



Informe Ambiental Estratégico - Revisión CostaPlan
Intendencia de Canelones
Octubre 2018



Técnico Responsable: Mg. Ing. Gabriel Díaz

Fecha: Octubre 2018

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE LÁMINAS	5
1. IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL	6
1.1 SITUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA	6
1.2 DRENAJE PLUVIAL	6
1.2.1 Proyecto Hidráulico.....	6
1.2.2 Control de Escurrimientos	7
1.2.3 Manejo de Lagos	8
1.3 SANEAMIENTO	8
1.3.1 Caracterización y Aspectos ambientales.....	8
1.3.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento	8
1.4 ESPACIOS PÚBLICOS	9
1.4.1 Faja Costera	9
1.4.2 Plazas y Parques.....	9
1.5 ARBOLADO Y VÍAS JERARQUIZADAS.....	9
1.5.1 Caracterización y Aspectos ambientales.....	9
1.5.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento	10
2. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	11
2.1 MARCO NORMATIVO: REVISIÓN DEL COSTA PLAN.....	11
2.2 OBJETIVO DEL INFORME AMBIENTAL	12
3. EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS / MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y SEGUIMIENTO	13
3.1 ABORDAJE POR ÁREAS TERRITORIALES A CONSIDERAR EN LA REVISIÓN.....	13
3.2 ADU LAGO BOTAVARA	14
3.2.1 Caracterización.....	14
3.2.2 Aspectos ambientales.....	14
3.2.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento	14
3.3 ADU SHANGRILA.....	14
3.3.1 Caracterización.....	14
3.3.2 Aspectos ambientales.....	15
3.3.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento	15
3.4 ADU SAN JOSÉ DE CARRASCO.....	15
3.4.1 Caracterización.....	15
3.4.2 Aspectos ambientales.....	15
3.4.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento	16
3.5 ADU LAGOMAR 1.....	16
3.5.1 Caracterización.....	16
3.5.2 Aspectos ambientales.....	16

3.5.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	16
3.6	ADU LAGOMAR 2.....	16
3.6.1	<i>Caracterización</i>	16
3.6.2	<i>Aspectos ambientales</i>	17
3.6.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	17
3.7	ARU PINARES.....	17
3.7.1	<i>Caracterización</i>	17
3.7.2	<i>Aspectos ambientales</i>	17
3.7.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	17
	<i>Se valora positivamente una propuesta en la zona que revierta las condiciones de abandono.</i>	17
3.8	ADU BORDE DE LAGO. JARDÍN LAGOMAR	17
3.8.1	<i>Caracterización</i>	17
3.8.2	<i>Aspectos ambientales</i>	17
3.8.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	18
3.9	ADU MONTES DE SOLYMAR	18
3.9.1	<i>Caracterización</i>	18
3.9.2	<i>Aspectos ambientales</i>	18
3.9.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	18
3.10	ADU PINAR SUR.....	19
3.10.1	<i>Caracterización</i>	19
3.10.2	<i>Aspectos ambientales</i>	19
3.10.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	19
3.11	ADU PINAR NORTE.....	19
3.11.1	<i>Caracterización</i>	19
3.11.2	<i>Aspectos ambientales</i>	19
3.11.3	<i>Medidas de Mitigación y Seguimiento</i>	19
3.12	CASOS ESPECIALES	20
3.12.1	<i>Proyectos de detalle</i>	20
3.12.2	<i>Planes Especiales:</i>	20
3.12.3	<i>Régimen General</i>	20

ÍNDICE DE LÁMINAS

LR 01 - Recorrida RvCP - L01

LR 02 - Recorrida RvCP - L02

LR 03 - Recorrida RvCP - L03

LR 04 - Recorrida RvCP - L04

L01 general

L02 zoom - ADU La Botavara_ADU Shangrilá_ADU San José de Carrasco

L03 zoom - ADU Lagomar 1

L04 zoom - ADU Montes de Solymar

L05 zoom - ARU Pinares

L06 zoom - ADU Pinar Norte

L07 zoom - ADU Pinar Sur

L08 zoom - ADU Arroyo Pando

L09 Esquema General del Sistema de Saneamiento

SIG

Carpeta con proyecto SIG + Shapes

1. IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL

1.1 SITUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA

La mirada ambiental se aborda desde dos dimensiones, la dimensión definida por los sistemas ambientales desarrollados y en desarrollo en el territorio; y una segunda perspectiva desde la revisión de las piezas territoriales específicas, atendiendo a los aspectos ambientales significativos y presentes en el territorio.

