

Intendencia Departamental de Maldonado, a la Secretaría General de la ID, al Departamento de Gestión Territorial, a la Dirección de Ambiente, a la Dirección de Ordenamiento Territorial, al Departamento Jurídico de la ID, a la Junta Departamental, al Intendente de Maldonado, y a quienes corresponda.

Por la presente las agrupaciones abajo firmantes solicitan **se declare una veda cautelar en los procesos transformación de uso de suelo en desarrollo y en nuevas aprobaciones para la zona de Piriápolis y Solís Grande**, hasta tanto no se realice y apruebe el Plan (o planes) Local de Ordenamiento Territorial de Piriápolis y Solís Grande.

Esta medida se refiere especialmente a la detención de la aprobación de nuevos Programas de Actuación Integrada (PAI), y a la detención de la continuidad de los que están en proceso, que involucran cambios de uso de suelo, de rural potencialmente transformable a suburbano o a urbano. Medida amparada en uno de los principios bases de políticas nacionales en temática ambiental:

“El Principio Precautorio”

Entendemos que previo a la transformación de usos de suelo debe realizarse una revisión técnica multi e interdisciplinaria, que incluya y explicita criterios y valores ambientales de la zona.

Nuestro pedido se fundamenta en las siguientes situaciones:

Piriápolis, Maldonado — Abril 2026

Situación: PAIs en Zona de Vulnerabilidad Ecosistémica

1. Síntesis de la Situación

Actualmente están en proceso de aprobación?, seis (6) Programas de Actuación Integrada (PAIs): PAI Zeballos, PAI Pueblo Obrero, PAI Jardines de Portales PAI Piria), ubicados de forma contigua a la franja de vegetación nativa e híbrida, que bordea los barrios de Pueblo Obrero, Los Ángeles y Playa Grande, en el Municipio de Piriápolis (AGREGAR MAPEO). A su vez hay un quinto PAI Entre Cerros en proceso, que a poca distancia se localiza sobre la vegetación que bordea el lado Este de Pueblo Obrero, sobre barrio La Falda, Piriápolis.

Los parches de vegetación mencionados que pasarían a quedar afectados son zonas ecológicamente interconectadas, ubicadas en los suelos altos de la urbanización existente. Esta vegetación brinda servicios ecosistémicos de amortiguación de impactos por contaminación, control de inundaciones por escorrentías, y purificación de aire, al tiempo que generan un horizonte verde, que es parte del paisaje identitario de todos los barrios nombrados, y forma parte de las cualidades que valoraron los actuales residentes al momento de tomarla decisión para afincarse en el sitio.

A los cinco proyectos mencionados se agrega, sobre el Arroyo El Potrero, una transformación en el uso de suelo de rural a suburbano, que pretende instalar un barrio privado cerrado, impidiendo el acceso público a la costa del arroyo, y sobre más de 150 ha de bosque ribereño y un excepcional bosque de eucaliptus robusta (no son los que vemos habitualmente) junto con una gran abundancia biodiversidad específica en el sotobosque

En conjunto, estos emprendimientos se asentarán sobre áreas de bosques ribereños y humedales del Arroyo Zanja Honda, Arroyo La Cascada y el Arroyo El Potrero, que constituyen el principal sistema de amortiguación ambiental de los poblados y barrios de la zona. Su aprobación conjunta implicaría, en la práctica, más que una duplicación de la superficie urbanizada del sector oeste.

