

DECRETO 3973

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO X. Maldonado, 3 de octubre de 2017

VISTO: Lo informado por la Comisión de Obras Públicas que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º. A partir de la aprobación de este Decreto y por el plazo de 180 días, se agrega el Art. 215.1º) al Decreto Departamental N° 3718/1997, con el siguiente texto:

“Subzona 3.1.7 – Parámetros específicos para Manzana N° 815 de la Localidad Catastral Punta del Este

Límites: El área de referencia queda definida por la Manzana Catastral N° 815 de Punta del Este.

Parámetros de edificación:

- FOS: 30%
- FOS PA: 25%
- FOS SS: 70% (con un pozo absorbente de 2 m³ cada 100mc de subsuelo y siempre que el área que excede el contorno del edificio esté totalmente enterrada a una profundidad de 60 cm y su cubierta sea enjardinada respetando el FOS verde y la Ordenanza de Forestación)

- FOSV: 70%
- FOT: 510%

Retiros: Retiro frontal mínimo a calles, Rambla y espacios públicos: 10m.

Altura: La altura máxima admitida no podrá superar 70m de altura al exterior de la losa superior del último piso habitable más servicios (Tanques de agua, caja de escaleras y ascensores) y no es de aplicación el Art. 166°. No se permite la construcción de Penthouse por encima de los 70m de altura.

Normas Especiales:

a) Toda nueva construcción que se incorpore a la Manzana N° 815 deberá ubicarse de la mitad del predio hacia atrás, de la dimensión que tiene la manzana, entre su límite enfrenteado a la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco y la Avda. Mar del Plata en su contrafrente, de manera que los edificios en altura, queden más próximos a la Avda. Mar del Plata. Deben dejarse libre de volúmenes edificadas (nuevos), los metros cuadrados de suelo comprendidos de la mitad de la profundidad del predio hacia adelante (frente Rambla). Quedan exceptuados de esta condición los metros de construcción que eventualmente puedan anexarse al edificio original del Hotel San Rafael, en el proyecto para su preservación y reciclaje.

b) La volumetría de construcciones nuevas en altura, no podrá ser superior a dos torres. Para ese caso, la separación entre las edificaciones en altura será evaluada según el diseño final de la volumetría de la arquitectura planteada. Se considerará para ello si el enfrentamiento entre caras de volúmenes, es parcial o total, por forma o por implantación. La separación mínima no podrá ser inferior a 15m.

c) Los parámetros establecidos referidos a FOS y FOT, incluyen los metros de la edificación existente original del Hotel San Rafael.

d) El FOS máximo establecido del 30% implica la asignación de hasta un máximo de 20% para el edificio existente y su posible reforma. Dicho valor parcial podrá afectarse a la baja, hasta un mínimo de 15%, para el caso que se requiera de hasta otro 15% como máximo, para basamentos o primeros niveles de nuevas edificaciones.

e) Los espacios para estacionamientos y toda otra norma edilicia, de higiene o programática no establecidas para la presente subzona, deberán regularse por las normas generales vigentes.

f) Se deberá guardar especial cuidado en el diseño y calidad del conjunto edilicio resultante, siendo de aplicación el Artículo 23º del presente Decreto Departamental.

g) Índice de Ponderación (Decreto Dptal N° 3870/2010: 0 (cero)

h) Cualquier permiso de construcción, demolición, reforma o modificación de la estructura original y fachadas del Hotel San Rafael, deberá ser aprobado por la Junta Departamental por 4/5 de sus componentes.

Esta Norma tendrá una vigencia de 180 días a partir de su aprobación, pudiendo ser prorrogada por única vez y por 180 días más por el Intendente de Maldonado, si no se hubiera presentado ningún permiso de construcción para la manzana de que se trata. En caso de aprobarse un permiso de edificación al amparo de este Decreto, el Art. 215.1º) antes detallado se incorpora en forma permanente al Decreto 3718/1997 y se mantiene en vigencia el presente Decreto en todos sus términos. Vencido el plazo estipulado sin que se presente un permiso de edificación al amparo del presente Decreto, éste perderá vigencia de pleno derecho, sin necesidad de notificación, acción, interpelación o publicación de ninguna especie.”

Artículo 2º. Este Decreto solamente podrá ser modificado, derogado o anulado por el voto conforme de 2/3 de los miembros de la Junta Departamental, exceptuando lo preceptuado en el literal h) del Artículo precedente.

Artículo 3º. Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde

Secretaria General