

Resolución

Nº 05107/2025

Expediente

2020-88-01-07157

Acta Nº

01209/2025

VISTO: que en las presentes actuaciones se gestiona el Programa de Actuación Integrada (PAI) denominado "PAI ZEBALLOS" en el padrón rural Nº 16780, 3ª Sección Judicial

RESULTANDO:

I) que el Programa de Actuación Integrada (PAI) es un instrumento de Territorial que permite transformar un sector de suelo categorizado como rural potencialmente transformable (SRPT) a un suelo categorizado como urbano (SU) o suburbano (SS) conforme lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Nº 18.308;

II) que a fs.5 del expediente 2020-88-01-07157 figura el certificado notarial acreditando la propiedad del padrón de referencia, el que fue categorizado en las Directrices Departamentales, (Decreto Nº 3867), como "Rural con el atributo de potencialmente transformable (SRPT), lo que habilita a solicitar el inicio de un PAI;

III) que la superficie total del área de actuación es de 4 has 2230 m², que se propone que un sector sea una Urbanización de Propiedad Horizontal en el marco de la Ley Nº 17292/2001 y el resto como fraccionamiento según Ley 10723 de Formación de Centros Poblados, donde se propone la conformación de 48 lotes entre 500m² y 700m², más dos lotes de 4223,57 m² cada uno, destinándose uno para uso de vivienda de interés social y el otro será el espacio libre cedido a la Intendencia de Maldonado conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley Nº 18.308, correspondientes al 10% de la superficie total del predio.

IV) que por Resolución Nº 02826/2021, se autorizó el inicio del proceso de elaboración del instrumento de ordenamiento territorial, comunicándose a DINACEA y DINOT por Oficios 1472/2021 y 1473/2021 respectivamente;

V) que por Resolución Nº 01952/2025, se dispuso "poner de Manifiesto el Documento de Avance el Informe Ambiental Estratégico del Instrumento de Ordenamiento Territorial Programa de Actuación Integrada "PAI ZEBALLOS", lo que fue comunicado a DINACEA y DINOT por Oficios 724/2025 y 723/2025 respectivamente y publicado en el Diario Oficial el 11 de marzo de 2025 y en el Diario Correo de Punta del Este, el 7 de marzo de 2025 (actuación 24 del expte departamental);

CONSIDERANDO:

I) que se ha cumplido con las etapas precedentes requeridas por la Ley Nº 18308 para la elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial;

II) que el proyecto propuesto cede los espacios libres a la Intendencia según lo establecido en el

artículo 38 de la Ley Nº 18308 correspondientes al 10% del sector a intervenir y los lotes cumplen

con las superficies mínimas requeridas en la zona;

III) que la Dirección General de Urbanismo, informó en actuación 24 que "se ha culminado con la etapa de recepción de inquietudes y observaciones a partir de la divulgación del documento de la

Puesta de manifiesto dispuesta en Resolución N° 01925/2025." y sugirió la "aprobación previa al

PAI -"PAI ZEBALLOS"-, disponiendo la realización de la Audiencia Pública requerida por el artículo 25 de la Ley N° 18.308 para el día **08 de julio de 2025, a las 17 horas en el Argentino Hotel , de la Ciudad de Piriápolis**

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y lo establecido en los artículos 21 y 25 de la Ley N°

18.308 y artículo 7 del Decreto del Poder Ejecutivo N° 221/200;

EL INTENDENTE DE MALDONADO

RESUELVE:

1) Dispónese la Aprobación Previa del Avance del Programa de Actuación Integrada "PAI ZEBALLOS" (Expediente: 2020-88-01-07157).

2) Convócase a Audiencia Pública del citado PAI para el día , 08 de julio de 2025, a las 17 horas en el Argentino Hotel, invitando a su concurrencia a los vecinos y otros actores interesados a título institucional o individual.

3) Establécese que las presentaciones orales que se realicen durante la Audiencia contarán con un tiempo límite de 5 minutos, el que podrá prorrogarse con 3 minutos adicionales y deberán inscribirse en la media hora previa a la Audiencia. Las instituciones u organizaciones contarán con

un tiempo límite de 20 minutos, estas presentaciones deberán coordinarse con la Dirección General de Urbanismo (Tel 42225007) hasta el día hábil anterior al de la Audiencia Pública en horario de oficina (9:15 a 14:45).

4) Encomiéndase a la Dirección de Prensa la difusión de la convocatoria a la Audiencia Pública, invitando al responsable de la elaboración técnica a la presentación del correspondiente Documento y su informe Ambiental Estratégico, en concordancia con el artículo 7 del Decreto del Poder Ejecutivo N° 221/2009.

5) Pase a la Dirección de Administración Documental para comunicar a OSE-UGD, DINAGUA, UTE y ANTEL, conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 18308, solicitando un "Informe respecto a las incidencias territoriales" en el ámbito del instrumento.

6) Encomiéndase al Municipio de Piriápolis la difusión de la convocatoria a los actores y organizaciones sociales del lugar.

7) Comuníquese por Dirección de Administración Documental a DINACEA-MA, DINOT-MVOT, MINTUR , MGAP, Junta Departamental de Maldonado, Municipio de Piriápolis, ANEP, CURE-UDELAR y a la Dirección de Prensa para el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4) de este acto administrativo, dando amplia difusión, publicando en la web la Resolución y los documentos asociados y notifíquese al gestionante que deberá realizar las publicaciones

correspondientes cuyo texto se encuentra en la Dirección General de Urbanismo en el 3er. Piso A del Edificio Comunal. Cumplido, pase a la Dirección General de Urbanismo a sus efectos.

[Resolución incluída en el Acta firmada por Luis Eduardo Pereira el 11/06/2025 12:45:28.](#)

[Resolución incluída en el Acta firmada por Enrique Antia el 11/06/2025 15:08:11.](#)