La conformación y cualidades de estos parches, constatadas en innumerables investigaciones científicas (Bonifacino et al 2025^{**}; Mai 2019^{***}; Alonso Paz y Bassagoda 2002^{****}; entre muchas otras) refieren a hectáreas continuas de hábitats que alojan y permiten la existencia de la flora y fauna que nos rodea, son parches variados, relictos vivos de monte de abundancia psamófila resurgiendo debajo de montes de eucaliptos, montes ribereños que acompañan y purifican los cursos de agua desde sus nacientes. Hablamos de humedales con comunidades de anfibios y aves migratorias, de montes serranos brotando por los lugares que aún quedan sin intervenciones humanas que anulen su surgimiento, y otros montes serranos de porte medio que aún logran sobrevivir, desarrollarse y dar alojamiento a todo tipo de animales y aves. Hablamos de zonas que son el “hogar de nuestro vecinos silvestres”, a quienes admiramos de encontrarnos con ellos, hablamos de familias y comunidades de guazuvirá, carpincho, comadreja overa, zorro gris y de campo, apereá, ñacurutú, coatí, tucutucu, gato montés, murciélagos, pava de monte, águila mora, chajá, ñandú, lechucita de campo, lagarto overo, tortugas, batracios, cuervillo de bañado, garzas, nutria, pecarí, mano pelada, lobitos de río. Estas son solo algunas de las 802 especies de flora y fauna registradas por iNaturalist, a través de 2,241 observaciones publicadas en su página web*. Asimismo, si miramos la geografía, las imágenes satelitales actuales, es fácil de visualizar que no hay sitio donde todas estas familias y comunidades puedan mudarse si esta zona es destruida.

Territorio afectado

Barrios: Playa Grande, Pueblo Obrero, Los Ángeles, La Falda (Piriápolis), Sauce de Portezuelo, Ocean Park, Chihuahua, Villa Militar. Sistema hídrico: Arroyo Zanja Honda y Arroyo La Cascada, Arroyo El Potrero, Laguna del Sauce. Cobertura vegetal: bosque nativo ribereño, montes tupidos y humedales asociados, siendo los últimos remanentes de la zona buffer que protege los barrios.

2. Problemática Ambiental Preexistente

A la pérdida de hábitats y paisajes se sumaría una mayor afectación a los barrios actuales, que ya registran una acumulación crítica de problemas sin resolver:

- **Contaminación ambiental crónica:**

- Vertidos directos contaminantes en cauces de agua, de origen rural y urbano.
- Contaminación de cañadas y playas, son cada vez más reiterados episodios de

cianobacterias en playas.

- Contaminación sonora y lumínica sin regulación adecuada para la fauna.
- Acumulación de residuos de poda y voluminosos sin recolección regular.
- Acumulación de grandes cantidades de “balastro” inhabilitando el desarrollo de la vida en arroyos y cañadas.
- Incendios tóxicos de vertederos por falta de espacio y de una gestión ecológica de residuos.

● **Infraestructura de servicios al límite:**

- Cortes de luz de hasta 36 horas continuas por sobrecarga de transformadores.
- Baja presión de agua potable en temporada alta por insuficiencia del sistema.
- Red de saneamiento sin control ni mantenimiento, con permanentes filtraciones y vertidos de barométricas en arroyos naturales.

● **Inundaciones recurrentes:**

- Más de tres eventos de inundación anuales, desde hace más de 15 años, con hasta 40 cm de agua dentro de gran cantidad de viviendas, caso que ha sido de conocimiento y de estudio por la ID, pero sin ningún tipo de aplicación de medidas o actuaciones.
- Obstrucción de cursos de agua por uso desmedido de balastro y disminución de humedales y planicies inundables por rellenos de terrenos y zonas aledañas.

La comunidad ha documentado estas irregularidades en reiteradas denuncias formales ante múltiples organismos competentes, sin haber obtenido soluciones en ninguno de los casos (solicitar la lista de expedientes identificados en la zona).

Cabe destacar que, en el predio de 44 ha propuesto para el PAI Jardines de Portales, existen denuncias activas desde 2023 ante el Ministerio de Ambiente (aún en proceso de investigación, sin resolución ni archivo), lo que agrega un componente de ilicitud al avance del mencionado proyecto.

3. Problemática de Ordenamiento Territorial

3.1 Ausencia de Plan de Ordenamiento Territorial

La Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) establece que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el instrumento prioritario y obligatorio para habilitar transformaciones de uso de suelo en cualquier territorio. Maldonado, y específicamente Piriápolis, no cuenta con un POT aprobado y vigente para esta área, lo que configura una irregularidad de base en el procedimiento de aprobación de los PAIs. Entendemos que el propio PAI es un instrumento de OT en sí mismo, pero no está preparado para su ejecución aislada, sino dentro del contexto de un POT previo. Más aún cuando se está operando sobre la transformación de suelo de zonas rurales, que si bien son potencialmente transformables, tienen como principal objetivo resolver la “futura expansión demográfica”, sin ningún criterio socio ambiental sobre la distribución de actividades humanas en hábitats naturales vivos, silvestre y biodiversos.

