



Intendencia de Paysandú

Paysandú, 12 de Diciembre de 2022.

VISTO la consulta planteada por el Arq. Nicolas Albieni, respecto a la viabilidad de la construcción de 6 viviendas en dos Padrones linderos en Guichón, surgiendo dudas de la implantación de las afectaciones obligatorias y de arquitectura, en lo referente al Decreto Departamental número 8058/2020, resultando necesario fijar los criterios interpretativos de la norma,

RESULTANDO: I)- que las afectaciones solicitadas de los Padrones 2080 y 2081 de la manzana 252 de Guichón, según decreto 8058/2020, son las que corresponden a la zona Dos Avenidas, Zona Reglamentada ZRU4 de dicha localidad,

II)- que lo referente a alineaciones definidas en un padrón, se interpreta que de manera obligatoria las edificaciones deberán respetar las líneas definidas en el padrón, tanto frontales (límite frontal del Padrón o línea de propiedad sobre la calle), como laterales y posteriores para ser genéricos. El artículo 43.4 del citado Decreto establece que "No se exigen retiros frontales", pero resultaría que se exige no dejarlos,

III)- que los antecedentes de normativa que han regido en la localidad hasta la vigencia del Decreto Departamental número 8058/202, no exigieron ningún retiro a excepción de retiro frontal de 4 metros sobre avenida Artigas, entendiéndose que para la ciudad sería lo adecuado, permitiendo que de acuerdo al proyecto de cada caso, utilicen retiros tanto frontales como laterales y posteriores,

CONSIDERANDO que corresponde establecer los criterios técnicos que regirán con carácter general para la aplicación de las disposiciones vigentes en lo referente a las alineaciones obligatorias y de arquitectura (Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microregión de Guichón),

ATENTO a la actuación número 605/2022 de Unidad de Edificaciones, informes números 401/2022 y 450/2022 y 514/2022 de Unidad de Planeamiento Urbano y 1086/2022 de Unidad Asesora Jurídico Notarial y actuaciones números 139/2022 del Secretario General y 2352/2022 del Departamento de Obras, a sus competencias, disposiciones legales y reglamentarias vigentes,

EL INTENDENTE DE PAYSANDÚ, RESUELVE:

1º)- Establecer los siguientes criterios técnicos para la aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 43.4 del Decreto Departamental número 8058/2020 - Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microregión de Guichón, y el mismo concepto integrado a los artículos 40.4, 41.4 y

42.4 de dicha normativa, en relación a las alineaciones obligatorias y de arquitectura, a saber:

- La exigencia de retiros frontales en aquellas zonas que así lo especifican, se considera como alineación obligatoria de las construcciones respecto al límite frontal.
- En caso de no ser exigidos retiros, se permitirán desarrollos constructivos que respeten las alineaciones oficiales en general.
- Artículo 40.4 no permite retiros frontales, pero si existen otras alineaciones en los padrones linderos, podrán admitirse acordamientos o aprobaciones especiales, por tanto, la “alineación obligatoria” será aplicable a la línea frontal del padrón.
- Artículos 41.4 y 42.4 exigen retiros frontales de 4 metros por lo tanto la “alineación obligatoria” será aplicable a la línea de edificación definida por el retiro.
- Artículo 43.4 no exige retiros frontales, por tanto, la “alineación obligatoria” podrá ser estudiada en forma particular para la cuadra donde se presenta el proyecto, pudiendo tomar elementos de referencia de líneas existentes que merezcan ser respetadas. Se trata de una amplia Zona con diversidad de arquitectura, razón por la cual se entiende que no sería adecuado marcar una alineación obligatoria genérica.

2º)- Pase al Departamento de Obras a sus efectos. Cumplido, archívese.

Dr. NICOLÁS J. OLIVERA, Intendente Departamental.

Dr. FERMÍN FARINHA TACAIN, Secretario General.

Usuario: OLIVERA DAVILA, JUAN PEDRO (12/12/2022).

Oficina: DIRECCION DE SECRETARIA / RESOLUCION Nº.:2905/2022.