Ministerio
de Ambiente

MINISTERIO DE AMBIENTE

Expte. 2022/005400
R.M. 125/2025

Montevideo, - 3 FEB. 2025

VISTO: la solicitud de Autorización Ambiental Previa presentada por Delfín Jorge Ezequiel Carballo González y otros, para su proyecto de desarrollo residencial a ejecutarse en los padrones N° 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938 y 12.939 y parte del padrón N° 15.503 de la localidad de Punta Ballena, en el departamento de Maldonado (Exp. N° 2022/36001/005400);

RESULTANDO: I) que, el 17 de julio de 2015, los interesados comunicaron el referido proyecto, que fue clasificado por la entonces Dirección Nacional de Medio Ambiente en la categoría "C", conforme a lo dispuesto por el artículo 5° del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales (REIA/AA, aprobado por Decreto Nº 349/005, de 21 de setiembre de 2005), emitiéndose el Certificado de Clasificación del proyecto, con fecha 26 de octubre de 2020 (Exp. 2015/14000/10639);

II) que, con fecha 28 de abril de 2022, los proponentes del proyecto presentaron la solicitud de Autorización Ambiental Previa acompañando los documentos del proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, complementándolos el 30 de junio de 2023, de forma de subsanar las omisiones del primero (Adj. 2023/36001/009207);

III) que el proyecto de referencia consiste esencialmente en la construcción de 29 edificios con destino residencial, de cuatro niveles cada uno, con un total de 320 unidades de vivienda, servicios e infraestructura asociada, incluyendo la construcción de 8 salones de usos múltiples, cocheras y garajes con 462 plazas de estacionamiento, porterías, piscinas y calles inter-

nas, en un conjunto de lotes privados sobre una superficie de 9,5 hectáreas;

IV) que, el proyecto prevé ceder ciertas partes de los padrones intervenidos a la Intendencia de Maldonado, para ser integrados al dominio público, incluyendo la ruta panorámica de acceso hasta el extremo sur de la península, dos miradores y una faja que rodea el área al pie de los acantilados, de forma de mantenerlas libradas al uso público actual;

V) que, durante la tramitación del presente expediente, se confirió vista a los interesados mediante notificaciones realizadas el 14 de febrero, 10 de marzo y 2 de agosto de 2023, solicitándoles informaciones complementarias, las que fueron presentadas el 6 de octubre de 2023 (Exp 2023/36001/014899);

VI) que, entre abril y mayo de 2023, a solicitud de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA), los proponentes del proyecto implementaron un proceso de consulta a distintas partes interesadas, como instancias de información y participación, previamente a las puesta de manifiesto, realizada por el plazo reglamentario, mediante publicaciones en el Diario Oficial y La Diaria, ambas el 30 de octubre de 2024, aunque prorrogado por Resolución Ministerial N° 1105/2023, de 10 de noviembre de 2023;

VII) que, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 16 del REIA/AA, por Resolución Ministerial Nº 411/024, de 10 de abril de 2024, se convocó a audiencia pública, la cual se celebró el 29 de abril de 2024 en el salón panorámico del Hotel del Lago Golf & Art Resort, ubicado en Punta Ballena, departamento de Maldonado;

VIII) que, durante el proceso de evaluación del proyecto y en el plazo de manifiesto, así como en la audiencia pública

celebrada, se formularon varias observaciones y consideraciones en relación al proyecto y al Estudio de Impacto Ambiental presentado, por parte de personas y diversos grupos interesados, totalizando más de trece mil solo a través de formularios electrónicos, además de presentaciones escritas y 32 documentos técnicos, todo lo cual fue analizado por la División Evaluación de Impacto Ambiental y Licencias Ambientales en su informe de 13 de setiembre de 2024;

IX) que, según el referido informe, en función de la evaluación técnica realizada, teniendo en cuenta el estudio de impacto ambiental presentado y la información generada en esta tramitación, resulta que en atención a la ubicación, características y escala del proyecto, el mismo generará impactos ambientales negativos residuales inadmisibles, que no podrán ser eliminados o mitigados a niveles admisibles, no siendo -por otra parte- compatible con la normativa de ordenamiento territorial aplicable;

X) que, en mérito a lo indicado, el Área Evaluación de Impacto Ambiental recomendó rechazar la solicitud, denegando la Autorización Ambiental Previa solicitada, agregando que el proceso de evaluación desarrollado puso de manifiesto la relevancia de los valores ambientales del área de emplazamiento del proyecto, así como sus amenazas, entendiendo necesario implementar acciones que garanticen la conservación de dichos valores;