3.2 Aprobación fraccionada como elusión del análisis integral

La presentación de los cinco PAIs de forma individual e independiente vulnera el principio de integralidad del ordenamiento previsto en la LOTDS. Al evaluarse por separado, se omite el análisis del impacto ambiental acumulativo que la suma de los tres proyectos genera sobre el mismo sistema hídrico, la cobertura vegetal y la infraestructura de servicios de las mismas localidades. Esta modalidad fragmentada constituye una elusión del espíritu de la norma,

poniendo en jaque sus criterios esenciales.

3.3 Afectación de zonas de alta vulnerabilidad ecosistémica

Estos PAIs incluyen las zonas de amortiguación del Arroyo Zanja Honda, del Arroyo LA Cascada y del Arroyo El Potrero, y son áreas de drenaje natural que cumplen funciones ecosistémicas críticas: regulación hídrica y climática, retención de sedimentos, refugio de biodiversidad y regulación hídrica. La alteración de esta franja intensificaría directamente los problemas de inundación y contaminación ya existentes en los barrios colindantes.

3.4 Principio precautorio desatendido

Frente a la ausencia estudios que den certezas técnicas sobre el impacto de estas intervenciones —y en un contexto de denuncias ambientales activas sin resolución—, la normativa ambiental nacional exige la aplicación del principio precautorio. Continuar con el trámite de aprobación mientras existen investigaciones pendientes del Ministerio de Ambiente viola este principio fundamental. En este sentido, otra violación a esta norma es continuar con los procesos de aprobación aislada y desordenada de PAIs sin el abordaje integral de un Plan de Ordenamiento Territorial que garantice la protección de los pulmones biológicos, los corredores biológicos, los cursos de agua, humedales y vegetación asociada, los hábitat remanentes aún existentes que son el corazón ambiental para los poblados que los rodean.

4. Solicitudes Fundamentadas a la Intendencia de Maldonado

Con base en la Ley N° 18.308 y la normativa ambiental nacional, la comunidad organizada solicita:

“Maldonado declare una Veda Cautelar en Transformación de uso de suelo”, hasta tanto no se realice una revisión de criterios ambientales sobre el decreto “potencialmente transformable”, incluyendo relevamiento de cursos de agua y hábitats existentes, que permita planificar ambiental y socialmente los posibles espacios a ser urbanizados, con nuevos sistemas de abastecimiento y servicios, métodos ecológicos de urbanización y creación de poblados”

Se espera que el proceso incluya las siguientes etapas que exige la normativa nacional:

Suspensión inmediata de nuevas aprobaciones de PAIs	Art. 47 Ley 18.308: ningún PAI puede aprobarse en ausencia de POT vigente. Principio precautorio ante denuncias ambientales activas sin resolución.
Apertura de instancia de participación ciudadana real	Art. 7 Ley 18.308: el ordenamiento territorial debe ser participativo. La comunidad tiene derecho a que sus observaciones técnicas y ambientales sean integradas al proceso de decisión.

Evaluación del impacto ambiental acumulativo de los PAIs sobre una misma Cuenca	Ley 16.466 (Evaluación de Impacto Ambiental) y Ley 18.308 Art. 47: cuando varios proyectos se superponen territorialmente, corresponde una evaluación conjunta de sus efectos combinados.
Incorporación de mapeo de ecosistemas protegidos	Ley 17.234 (Áreas Protegidas) y directrices de la DINOT: identificar y proteger parches de monte nativo, corredores biológicos, humedales y cursos de agua antes de habilitar cualquier urbanización. Ley 17. 283 (Protección del Ambiente).