Se describen en el siguiente capítulo la identificación de los probables efectos ambientales significativos derivados del instrumento, analizando también las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa; según el listado que se detalla:

- Drenaje Pluvial
- Saneamiento
- Espacios Públicos
- Arbolado y Vías jerarquizadas

1.2 DRENAJE PLUVIAL

1.2.1 Proyecto Hidráulico

1.2.1.1 Caracterización y Aspectos ambientales

Previo a la revisión del instrumento se ha mejorado la situación de inundación de predios privados y vías públicas por la concreción del Proyecto de Consolidación de Ciudad de la Costa. Se buscará a futuro construir y consolidar las áreas proyectadas e incorporar al proceso las áreas sin proyecto específico.

La concreción de las obras, que permitan el funcionamiento de los lagos existentes como elementos de almacenamiento temporal del drenaje pluvial, permitirá una mejora adicional importante al sistema existente.

1.2.1.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Se recomienda la realización de los humedales en la faja costera de forma de mitigar los efectos erosivos del vertido de aguas pluviales, concentrados en la actualidad en puntos específicos.

Se entiende que en tanto no se realicen, estos podrían comenzar a generar un efecto irreversible en la faja costera.

Como medida de control, se implementará un relevamiento planialtimétrico de la faja costera mediante el uso de drones. Se entiende razonable contar al menos con dos vuelos anuales a fin de permitir el análisis de la evolución y la visualización de los cambios en la morfología de la costa. Este trabajo permitirá identificar así los puntos críticos que ameriten intervención.

1.2.2 Control de Escurrimientos

1.2.2.1 Caracterización y Aspectos ambientales

El instrumento Costa Plan define el FOSV pero no presenta pautas concretas para el cálculo de las medidas de control de escurrimiento (MCE). En el documento de revisión se ha realizado la actualización de la norma; *La norma se desarrolla a partir de la definición de un parámetro denominado FOS VERDE (porcentaje de suelo que permanece con cobertura vegetal y donde se dan procesos de infiltración), fijado en un valor mínimo (50%) que constituye la hipótesis bajo la cual se formulan los proyectos de infraestructura. La infraestructura pública de drenaje pluvial deberá absorber el impacto de la urbanización hasta ese valor, por tanto, todo proyecto que cumpla con este parámetro será aceptado sin más.*

1.2.2.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Se desarrollarán las medidas de implementación y control de la aplicación de la norma de regulación del FOSV. La reglamentación, actualmente en revisión, prevé que existan predios con mayor área impermeable, esta situación será aprobada en tanto se internalicen los costos asociados a la infraestructura necesaria para la correcta disposición de dichos caudales o en su defecto se realicen las medidas de control en fuente. La existencia de un documento técnico generado por la Comuna que parametrize las diferentes situaciones e indique las eventuales medidas de mitigación aceptadas, permite alinear a todos los actores intervinientes y con ello contar con un elemento de análisis y control claro de cada intervención.

1.2.3 Manejo de Lagos

1.2.3.1 Caracterización y Aspectos ambientales

Se evidencia la presión por el relleno, a causa de la presencia de proyectos a borde de lagos. En el marco del proyecto general de drenaje de Ciudad de la Costa, se indica el uso de estos lagos como elementos fundamentales del drenaje pluvial.

El área de los lagos es de gran importancia a fin de cumplir con los niveles de amortiguación buscados. Dado que aún no fueron culminadas las estructuras de entrada y salida de dichos lagos el sistema no cumple a cabalidad con las hipótesis de diseño pautadas. Por este motivo se deberá controlar y minimizar el relleno de lagos hasta tanto no se construyan las estructuras de control proyectadas y adicionalmente se verifique el correcto funcionamiento del sistema.

1.2.3.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Un avance importante es la Ordenanza de Lagos la cual plantea las medidas de control y manejo de dichos elementos dentro del Costa Plan. Se plantean Medidas ambientales específicas para el perímetro de los Lagos debido a su importancia y especificidad. La correcta gestión de los mismos es un elemento clave en el desarrollo general de la zona.

