



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

SESIÓN ORDINARIA DE FECHA MARTES 6 DE SETIEMBRE DE 2022
EXPOSICIÓN: “MALDONADO, EL AMBIENTE Y EL FUTURO”
EDIL LEONARDO PEREIRA

EDIL PEREIRA (Leonardo).- Gracias, señor presidente.

Cuando me planteé esta exposición no creí que iba a tener tantas facilidades para poder encararla; la verdad es que, lamentablemente, para Maldonado, el ambiente y el futuro, me han facilitado las cosas.

Hace escasos días, en una actividad en la ciudad de La Paloma, el presidente de la república decía, según surge del portal de Teledoce, de fecha 29 de agosto: “El deber nuestro es dejarles un mundo mejor a estos chiquilines, con el equilibrio entre el medio ambiente y la economía. El medio ambiente es la única materia prima que cuanto menos se transforme más valor económico tiene. El cuidado ya no es solo un deber moral como ser humano sino también una posibilidad económica”.

(Siendo la hora 21:51 minutos ocupa la presidencia el edil Fernando Perdomo).

La verdad es que tengo que confesar que coincido con él; ahora: que le avise a su partido, por lo menos en Maldonado, porque, entre el dicho y el hecho, acá, en Maldonado, hay un gran trecho.

Por ejemplo, en Maldonado, en materia de permisos de construcción, la excepción se ha transformado en la regla y el trabajo se utiliza para justificarla, aunque se afecte el ambiente o los bienes patrimoniales e históricos; en realidad, todo vale en beneficio del capital y de las inversiones. Este escenario, por el cual el departamento de Maldonado ya ha pasado en aras del progreso, del desarrollo, del trabajo, aunque solo sea negocio para unos pocos –que sea aparente y por poco tiempo–, se ha instalado nuevamente desde 2015 a la fecha, con las Administraciones del Partido Nacional.

Para poder comprender la real situación necesitamos retrotraernos a 2005, cuando el Frente Amplio asumió el Gobierno departamental y venía precedido de Administraciones del Partido Nacional, con iguales características pero en un escenario macroeconómico del país muy distinto.

En el Gobierno del intendente De los Santos, en sus dos períodos, la construcción tuvo un desarrollo superlativo –los registros así lo demuestran–, desarrollo que se dio con reglas muy distintas a las que hoy se aplican. Ante la costumbre de los inversionistas de presentar proyectos de construcción en base a excepciones, la Administración del Frente Amplio se planteó regularizar tales procedimientos fijando reglas claras, no solo para los inversionistas de turno sino para todos en general.

Es así que se comenzó a trabajar en áreas concertadas de carácter territorial, donde en el caso de edificios en altura, por tener todos los servicios previstos y en funcionamiento en esas áreas, se modificaron los parámetros de construcción.

También se especificaron áreas concertadas, donde la protección del ambiente, de los ecosistemas y del patrimonio estaban por encima de cualquier interés particular, en especial el inmobiliario.

Las áreas concertadas destinadas a la inversión inmobiliaria, con reglas claras, conocidas, cristalinas, generaban un efecto de aumento del valor de las tierras comprendidas



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

en dichas áreas, lo que beneficiaba a los propietarios de dichas tierras al momento de una posible venta para inversión en obra nueva y también a los inversionistas.

Para esto, la Administración del Frente Amplio creó el retorno por mayor valor –un gravamen al mayor valor que la inversión a efectuar en dichas áreas adquiere, por la normativa concertada, comparada con el valor y con lo que podría construirse de haberse mantenido la normativa anterior– y se aplicaban parámetros de cálculo preestudiados por los técnicos de la Intendencia.

A partir de 2015, con la instalación del Gobierno del Partido Nacional, aprovechando las mayorías circunstanciales se vuelve al régimen de excepción y se deja en suspenso el gravamen de retorno por mayor valor, con el argumento de dar facilidades a los inversores, ya que no invertían de otra forma.

Los inversores, al saber que no tienen un gravamen especial, al saber que en la Junta Departamental lo que pidan se lo van a aprobar con los votos del Partido Nacional, presentan sus megaproyectos por fuera de las normas, para sacar más jugo a la inversión; es fácil saber que poder hacer uno o dos pisos más en un edificio, en una torre, ya es muy buen resultado, imagínense poder hacer muchos pisos más o hacer una torre donde no se podía o construir arriba de los médanos, o sobre el agua mejor aún.

Todo esto es argumentado en que cada proyecto va a traer más ocupación de mano de obra. Sin embargo, comparando, en el mismo período, los proyectos aprobados por excepción con el número de trabajadores registrados en el BPS, tenemos que, no solo no aumentó la ocupación de mano de obra sino que, por el contrario, se muestra una reducción de la cantidad de trabajadores registrados.