Intervención de la DINOT para auditoría de los PAIs	Competencia de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (MVOT): evaluar si los programas propuestos se ajustan a las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y garantizan la protección de recursos naturales.
Aplicación del Plan Ambiental para el Desarrollo Sostenible	Ley 18.308 y política ambiental nacional: toda nueva actividad en el territorio debe ajustarse a criterios de eficiencia ecológica, integración de hábitat, paisaje y servicios ecosistémicos existentes.
Realización de una Evaluación Ambiental Estratégica.	..sobre las inversiones inmobiliarias, las necesidades habitacionales genuinas, la cantidad de suelo urbano no consolidado disponible y el cálculo cualitativo y cuantitativo sobre la pérdida de 150 ha de de servicios ecosistémicos para las zonas urbanas continuas ..donde se incorpore el prorrateo de gasto anual por ineficiencia de servicios y se multiplique por la densidad poblacional nueva.. Decreto 221/ 2009 de la ley 18.308 (LOTyDS) y Art. 8 (solicitud de aprobación de la EAE

5. Marco Normativo de Referencia

- Principio Precautorio (Ley 17.283 — Política Nacional de Medio Ambiente): ante incertidumbre sobre el impacto ambiental, la autoridad debe abstenerse de autorizar actividades que puedan causar daño irreversible.
- Ley N° 18.308 — Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: instrumento rector para cualquier transformación de uso del suelo; exige POT previo, participación ciudadana y evaluación integral.
- Ley N° 16.466 — Evaluación de Impacto Ambiental: obliga a evaluar impactos individuales y acumulativos de proyectos con potencial afectación al ambiente.
- Ley N° 17.234 — Sistema Nacional de Áreas Protegidas: protege ecosistemas de valor como humedales, bosques ribereños y corredores biológicos.
- Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial (DINOT/MVOT): lineamientos de planificación que deben primar sobre decisiones departamentales en caso de contradicción.
- Ley N° 17.283 Protección del Ambiente: protege el derecho a habitar en un ambiente

sano y a proteger la biodiversidad de los ecosistemas.

- Ley 19.525 Aprobación de las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- Ley 19.772 Regulación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Espacio Costero del Océano Atlántico y del Río de la Plata.
- Ley N 19.773 Aprobación del Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe

*<https://www.inaturalist.org/observations?nelat=-34.8347645&nelng=-55.2572609&page=2&subview=table&swlat=-34.8944815&swlng=-55.2971861>

**<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/tax.70085>

***https://www.ambiente.gub.uy/oan//documentos//Producto_3y4_Veg_costera_FINAL.pdf

****https://www.mna.gub.uy/innovaportal/file/3419/1/La_vegetacion.pdf

Firmas de organizaciones de la sociedad civil y referente de contacto:

1. Unidad de Denuncia Ambiental Ciudadana
Agustina Melotto Domé 098537723
2. Red Ambiental Piriápolis y Alrededores
Rafael Sanseviero 099264097
3. Red Unión de la Costa.
Sandra Corbo 099449704
4. Comisión Vecinal Playa Grande
Cristina Gutierrez 098653936
5. Playa Hermosa Natural
Carolina Riveros 091619786
6. Comisión en Defensa del Arroyo El Potrero y humedales.
Gisela Beldarrain 099315456
7. Asociación de Fomento Turismo de Sauce de Portezuelo
Fernando Niggermeyer 099644548
8. Medioambiente La Capuera
Enrique Cenoz 099815362

9. Agrupación por la Cuenca del Tarariras

Agustina Pucciarelli 091032289

10. Comisión de Vecinos de Playa Verde

Arq. Arquímedes Manta 096491404

11. Ambientalmente Piriápolis.

Déborah Díaz 097131936

12. Aguará Popé- Educación y Gestión Ambiental

Virginia Huele 099837644

13. Asociación Civil Nativos Punta Negra

Gerardo Rasenti 098701560

14. Undi Atente Hué

Paula Piñeyro 098740782

15. Proyecto Reserva Ñacurutú

Daiana Agriel 091291355

16. RedProCielosUy

Fabiana Guadalupe +59895790806