1.3 SANEAMIENTO

1.3.1 Caracterización y Aspectos ambientales

Cuando se propone analizar la viabilidad de sanear la pieza territorial, se entiende por ello, proponer soluciones para gestionar las aguas servidas (aguas primarias y secundarias) de los predios. Se busca evitar la contaminación de la napa, reduciendo en su totalidad la posible mezcla de aguas residuales y pluviales, lo que genera efectos nocivos a la sanidad de la población. El proyecto de saneamiento se encuentra en ejecución, y se prevé construir y consolidar las áreas proyectadas e incorporar al proceso las áreas sin proyecto específico.

1.3.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Se plantea concluir la realización del proyecto de saneamiento. Implementar y controlar la totalidad de las conexiones de los padrones a las infraestructuras de saneamiento existentes. Reforzar y disponer el cumplimiento de las normativas existentes.

1.4 **ESPACIOS PÚBLICOS**

A continuación, se describen los dos aspectos que serán analizados:

1.4.1 **Faja Costera**

1.4.1.1 **Caracterización y Aspectos ambientales**

Es esta faja territorial se destacan algunos aspectos ambientales como ser: la ocupación inapropiada de la faja costera, y la erosión a causa de la evacuación concentrada de pluviales. La ejecución del Parque Lineal de la Costa y un Mercado de Pesca Municipal dinamizan el uso de la dicha faja como lugar de recreación valorizando significativamente la zona. En la revisión del instrumento se prevé la realización de humedales, así como la realización de descargar controladas de aguas en las costas.

1.4.1.2 **Medidas de Mitigación y Seguimiento**

Seguimiento y control del uso específico recreativo de la faja costera.

1.4.2 **Plazas y Parques**

1.4.2.1 **Caracterización y Aspectos ambientales**

Espacios recreativos necesarios (plazas, parques) para la preservación del paisaje, así como el encuentro y el relacionamiento.

Proyecto Parque Roosevelt. Proyecto Arroyo Carrasco. Proyecto Arroyo Pando.

Ejecución de proyectos.

1.4.2.2 **Medidas de Mitigación y Seguimiento**

Control de actividades a borde de Arroyo Carrasco y Pando, buffer de no edificación a borde de arroyos

1.5 **ARBOLADO Y VÍAS JERARQUIZADAS**

1.5.1 **Caracterización y Aspectos ambientales**

Se incluirán en las áreas verdes los bordes públicos de cursos de agua para su acondicionamiento paisajístico, así como el resto de las vías y calles.

Se identifica la falta de especies vegetales en las vías públicas, encontrando una plantación desordenada, sin proyecto.

1.5.2 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Realización de proyecto de arbolado y vías públicas.

2. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

2.1 MARCO NORMATIVO: REVISIÓN DEL COSTA PLAN

El Costa Plan, fue aprobado en octubre de 2010, siendo el primer instrumento dentro del marco de la Ley 18.308. Se operativiza en dos líneas de acción: una normativa y otra a través de la implementación de programas y proyectos específicos. En la primera de estas líneas se trabaja a través de zonas definidas como reglamentadas, en donde se aplican las reglas específicas ya pautadas y zonas especiales de desarrollo que apuntan a un modelo dinámico atendiendo los crecimientos y las transformaciones territoriales, en donde su transformación está sujeta a procesos de concertación y la implementación de instrumentos específicos de gestión del territorio.

Por otro lado, la implementación de programas y proyectos, en coordinación con diferentes instituciones, se desarrolla desde la aprobación del plan, con la instalación de equipamientos urbanos de diferentes naturaleza y escala, y en acciones concretas en el territorio.

Se destaca entre los cambios territoriales el avance en el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa y las transformaciones físicas, económicas y sociales que esto conlleva. Aparecen nuevas áreas de oportunidad asociadas a sectores privados en donde es necesario profundizar en el modelo territorial y las líneas de acción previstas.

De Acuerdo a lo expuesto en la Memoria de REVISIÓN DEL COSTA PLAN se especifican los aspectos a profundizar en el documento donde definen las siguientes temáticas objeto de revisión:

- Ajuste de la categorización de suelo primaria y secundaria.
- Evaluación y ajuste de la zonificación de acuerdo a la gestión realizada en especial: ZOC, ZOD, ZCA, ZRA.
- Zonas específicas: ajuste y actualización de las zonas específicas.
- Actualización de los organismos de gestión y seguimiento en virtud de los organismos de gestión y seguimiento a nivel departamental.
- Instrumentos de gestión: actualización.
- Planificación derivada: incorporación de determinaciones establecidas en los instrumentos derivados por ejemplo planes parciales.

