



## RECAUDOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE DETALLE UNIDAD PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - julio 2022

Los Proyectos de Detalle (denominados también Proyectos Urbanos de Detalle – PUD) son instrumentos de ordenación y planeamiento enmarcados en el Plan de Ordenamiento Territorial - Plan Montevideo, Decreto 28.242 y modificativos.

Su definición y determinaciones se establecen en los Artículos D.223.57 y D.223.58 del Digesto Departamental.

### Artículo D.223.57.

Proyecto de Detalle. Son las figuras de planeamiento mediante las que es posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes, en desarrollo del presente Plan, así como de Planes Especiales de Ordenación y de Planes Zonales.

Los Proyecto de Detalle, no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan.

### Artículo D.223.58.

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Deberán presentarse por tanto recaudos gráficos y escritos para la comprensión cabal de la propuesta urbana, aportando todos los datos necesarios para su análisis y evaluación. Debe incluir tanto elementos propositivos como aquellos elementos de información o diagnóstico que justifiquen la propuesta.

A los efectos de ordenar la presentación de las propuestas, se confecciona una lista de recaudos. La siguiente lista es indicativa y genérica, pudiendo la administración requerir algunos de carácter específico según la propuesta a la vez que el interesado presentar otros que ayuden a la comprensión de la misma.

### MEMORIA

- **Memoria que fundamente la propuesta**, con detalle de cada uno de los aspectos planteados. Según su escala y características puede ordenarse en 2 documentos, abarcando por un lado la parte de información o diagnóstico y por otro de propuesta u ordenación.

Dentro de los aspectos a detallar explicitar:

- **morfología, ocupación propuesta**; presentar cuadro de parámetros urbanos comparados (normativa vigente – propuesta): FOS, retiros, alturas, uso preferente y edificabilidad resultante de su aplicación;
- **actividades, usos propuestos** (tipos de equipamientos y servicios que incluiría la propuesta, tipo de vivienda y mercado al que se apunta, tipo de actividades productivas según corresponda);

- **relación con el entorno** en cuanto a las actividades existentes y a la morfología actual; **compatibilidad y/o conveniencia de la propuesta a nivel urbano y territorial**;
- **modificaciones propuestas a la base catastral, a las alineaciones, y a las estructuras y sistemas territoriales** (movilidad, infraestructuras, espacios públicos, centralidades, etc) en caso de corresponder;
- **determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización**, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas según corresponda;
- **consideraciones en cuanto a criterios de sustentabilidad** en materiales, procedimientos constructivos, estrategias bioclimáticas, dispositivos incorporados, movilidad, etc.
- **aportes y beneficios urbanos** atendiendo a los lineamientos de las políticas públicas departamentales (inclusión e integración urbana, accesibilidad a servicios, perspectiva de género y generaciones, etc.)
- **antecedentes** según corresponda.
- **Estudio sobre cargas y beneficios** a considerar en la ejecución del proyecto.
- **Etapabilidad y temporalidad previstas para la ejecución del proyecto.**

## GRÁFICOS INFORMACIÓN

- **Plano de ubicación** que contenga: manzanas, calles y nombres de calle, afectaciones viales, padrones, números e indicación de los padrones involucrados.
- **Plano/s del área de la propuesta** indicando: números de padrón, superficie involucrada, propiedad (privada o pública), calles y espacios libres (nombres, dimensiones, características), afectaciones y servidumbres existentes, contorno de las construcciones existentes y destinos actuales (en predios involucrados y en el entorno inmediato), curvas de nivel, hidrografía, vegetación.
- **Plano/s de mensura.**
- **Relevamiento de usos** en un entorno no menor de 200 m.
- **Normativa vigente:** FOS, alturas, retiros, uso preferente del suelo, régimen de gestión del suelo.
- Plano de ubicación con respecto a las **determinantes del Plan Montevideo y Directrices Departamentales:** Centralidades, Vías Jerarquizadas, Espacios Públicos, Categorización y Subcategorización del suelo, Áreas Diferenciadas, Territorios Estratégicos, ámbitos de planificación derivada (Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales, Sectoriales, etc.), Áreas de Promoción y otras figuras de gestión particular.
- **Según la escala y las características del proyecto podrá interesar el aporte de más datos:** equipamientos y servicios en un radio no menor de 500m, servicios e infraestructuras existentes (saneamiento, energía eléctrica, agua potable, alumbrado, transporte colectivo, etc.), datos demográficos, sociales y económicas (densidad de población y viviendas, nivel socio-económico, asentamientos irregulares, vivienda social, etc)
- **Fotos** del área de la propuesta y del entorno inmediato.
- **Antecedentes** en caso de corresponder.

## PROPUESTA

- **Plano general de inserción de la propuesta en el entorno** (entorno no menor de 200m): vialidad, espacios públicos, padrones, predios propuestos, contorno de las construcciones, afectaciones, servidumbres, indicando lo existente y lo propuesto. Incluir esquema de accesibilidad a escala urbana y de la propuesta.
- **Planta/s de la propuesta**: vialidad, espacios públicos, padrones, afectaciones, servidumbres, anteproyecto o esquema de las construcciones (depende de las características de la propuesta), indicando lo existente y lo propuesto. Destinos de las construcciones. Tratamiento de áreas libres, uso de las áreas libres (público o privado), vegetación a conservar, vegetación a incorporar, curvas de nivel proyectadas. Indicar construcciones del entorno inmediato. La cantidad de plantas y su información dependerá de la cantidad de niveles y variaciones propuestas.
- **Cortes y fachadas** con el entorno inmediato e indicación de niveles del terreno y de las construcciones incluyendo elementos significativos.
- **Perspectiva** cónica o axonometría con inserción de la propuesta en el entorno.
- **Fotomontajes** con distintas vistas (a nivel peatonal y aéreas) de la propuesta y el entorno.
- **Plano/s de mensura, de fraccionamiento y/o amanzanamiento**, según la propuesta. Estos recaudos, firmados por Ing. Agrimensor, podrán realizarse una vez ajustada la propuesta.
- **Planos de anteproyecto de infraestructuras y espacios públicos** en caso de corresponder (vialidad, drenaje urbano, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas).

Los gráficos deberán estar expresados de acuerdo a normas de graficación y contener los elementos básicos para su comprensión según la pieza (acotado, leyendas, norte, rótulo con título, escala, etc.). Las escalas a manejar dependerán de las características de la propuesta.

Se solicita entregar todos los recaudos de forma digital (formato .pdf). Para la aprobación definitiva se solicitará entregar la versión final de los mismos tanto en forma digital como impresa (con timbres y firmas originales).