XI) que, con fecha 17 de setiembre de 2024, se confirió vista de las actuaciones a los interesados, los que la evacuaron el 8 de octubre de 2024, después de una prórroga del plazo correspondiente, mediante dos escritos, acompañando consultas jurídicas y un informe del profesional responsable de la gestión de la autorización;

XII) que las evacuaciones de la vista conferida fueron analizadas por informe del Área Evaluación de Impacto Ambiental, de 19 de diciembre de 2024, y, del Área Jurídica, de 20 de enero de 2025, indicando en resumen, que no se aporta nueva información o fundamentos que modifiquen las conclusiones alcanzadas en estas actuaciones;

CONSIDERANDO: I) que la zona de Punta Ballena donde se implantaría el proyecto, corresponde a una categoría de suelo urbano pero no consolidado, de fragilidad ecosistémica, correspondiente a áreas de alta sensibilidad ambiental, tanto por su fragilidad como por su vulnerabilidad frente a acciones antrópicas, dada la sensibilidad de los ecosistemas allí presentes;

II) que el estudio de impacto ambiental presentado identifica impactos ambientales negativos de alta significancia, tanto en la etapa de construcción como de ocupación, asociados directamente a la presencia física del proyecto, debido especialmente a la escala, características y ubicación del desarrollo urbanístico que se pretende implantar;

III) que la evaluación de los expertos concluye que se podrán generar afectaciones irreversibles sobre la diversidad biológica y el ecosistema terrestre, a la vez que provocará una modificación irreversible sobre el paisaje icónico de Punta Ballena, habiendo quedado de manifiesto la inadecuación o insuficiencia de las medidas planteadas para mitigar tales impactos ambientales negativos;

IV) que asimismo, el tránsito que sería inducido por el proyecto, se sumaría a la problemática actualmente existente en la zona, especialmente en temporada alta, habiendo resultado parciales y de alcance limitado las medidas de gestión pro-

puestas;

V) que, independientemente de la naturaleza de la mutación catastral que diera mérito a la estructura predial propuesta, el proyecto no resulta viable, dado que el mismo se emplazaría aunque sea parcialmente, dentro de una franja de 150 metros medidos desde la línea superior de la ribera, en forma legalmente incompatible con lo previsto en el artículo 503 de la Ley Nº 19.355, de 19 de diciembre de 2015, y con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008;

VI) que ha quedado en evidencia durante la tramitación de la solicitud de autorización, que el proyecto presenta una percepción social negativa, manifestada especialmente a través de las instancias de participación pública realizadas y previstas como parte del procedimiento, con un elevado número de apreciaciones y documentos técnicos, que fueron analizados e integrados en la evaluación realizada por los servicios técnicos de esta Secretaría de Estado;

VII) que las consideraciones anteriores no han sido alteradas por las diversas presentaciones de los interesados y sus técnicos, por lo que habrá de compartirse la sugerencia de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental, denegándose la autorización ambiental solicitada, ya que el proyecto presentado generará impactos ambientales negativos residuales inadmisibles, que no podrán ser eliminados o mitigados a niveles admisibles, además de su incompatibilidad con disposiciones de ordenamiento territorial aplicables;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por la Ley Nº 16.466, de 19 de enero de 1994, la Ley Nº 17.283, de 28 de noviembre de 2000, los artículos 291 y siguientes de la Ley Nº

19.889, de 9 de julio de 2020, los artículos 511 y siguientes de la Ley Nº 19.924, de 18 de diciembre de 2020, y, por el Decreto Nº 349/005, de 21 de septiembre de 2005;

EL MINISTRO DE AMBIENTE

RESUELVE:

1°. Deniégase la Autorización Ambiental Previa solicitada por Delfín Jorge Ezequiel Carballo González, Eduardo Carlos Carrera Hughes, Lucía Carrera Ponce de León, María Mercedes Jude Gurméndez, María Cecilia Jude Gurméndez, Carmen del Castillo Soriano, Paz Amuchastegui Carbonell, Justo José Amuchastegui de Appellaniz, Agustín María Amuchastegui de Appellaniz, Martha María Amuchastegui de Appellaniz y Matías Enrique Amuchastegui de Appellaniz, respecto de su proyecto de desarrollo residencial a ejecutarse en los padrones N° 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938 y 12.939 y parte del padrón N° 15.503 de la localidad de Punta Ballena, en el departamento de Maldonado.

2°. Notifíquese la presente resolución a los interesados. Cumplido, dése cuenta a la Dirección General de Secretaría a los efectos de la remisión de copia de la presente resolución al Ministerio de Defensa Nacional (Comando General de la Armada-Prefectura Nacional Naval), a la Intendencia y Junta Departamental de Maldonado y siga al Área Evaluación de Impacto Ambiental a sus efectos.-

Cr. Robert D. Bouvier
Ministro de Ambiente