- Programas y proyectos.

2.2 **OBJETIVO DEL INFORME AMBIENTAL**

El objetivo de este informe es plantear las diferentes situaciones ambientales detectadas y las opciones a considerar para lograr un desarrollo sostenible de la zona desde el punto de vista ambiental, poniendo en valor tanto la identificación de esos aspectos ambientales relevantes identificados por el Costa Plan, así como los efectos ambientales significativos a valorar en la revisión del instrumento.

Se pretende exponer con el mayor nivel de claridad las posibles alternativas que el tomador de decisión tiene a disposición, en referencia a aspectos que involucra la mirada ambiental (saneamiento, drenaje pluvial, residuos, abastecimiento de agua).

3. EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS / MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y SEGUIMIENTO

3.1 ABORDAJE POR ÁREAS TERRITORIALES A CONSIDERAR EN LA REVISIÓN.

Se identificarán en el territorio áreas específicas con interés relevante en el análisis ambiental. Dichas áreas corresponden a una nominación inicial del Costa Plan que es modificada en el documento de revisión.

Nominación Inicial Costa Plan	Nominación Aplicada en el documento de Revisión del Costa Plan
ZOC Shangrila	ADU Shangrila
ZOC San José de Carrasco	ADU San José de Carrasco
ZOC Lagomar 1	ADU Lagomar 1
ZOC Lagomar 2	ADU Lagomar 2
ZOC Pinares	ARU Pinares
ZOC Lagos	ADU Lago La Botavara
ZOC Borde de Lagos. Santa Ana. Jardines de Carrasco	ADU Borde de Lagos. Santa Ana. Jardines de Carrasco
ZOC Borde de Lago, Jardín Lagomar	ADU Borde de Lago, Jardín Lagomar
ZOD Montes de Solymar	ADU Montes de Solymar

ZOD Pinar Sur	ADU Pinar Sur
ZOD Pinar Norte	ADU Pinar Norte

3.2 **ADU LAGO BOTAVARA**

3.2.1 **Caracterización**

Área urbana sometida a potencial desarrollo a causa de la inserción de nuevos emprendimientos.

Se destaca su valor paisajístico, a través de la presencia del lago en el entorno.

3.2.2 **Aspectos ambientales**

Drenaje pluvial, existencia de proyecto sin ejecución. Presencia del lago que funciona como amortiguador de la zona. La existencia de grandes emprendimientos fuera del alcance del proyecto de saneamiento inicial implicó la necesidad de una negociación tripartita (OSE - Intendencia de Canelones - Emprendedores) a fin construir un colector principal por la calle Racine desde Av. de las Américas hasta la Rambla donde se construirá una estación de bombeo que conducirá dichos efluentes líquidos al sistema de saneamiento ya construido.

Se prevé la finalización del proyecto de drenaje pluvial el cual es fundamental debido al continuo relleno del lago. Se deberá controlar y minimizar el relleno de lagos hasta tanto no se construyan las estructuras de control proyectadas y adicionalmente se verifique el correcto funcionamiento del sistema.

3.2.3 **Medidas de Mitigación y Seguimiento**

Preservación del lago como elemento de laminación y mitigación de impactos principalmente en la costa. Aplicación del Plan de Manejo de Lagos.

3.3 **ADU SHANGRILA**

3.3.1 **Caracterización**

Amplio espacio verde con presencia de vegetación (forestación) y de lago en el sector sur.

3.3.2 Aspectos ambientales

Drenaje pluvial, existencia de proyecto sin ejecución. Presencia del lago. Se encuentra dentro del área externa 2 del proyecto de saneamiento. La infraestructura de saneamiento proyectada y construida presenta una dotación para el área entre 100 / 150 personas / há la cual es inferior a la permitida en la nueva configuración. Por este motivo dicha área deberá plantear una solución independiente de sus efluentes hasta la planta de tratamiento de Ciudad de la Costa a fin de viabilizar la urbanización.

Se prevé la finalización del proyecto de drenaje pluvial. Se podría superar el estimativo de personas con elementos de control de vertido de aguas residuales

3.3.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Preservación del lago como elemento de laminación y mitigación de impactos principalmente en la costa. Aplicación del Plan de Manejo de Lagos. Preservación de elementos verdes a borde del lago. Preservar el Espacio lago y su entorno como Parque Público referente que transmita la dinámica y la importancia de la presencia de los lagos como elemento vivos y característicos de la zona.

