

Resolución
Nº 05324/2015

Expediente
2014-88-01-17774

Acta Nº
01573/2015

VISTO: que el Artículo 260 del Deceto 3898 encomienda la reglamentación del tratamiento y usos del área de pasivas sobre la rambla de Piriápolis.

CONSIDERANDO: que de común acuerdo el Municipio de Piriápolis y la Subdirección General de Planeamiento Urbano y Territorial han elaborado un conjunto de normas tendientes a optimizar el uso de los espacios de las pasivas y potenciar el paseo marítimo, poniendo en valor el frente costero

ATENTO: a lo precedentemente expuesto.

LA INTENDENTA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO

RESUELVE:

1º) Aprobar la reglamentación del Decreto 3898 relativo a normas sobre destino, equipamiento, tratamiento y usos de área de pasivas sobre Rambla de Piriápolis:

Artículo 1º -

La presente Reglamentación tiene por objeto definir y regular parámetros en edificaciones ubicadas en la rambla de Piriápolis determinadas por el Artículo 260º Subzona 1.1.1.1 Centro ítem b3) del Decreto Nº 3898 que cuenten con la pasiva determinando los destinos, equipamiento, tratamiento y usos del área comprendiendo tanto el área cubierta generada por la pasiva, como la terraza sobre ésta y los edificios que las contienen.

La citada zona fue declarada PROTEGIDA por la actualización de la reglamentación del Decreto 3595 presentada por la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial

Artículo 2º - Ámbito de aplicación.
Constituirán ámbitos de aplicación:

a) área cubierta por pasivas b) área de terrazas generadas sobre las pasivas c) fachadas de los edificios que las contienen

Se permitirá el uso de la pasiva solamente a aquellos comercios que permanezcan abiertos 6 meses consecutivos como mínimo.

Artículo 3º - Disposiciones generales.

La cubiertas de las pasivas deberán ser transitables e impermeables y dejar una altura libre de 3m (mínimo) y el frontalín ser de mampostería.

Artículo 4º - Se accederá a las terrazas sobre las pasivas exclusivamente desde el interior de los edificios, no se podrán incluir en el retiro frontal escaleras que vinculen la planta baja con la terraza de 1º piso.

Artículo 5º - La canalización de las pluviales deberá incluirse en los pilares cilíndricos determinados por el Decreto o bien ubicarse dentro del área edificandi.

Artículo 6º - La superficie utilizada de PASIVAS destinada a mesas de establecimientos gastronómicos, exhibidores, islas, góndolas y/o vitrinas no podrá sobrepasar el porcentaje del área de retiro estipulada en el Artículo 8º de la presente reglamentación.

Artículo 7º - Deberá dejarse en todos los casos, un pasaje de circulación de 2,50m contiguo al frente del propio local, un paso transversal de 1,60m de ancho o dos pasos de 1,20m de ancho para el acceso al local y un pasaje de 1,20m contiguo a la vereda.

Artículo 8º - Según el destino del local comercial que funcione en el predio se determina para el uso un porcentaje de la superficie de la pasiva: a) 50% de la superficie de la pasiva en caso de locales con destino gastronómico, b) 30% para locales de ventas de ropas, kioscos, bijouterie, galería de arte, musical o librerías, c) No se permitirá en ningún caso la instalación de juegos electrónicos (maquinitas etc) a excepción de dondolinos (cantidad máxima 3) incluidos dentro del porcentaje de área de uso, no constituyendo la actividad principal del uso en el retiro.

Artículo 9º - Será obligatoria la señalización del perímetro del área destinada a equipar con una línea de 5cm de espesor, de pintura de color blanco o de otro color que se integre al paisaje pero sea de clara lectura.

Artículo 10º - Giro de las actividades en las pasivas

a) Los espacios utilizados y los elementos comercializados en el área arriba citada deberán corresponder al giro determinado en la habilitación de higiene pertinente y utilizar la misma razón social de la actividad que se desarrolla en el interior del local.

b) No se permitirá en ningún caso la instalación de juegos electrónicos (maquinitas, etc).

c) No se podrá ceder o transferir la autorización a terceras personas naturales o jurídicas a cualquier título, sea parcial o totalmente.

d) No se podrá arrendar el espacio, la Isla, vitrina u otros equipamientos así como no delegar o entregar su explotación comercial a terceras personas naturales o jurídicas.

Artículo 11º - Solicitud.- La solicitud se presentará firmada por técnico

responsable (arquitecto o ingeniero), debiendo estar al día con el pago de la contribución inmobiliaria, tener habilitación higiénica vigente y adjuntar los siguientes recaudos:

- a) Descripción de la actividad a realizar.
- b) Fotocopia de la Habilitación de higiene.
- c) Memoria constructiva y descriptiva de las instalaciones a construir, detallando texturas y colores.
- d) Plantas y cortes: escala 1/50, con equipamiento.
- e) Relevamiento fotográfico y
- f) gráficos en 3D
- g) fotocopia de inscripción DGI
- h) documentación correspondiente a lo exigido por la ley de Propiedad Horizontal.