Los nuevos métodos constructivos, las nuevas tecnologías y los productos prearmados reducen los tiempos de obra y la ocupación de mano de obra directa.

Tampoco en los hechos parece muy efectivo para los inversores ya que el mercado los condiciona; por ejemplo, un megaproyecto conocido, que se desarrolla en la parada 17 de la Mansa, que proponía la construcción de cuatro torres modernas de muchos pisos, que pidió y logró que el Gobierno departamental aprobara la venta de una calle para poder obtener más superficie, hoy tiene construidas solo dos torres y el anuncio de que las otras dos no se van a construir por lo menos por ahora, porque no se han vendido los apartamentos ya construidos.

Como expresamos más arriba, lo que importa es aprobar proyectos o megaproyectos de obras que puedan ser atractivos en el momento, en el ahora, pero que sin lugar a dudas afectan al futuro, al ambiente y, en consecuencia, a las nuevas generaciones.

Nos preguntamos: ¿qué departamento dejamos para nuestros hijos y nuestros nietos? La afectación sobre el medio ambiente y sobre el patrimonio cultural e histórico del departamento es cada vez más intenso y grave. Lamentablemente las autoridades del Gobierno departamental del Partido Nacional no lo ven así.

Recientemente se aprobó la construcción de una zona franca sobre el humedal del arroyo Maldonado, donde además hay sitios de hallazgos precolombinos; obra de zona franca que de acuerdo a los técnicos afecta directamente la función del humedal de amortiguar la incidencia de la ciudad en el curso de agua del arroyo Maldonado, que además tiene afectación directa sobre la cadena de playas, atractivo natural más importante de la zona.

En lo personal no estamos en contra de la instalación de zonas francas; lo que sí entendemos es que este tipo de emprendimientos deben servir para dinamizar zonas del



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

departamento que necesiten ser desarrolladas y a las que la instalación de una zona franca les serviría no solo por la zona franca en sí sino por lo que la misma puede proyectar sobre el territorio.

Los dos ejemplos de zona franca que tenemos en Punta del Este –el del humedal y el de la península frente a la plaza y escuela– están aprobados para concretarse en zonas con densidad de población y desarrollo importante y que no necesitan ser dinamizadas ni desarrolladas.

La construcción de grandes torres en altura sobre la primera línea de playa genera conos de sombra que afectan seriamente a los barrios ubicados detrás de las mismas o, en su defecto, a la propia playa. Además dichas construcciones en altura, ubicadas muy cerca una de otra, generan corredores que intensifican el viento costero y afectan los predios traseros ubicados frente a estos corredores.

La presión inmobiliaria con intención de poder acceder a predios ubicados en la playa, particularmente en las zonas al este del arroyo Maldonado, para construir sobre los médanos, hoy es motivo de litigios muy importantes, a la vez que hace unos días se acaba de aprobar el proyecto de Programa de Acción Integrada (PAI) Marina Beach, para la construcción de veintiséis residencias con fines turísticos, y un hotel, sobre los médanos, en la playa, a ubicarse entre la Ruta 10 y el océano. Desarrollo urbanístico que afecta directamente la playa, no solo desde el punto de vista ambiental sino también en lo que respecta al uso de la misma, ya que si bien en Uruguay no hay playas privadas, en los hechos, lamentablemente, se concreta la exclusividad.

Este PAI es aprobado con los votos del Partido Nacional sin estudio del expediente, con fojas faltantes, documentos inexistentes, etc., todo lo que constituye más de quince violaciones a la normativa aplicable, aprobado con los votos en contra del Frente Amplio y del Partido Colorado, aprobado contra todos los informes que aconsejan no aprobarlo, por las graves afectaciones que proyecta sobre el ambiente y en especial sobre el ecosistema costero, informes negativos de los técnicos del Ministerio de Ambiente, de OSE, de UTE, de técnicos especialistas en Manejo Costero de la UdelaR, CURE, de los vecinos del lugar que han rechazado y están rechazando este proyecto, impugnándolo ante el Parlamento mediante la recolección de firmas.

A esto hay que agregar la construcción aprobada por vía de excepción, afectando el patrimonio ya sea arquitectónico y el patrimonio histórico - cultural y natural, lo que también es una constante.

Hace 3 años que asistimos a la demolición del emblemático edificio estilo Tudor que alojó por años al Hotel San Rafael, lo que se hizo con bombos y platillos porque la megainversión aprobada por excepción iba a ser generadora de miles de puestos de trabajo y de atracción turística al país, pero al día de hoy no se ha empezado a construir nada y en la Junta tenemos el tercer proyecto modificativo de aquel primero que fuera presentado ante la Intendencia.