En caso de que exista un programa que requiera una mayor densidad de habitantes existe por su cercanía una alternativa de conexión a la planta de tratamiento al norte de Ciudad de la Costa.

3.4 ADU SAN JOSÉ DE CARRASCO

3.4.1 Caracterización

Cuenta con proyecto. El área tiene vocación residencial, sin presencia de aspectos ambientales significativos y con parche rural de producción.

3.4.2 Aspectos ambientales

No existe proyecto de drenaje. Se encuentra dentro del área externa 3 del proyecto de saneamiento. La infraestructura de saneamiento proyectada y construida aledaña cuenta con previsión para la conexión de esta área externa con una dotación para el área de aproximadamente 100 personas / há si se trabaja en conjunto con la ADU Shangrila. Es viable asimismo compartir la infraestructura a generar por la ADU Shangrila y verter sus efluentes a dicho sistema.

Se prevé la construcción de estructuración vial y trazado de drenaje pluvial con disposición final en el lago Cruz del Sur. Se podrá ocupar con la densidad prevista por la infraestructura de saneamiento, en caso de superarla deberán generar una nueva solución de saneamiento que conecte de forma independiente a la planta de líquidos residuales.

3.4.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Diseño ajustado de drenaje pluvial vertiendo el mismo al lago perteneciente a la ADU Shangrila.

3.5 ADU LAGOMAR 1

3.5.1 Caracterización

Cañada urbana que atraviesa la zona. Uso del suelo propuesto preferentemente residencial con servicios compatibles. Ámbito de actuación 4, empresa la Trigueña. Ámbito de actuación 2, Urufarma.

3.5.2 Aspectos ambientales

No existe proyecto de drenaje pluvial. La cañada va hacia el lago Buenos Aires que cuenta con proyecto de ampliación. No cuenta con proyecto de saneamiento de la zona, si están considerados sus afluentes en el proyecto aledaño existente. Dotación entre 200 / 250 personas / há.

Se prevé el proyecto de acondicionamiento de la cañada existente para recepción de pluviales, afectación de no uso de un corredor verde a ambos lados de la misma. Proyecto de acondicionamiento paisajístico de la cañada. Proyecto de infraestructura para saneamiento.

3.5.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Control de efluentes industriales de La Trigueña y URUFARMA por parte de DINAMA. Canalización de pluviales capaz de conducir el incremento de escorrentía de la zona y compatibilizar el uso de la cañada con los programas futuros.

3.6 ADU LAGOMAR 2

3.6.1 Caracterización

El área tiene vocación residencial.

3.6.2 Aspectos ambientales

Existe proyecto de drenaje pluvial el cual considera la construcción de un lago de laminación en el área sur. La zona cuenta con saneamiento proyectado que deberá compatibilizarse.

3.6.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Protección del perímetro del lago preservando el paisaje de la zona.

3.7 ARU PINARES

3.7.1 Caracterización

Área con edificaciones sin culminar sobre Av. Giannattasio.

3.7.2 Aspectos ambientales

No cuenta con proyecto de drenaje, ni proyecto de saneamiento realizado de en el marco del Proyecto Integral de Ciudad de la Costa. Sin embargo, la recuperación de dicha zona implicará la concreción de las infraestructuras.

3.7.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Se valora positivamente una propuesta en la zona que revierta las condiciones de abandono.

3.8 ADU BORDE DE LAGO. JARDÍN LAGOMAR

3.8.1 Caracterización

Lago con potencialidad de ocupación. Proyectos de arquitectura de borde del Lago (5 proyectos)

3.8.2 Aspectos ambientales

Amortiguador de pluviales de la zona, debiéndose limitar los rellenos.

Con desarrollo, se deberá ejecutar el proyecto de saneamiento que prevé un colector por la calle Rasine, desde Av. Las Américas hasta la Costa. La zona cuenta con proyecto de drenaje pluvial que deberá ser ejecutado.

3.8.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Establecer medidas cautelares en relación a la ocupación y relleno del Lago hasta tanto no se realice el estudio del funcionamiento hidráulico del lago. El ADU deberá contemplar un proyecto integral de la pieza, considerando como potencial desarrollo el área vacante y como tendencia las propuestas existentes sobre el borde NO.