Se considerará especialmente el diseño del proyecto para el otorgamiento de los permisos de ocupación de los espacios. La Intendencia podrá condicionar y aún rechazar las soluciones propuestas.

Artículo 12° - Autorización.- En todos los casos la autorización será precaria y revocable,

responsabilizándose el titular de la solicitud, del cumplimiento estricto de lo autorizado.

Artículo 13° - Caducidad.- El cambio de giro de los establecimientos, supondrá la

caducidad de la autorización, debiendo reiterarse la solicitud si se desea continuar en el uso de

aquella. Similar procedimiento se realizará en caso de cambio de firma o modificación de la propuesta aprobada.

Artículo 14° - Disposiciones generales.

Los equipamientos que se proyecten y realicen deberán contemplar lo dispuesto en los criterios básicos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 15° - Deberán ser removibles en su totalidad.

Artículo 16° - La altura máxima de los exhibidores, islas o góndolas será de 1.20m. Los mismos estarán diseñados de forma tal que durante los horarios en que los locales permanezcan cerrados no se

altere la calidad estética del espacio.

Artículo 17º - No se permitirán exhibidores ni elementos de ningún tipo suspendidos de cielorrasos, salvo el caso expreso de elementos de iluminación y/o ventiladores cuyo borde inferior no podrá estar a una altura menor a 2,30m del piso del lugar.

Artículo 18º - No se permitirá la instalación de freezers, heladeras u otros elementos eléctricos a excepción de cajas registradoras, iluminación de góndolas, mostradores, vitrinas o dondolinos. La instalación eléctrica para alimentar éstos elementos deberá ser subterránea y dejar registros los necesarios.

Artículo 19º - No se aceptarán en ningún caso paramentos verticales, ni cerramientos de nylon, excepto la colocación de elementos cortavientos 100% transparentes hasta una altura de 1,20 en locales de giro gastronómico, delimitando el área de uso determinada por esta reglamentación y debiendo ajustarse estrictamente al detalle adjunto y quedando prohibida cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 20º - Las mesas y sillas y otros elementos auxiliares de las áreas de pasiva y terrazas deberán armonizar entre sí y con el entorno en el cromatismo, los materiales y el diseño. En éstos queda prohibida cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 21º - Se permitirá la colocación de un elemento o pizarra de información con dimensiones máximas de 0,60m de ancho por 1,20m de alto. Este elemento tendrá que situarse, exclusivamente, dentro del área delimitada como área destinada a equipar.

Artículo 22º - No se podrá instalar ni almacenar ningún tipo de objeto o elemento en el área de pasiva o terrazas sobre éstas, excepto lo expresamente previsto por esta reglamentación.

Artículo 23º - No podrán quedar acopiadas sillas, mesas u otros elementos en el área cubierta ni sobre las terrazas si el local no tiene un funcionamiento diario (deberá retirar todos los elementos de la pasivas y terrazas en períodos en que el local permanezca cerrado).

Artículo 24º - En todos los casos quedarán libres de mercadería los paramentos exteriores .

Artículo 25º - Cartelería: No se admitirá la instalación de marquesinas. La cartelería tendrá que estar diseñada como un elemento laminar, sin mas espesor que lo que técnicamente requieran los materiales o las cajas de luz, no pudiendo sobrepasar los 15cm.

La cartelería no podrá sobresalir en ningún punto el frontalín determinado por el Decreto.

En todo los casos será el resultado de un proyecto global de

armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.

Artículo 26º - Cerramientos verticales móviles. En planta baja se admitirá únicamente la instalación de cerramientos verticales móviles (cortinas tipo Roller) en el plano de la fachada, debiendo su estructura estar incluida dentro del vano que conforma la pasiva. En ningún caso podrá instalarse de la línea de propiedad hacia el frente.

Los cerramientos verticales móviles se conformarán con lona tipo screen, color beige.

Los tramos que se enfrenten a los pasos transversales (tramo de 1,60m o dos tramos de 1,20m) del área de pasivas se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,30m, no interfiriendo la visión ni el uso de los accesos a las pasivas y locales.

Podrán exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, que ocupe un máximo de un 10% de la superficie del toldo.

Artículo 27º - Pavimentos - Se deberá continuar con el mismo tipo de pavimento presente en la Rambla. En caso de plantear alguna alternativa, la misma deberá armonizar con el pavimento existente y deberá solicitarse la autorización previamente a la colocación del mismo.

