



Montevideo, 28 de diciembre de 2011

Dr. Mauricio Fioroni

De nuestra mayor consideración,

En virtud de lo oportunamente conversado, cumplimos en elevar a usted el presente informe relacionado con el emprendimiento ODELPARK S.A. y los recaudos técnicos presentados ante la DINAMA del MVOTMA y la Intendencia de Maldonado para la Autorización Ambiental Previa y el Permiso de Construcción respectivamente.

Del análisis de los documentos por usted aportados, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1. CONJUNTO DE VIVIENDAS: APAREADAS O INDIVIDUALES?

En la "Solicitud de Autorización Ambiental Previa, Complejo turístico y residencial – Odelpark SA Primera parte: Documentos del proyecto" a fojas 9 "Resumen ejecutivo" y a fojas 34 "Descripción del Proyecto" se declara que: "Se compondrá de **tres sectores**: hotel, edificios de viviendas y casas **individuales**".

El permiso de edificación Expediente 2010-88-01-09348 del 23 de julio de 2010 a fojas 1, V) Características – Agrupamiento: se establece como "**conjunto de viviendas apareadas**".

Tal como lo mencionan los proponentes a fojas 97 de la citada solicitud, el artículo 236 del TONE (Texto ordenado de normas de edificación de Maldonado) establece:

"Dimensiones mínimas de predios:"

*"Sólo se podrán construir viviendas individuales **aisladas**. Para la construcción de conjuntos de viviendas **aisladas**, el predio debe contar con **1.000 m2. de terreno por cada vivienda** y seis metros de separación mínima entre ellas".*

Por lo tanto, NO pueden ser viviendas apareadas."

2. SECTORES: ¿3 o 2?

En la descripción del emprendimiento hecha en la solicitud de AAP se establecen 3 sectores. Contradictoriamente, los análisis de las áreas a efectos de los cálculos del FOS y del FOT se realizan dividiendo al predio en 2 sectores. Uno de ellos Sector 1: Bloques y el otro Sector 2: Casas – Hotel sin diferenciar las áreas destinadas a uno u otro programa. Por lo tanto se constata que en el Sector 2 el área que debería estar destinada a las viviendas según el ya mencionado artículo 236 del TONE (**12.000 m²**) estaría siendo utilizada también para el cálculo del FOT correspondiente al Hotel.

Area del Sector 2: 16.685 m²

Area del Hotel es de 5.373, 26 m².

Area de terreno destinada al Hotel: 16.685 – 12000 = 4.685 m².

Se concluye que el Hotel no estaría cumpliendo con los porcentajes de FOS (36% en lugar de 25%) y de FOT (114% en lugar de 50%) establecidos en la normativa o que las viviendas no cumplen con el artículo 236 del TONE.

3. AREAS A CONSTRUIR

En el Permiso de Edificación se solicita: a fojas 1 “A) Construir:” por concepto de vivienda 9.573,96 m² y por concepto de industria o comercio 5.194,39 m². Finalmente en la resolución del P. d E. 07712-2011 se autoriza por concepto de vivienda la **construcción** de 13.913 m² y 5.371m² destinados a hotel. En la Lámina U1 con fecha abril de 2011, plano de albañilería se vuelve a referir al conjunto de viviendas apareadas y las áreas declaradas son: 13.914,88 de vivienda y 5.371 de hotel. La sumatoria de los metros cuadrados a construir por los dos conceptos es de **19.285,88 m²**.

En la “Solicitud de Autorización Ambiental Previa, Complejo turístico y residencial – Odelpark SA Primera parte: Documentos del proyecto” a fojas 35 “Descripción del Proyecto” se declaran **14.768,35** metros cuadrados a construir siendo esta cifra la sumatoria de sectores 1 y 2 sin diferenciar los metros cuadrados destinados a vivienda de aquellos destinados a hotel.

Se constata otra contradicción relevante entre los documentos presentados a estas instituciones.

4. SECTOR 1 BLOQUES

En la “Solicitud de Autorización Ambiental Previa, Complejo turístico y residencial – Odelpark SA Primera parte: Documentos del proyecto” a fojas 35 “Descripción del Proyecto” se declara que: “el sector de los edificios estará compuesto de 4 bloques de aprox. 1560 m² c/u...” declarando un total de **7.163,76 m²**

En la Lámina U1 con fecha abril de 2011, plano de albañilería se establece en la planilla de metrajes 2.696 m² por bloque tipo 1 y 2.943 m² por bloque tipo 2 lo que suma para los cuatro bloques (dos de cada tipo) un total de **11.278 m²**.

Se constata otra contradicción relevante entre los documentos presentados a estas instituciones.

5. SECTOR 1 DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS

En la Lámina U1 con fecha abril de 2011, plano de albañilería surge que la distancia entre bloques no respeta lo establecido en el TONE en el artículo 236:

“Los bloques deben proyectarse normalmente a la Ruta 10 en un 100% del desarrollo de fachada por encima de la Planta Baja y sus proyecciones distar 8m entre sí.

En conjuntos de Bloques la separación mínima entre edificios es de 8m.”

NO se cumple con la normativa exigida.

6. PISCINAS: ¿agua dulce o salada o de mar?

El emprendimiento se promueve con un importante equipamiento de piscinas de agua de mar. En los documentos antes mencionados, existen numerosas contradicciones y ausencias de documentación en cuanto a la sanitaria: abastecimiento y saneamiento. En la descripción del proyecto presentado a DINAMA se menciona la construcción de un emisor hacia la costa y una toma que no figuran en los planos de la Intendencia ni en los gráficos de solicitud de AAP. Por otra parte, se menciona un piscina de agua dulce que será posteriormente salada que tampoco presenta los recaudos correspondientes.

7. APLICACIÓN DEL ART. 38 DE LA LEY 18.308

En ninguno de los documentos presentados queda establecido cómo se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 18.308:

“Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento).

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.”

En aplicación debería cederse a la Intendencia una superficie de terreno mayor o igual a 2.863 m², esto es su 10 %.

No se identificó el cumplimiento del artículo 38 de la ley 18.308.

En suma, hemos identificado 7 incongruencias relevantes entre el proyecto que obtiene la Autorización Ambiental Previa de DINAMA de aquel que obtiene el Permiso de Edificación de la Intendencia de Maldonado si los comparamos entre sí y al contrastarlos con la normativa Departamental (TONE art. 236) y la ley 18.308 (art. 38).

Sin otro particular, saluda cordialmente



Por BASTIDES

Dr. Arq. Pablo Ligrone