3.9 ADU MONTES DE SOLYMAR

3.9.1 Caracterización

3.9.2 Aspectos ambientales

No cuenta con proyecto de saneamiento. Pero presenta dos futuros pozos de bombeo en sus inmediaciones. Cuenta con un bañado que además de su función hidráulica presenta una gran potencialidad paisajística y ecosistémica. Es una zona posible de ser inundada sin afectar a terceros. Se entiende necesaria la construcción de una avenida de 30m (según perfil tipo) de forma de generar un canal pluvial de escurrimiento hacia el bañado. Se propone que esta avenida sea además un conector Este- Oeste que comunique la calle Pública con la Calle de la Macarena.

No podrá desarrollarse hasta tanto no se cuente con la infraestructura de saneamiento que asegure la correcta recolección y disposición final de sus efluentes.

3.9.3 Medidas de Mitigación y Seguimiento

Se recomienda asegurar mantener 13 Há el bañado, 8Há al Oeste de Santa Elena y 5Há al Este. Las 5 Há al Este involucran 5 padrones de 4Há que deberán ser expropiados y un espacio Libre de 5000 mc que deberá ser mantenido como tal.

En simultáneo es necesario afectar la cesión de Monteadores, por lo menos a un ancho de 17m, aunque por ser secundaria se entiende necesario ceder hasta 20m.

Finalmente, y buscando garantizar la conectividad Norte-Sur (que en la zona solo cumplen Márquez Castro y Pérez Butler) se sugiere afectar un conector que una Camino al Paso Escobar próximo a su intersección con Interbalnearia, con la calle de los Ruiseñores. De esta forma se conecta los accesos a Colinas de Solymar con Interbalnearia.

3.10 **ADU PINAR SUR**

3.10.1 **Caracterización**

La zona se presenta como un padrón único de 21 Há, con una parcela de 400mc utilizada para prestar servicios de agua potable. Se identifica como dirección preferencial de escurrimiento pluvial, la E-O paralela a Gianatassio. Se identifica a Av. Costanera "Norte" como conectividad trascendente a continuar, conectando la calzada norte de Av. Costanera (de 60m de ancho) con la calle pública al este (de 40m de ancho).

3.10.2 **Aspectos ambientales**

El Paisaje preserva la memoria cultural la que refleja una identidad local y un espacio purificador por sus características naturales. No cuenta con proyecto de saneamiento.

Existe un lineamiento de proyecto hidráulico.

3.10.3 **Medidas de Mitigación y Seguimiento**

Preservar un 20% para espacio público recreativo, de forma de valorizar el paisaje local existente, el cual se considera una marca identitaria. Se vincula para su preservación con la zona de protección patrimonial del Pinar.

Régimen Especial de Preservación Paisajística.

3.11 **ADU PINAR NORTE**

3.11.1 **Caracterización**

ADU 1, ADU 2 y perímetro de actuación Lagos

3.11.2 **Aspectos ambientales**

No existe proyecto de saneamiento ni hidráulico, sin conexión a saneamiento prevista.

3.11.3 **Medidas de Mitigación y Seguimiento**

Ante un posible desarrollo se preservará una zona buffer de 300 m a borde de Arroyo. Todo proyecto deberá realizar un estudio ambiental específico de las afectaciones Arroyo Pando.

3.12 CASOS ESPECIALES

3.12.1 Proyectos de detalle

- ZOC Complejo Deportivo: Concertado como proyecto de detalle de actividades deportivas
- ZOC Montes de Solymar 1: Concertado como Centro de Alto rendimiento Deportivo
- ZOC Montes de Solymar 2: Concertado como proyecto de fraccionamiento Aprobado

3.12.2 Planes Especiales:

Porciones del territorio, que pasaron a corresponder a ámbitos de actuación de Planes Parciales, Instrumentos de ordenación derivados del Costa Plan:

- ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco: Incluido dentro del Plan Parcial de Paso Carrasco
- ZOC Borde de Lagos Pinamar: Incluido dentro del Plan Parcial de Paso Carrasco
- ZOD Ruta Interbalnearia: Incluido en el Plan Parcial Colonia Nicolich RN101
- ZOC Colinas: Incluido dentro del Plan Parcial Camino de los Horneros

3.12.3 Régimen General

- ZOD Autodromo
- ZOC Centro Cívico, Espacio Lagomar
- ZOC Lagomar 2.