Artículo 28º - Se admitirá la colocación de plantación vegetal en elementos previstos para tal fin (jardineras o macetas) siempre y cuando la instalación sea desmontable y se ubiquen dentro del área de uso establecida por esta reglamentación y respete todo lo que establece el código de accesibilidad vigente.

El titular se hará cargo del correcto mantenimiento de estos elementos. El incumplimiento de este punto será causa de retiro inmediato.

Artículo 29º - Acondicionamiento Será obligatorio el acondicionamiento de las terrazas de las pasivas pavimentando toda la superficie o generando una terraza jardín. El color y textura del pavimento tendrá que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio.

Artículo 30º - Equipamiento de terrazas sobre las pasivas.

En las terrazas sobre las pasivas se podrán disponer toldos, sombrillas y pérgolas. Las pérgolas y los toldos podrán ubicarse en una franja de 4m de ancho medida desde la línea de retiro, dejando un área descubierta de 3m de ancho sobre la rambla.

Las pérgolas deberán ser horizontales y permanecer como áreas descubiertas.

Artículo 31º - El color de los toldos, sombrillas y pérgolas sobre terrazas de pasivas y otros niveles del edificio tendrá que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el que se dispongan y en todo caso, deberá ser el mismo para todos los toldos del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.

En éstos queda prohibida cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 32º - Instalaciones de aire acondicionado , captadores de energía solar u otros: Las instalaciones tendrán que situarse en planta alta sin que sean perceptibles desde la vía pública.

Alternativamente se aceptaran otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración del edificio.

Artículo 33º - El proyecto de intervención en la fachada incluye la previsión de la naturaleza, calidad y color o colores de los materiales que se utilizaran.

Se admitirán restauraciones o actuaciones parciales en las fachadas cuando las obras respeten, íntegramente, los atributos formales y las cualidades del edificio.

Artículo 34º - Los locales que contengan vidrieras deberán mantenerlas equipadas e iluminadas todo el año aunque los locales permanezcan cerrados en algun período del año.

Artículo 35º - En las medianeras queda prohibida cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 36º - Los diseños y construcciones del equipamiento, de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, así como su conjunto deberán reunir las condiciones de seguridad, estabilidad y calidad precisas para el desarrollo de su función.

Artículo 37º - Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad y salubridad tanto de la edificación como el equipamiento que en ella se instala. El área de pasivas deberá mantenerse iluminado todo el año.

Artículo 38º - Deberán abstenerse de realizar, construir o efectuar, bajo ninguna circunstancia, mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones en el equipamiento (Isla, vitrina , etc) o el espacio asignado a ella, salvo previa autorización sin derecho a reclamo alguno o indemnización de cualquier clase.

Artículo 39º - Estará obligado a deshacer las mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones que no hayan sido autorizadas previamente.

Artículo 40º - Los elementos arquitectónicos de soporte -paramentos,

ornamentos, marcos, cornisas, balcones, terrazas, barandillas, equipamientos, etc, deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafittis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.

Artículo 41º - En caso que haya sobre la fachada conductos o instalaciones, como por ejemplo cables de suministro de servicios (teléfono, alumbrado, etc) que por su situación o falta de mantenimiento o restauración perjudiquen la percepción de la fachada, estos elementos serán eliminados o reconducidos.

Artículo 42º - Retiro del equipamiento. En momento en que cese las actividades en el área de pasivas deberá desmantelarse el equipamiento en su totalidad asegurando las condiciones para la correcta circulación en las pasivas y dejando en perfecto estado los pavimentos.

Artículo 43º - Controles El Ejecutivo Departamental realizará las inspecciones que crea oportunas para comprobar si los usos, las obras, las instalaciones y las actividades que llevan a cabo los particulares, se ajustan a esta ordenanza y no afecten al paisaje urbano.

Artículo 44º - Se intimará al retiro de los toldos existentes u otros elementos que no cumplan con lo dispuesto en esta reglamentación.

Artículo 45º - Sanciones Serán de aplicación las sanciones establecidas por el Decreto 3718 y la clausura por parte de la Dirección General de higiene y Protección Ambiental por no cumplimiento de la reglamentación.

Artículo 46º - A todos aquellos proyectos de intervención menores, que se realicen a efectos de adecuar al Decreto 3898 las construcciones a nivel de Planta baja, no se les exigirá el cumplimiento de lo establecido por el ítem f) del Artículo 260 de dicho Decreto.

2º) Pase a Secretaría de Comunicaciones y Prensa para dar amplia difusión. Siga al Municipio de Piriápolis. Hecho, siga a la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial.

[Resolución incluida en el Acta firmada por Gustavo Salaberry el 08/07/2015 09:06:13.](#)
[Resolución incluida en el Acta firmada por Susana Hernandez el 08/07/2015 14:42:01.](#)