Recientemente se aprobó una excepción para construir un conjunto de apartamentos en la parada 25 de la Mansa, detrás de la estación de servicio, sobre la línea de playa, justo encima del sitio donde estaba ubicada la Batería de la Costa, una de las baterías españolas de defensa de la bahía de Maldonado.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Pero no solo las acciones que el Gobierno departamental lleva adelante sobre las ordenanzas de la construcción afectan al ambiente en nuestro departamento; también las políticas nacionales y departamentales inciden particularmente en la principal fuente de agua dulce del departamento.

El vecino de Pan de Azúcar, Darío Toledo, nos dice: “La planta de tratamiento de aguas servidas de Pan de Azúcar: un problema que viene. Existen conexiones de pluviales a la red que no son controladas y cada vez que llueve, más o menos abundante, la red no soporta el volumen de agua que le llega, entonces sufre roturas, pérdidas, debido a una presión superior a la prevista y culmina saturando y desbordando la planta, lo que hace que todo el contenido de la red culmine en crudo en el arroyo.

Este proceso –que se ha querido minimizar y quitarle importancia– ha contribuido, junto a otros factores no menos importantes, a elevar los niveles de contaminación de la Laguna del Sauce...”.

Por su parte el vecino Carlos Corujo –también de Pan de Azúcar–, preocupado por la situación de la Laguna del Sauce, nos dice: “Una cosa muy importante, poco controlada o nada controlada es el tema de las chacras náuticas o turísticas existentes sobre el margen de la Laguna del Sauce.

Quizás los campos utilizados para producción son los que tenemos más en la mira, pero en mi opinión contaminan menos a pesar de su superficie de laboreo. Por una cuestión de lógica empresarial y controlado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, si tienen que poner fertilizante lo hacen luego de un análisis del suelo y ponen de acuerdo a la necesidad de la producción, en cambio las chacras turísticas sobre la Laguna del Sauce no hacen ningún análisis y utilizan el triple de los insumos recomendados sin ningún tipo de control, utilizan herbicidas a granel hasta el borde del agua”.

La Intendencia, OSE y el Ministerio de Ambiente no pueden permanecer ajenos a un tema que los atañe directamente y que nos afecta a todos, especialmente al futuro del agua dulce.

Hace un tiempo atrás recibimos a la Unión de Vecinos y Amigos para la conservación de la Sierra de las Ánimas que nos denunciaban amenazas relevantes para el ecosistema de dicha sierra: tala de importantes sectores de monte y de arbustos nativos, deforestación y sustitución del tapiz vegetal, fragmentación del paisaje y de los corredores biológicos, avance de especies invasoras exóticas, explotación no sostenible de recursos silvestres de flora y de fauna, erosión de suelos, contaminación del agua dulce que se vierte a la Laguna del Sauce, avance de cultivos y plantaciones forestales, fraccionamientos con fines de chacras turísticas con sus consecuencias, producto de urbanización de una zona agreste, actividades de *motocross*, etc..

Se trata de la autorización de fraccionamientos sin que las regulaciones entiendan la fragilidad ecosistémica de una de las cabeceras de la cuenca de la Laguna del Sauce, responsabilidad de la Intendencia de Maldonado y del Ministerio de Ambiente.

Parece ser que en Maldonado con tal de que vengan inversores, y si son inmobiliarios mejor, todo vale, sin importar nada. No pueden molestarse y enojarse cuando les decimos que el Gobierno del Partido Nacional privilegia el interés particular –si es inmobiliario mejor– sobre el interés general de la población y de las generaciones venideras.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

En conclusión: las políticas departamentales acompañadas por las políticas nacionales en materia de medio ambiente, sin planificación territorial y sin tener en cuenta el cambio climático, parecen estar diciéndonos que el futuro se arregle solo, mejor dicho que lo arreglen los que vienen. El futuro y los que vienen no se merecen esto, está en nosotros y con la gente de Maldonado revertirlo; un desafío al que no renunciamos ni renunciaremos.

Quisiera darles destinos a mis palabras, presidente...

PRESIDENTE.- Sí, señor edil.

EDIL PEREIRA (Leonardo).- Al señor intendente, a OSE, al Ministerio de Ambiente, a las Comisiones de Ambiente del Senado y de Diputados, a la Mesa Política Departamental de Maldonado del Frente Amplio, al Comité Ejecutivo del Partido Socialista del Uruguay, al Congreso de Intendentes, al Congreso de Ediles, al Consejo Directivo del CURE, a la Asociación de Arquitectos del Uruguay, a la Comisión de Ambiente de esta Junta y a la prensa en general.

PRESIDENTE.- Que se vote...

SE VOTA: 25 en 28, afirmativo.