



Desarrollo Urbano

GERENCIA DE PERMISOS DE IMPLANTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Unidad de Estudios de Impacto Territorial

Instructivo: Estudio de impacto territorial

Área responsable de la gestión

La gestión se realizará ante la Unidad de Estudio de Impacto Territorial

* Palacio Municipal. Av. 18 de Julio 1360, piso 24.

* Tel: 1950 int.9791/9780/9781.

* Correo electrónico: comision.impacto@imm.gub.uy

La documentación presentada será estudiada en el marco de la Comisión de Estudio de Impacto Territorial en conjunto con otros departamentos de acuerdo a lo establecido en las Resoluciones N° 6044/15, N° 20/16/6000 y modificativos.

Requisitos para el ingreso de la gestión:

- **Formulario** de solicitud de trámite completo; ingresado como PDF en el Formulario Web de Inicio de Trámite.
- La información será revisada y avalada para su ingreso por técnicos de la Unidad.
- De aprobarse el ingreso se asignará número de expediente el cual será informado al técnico y titular de la empresa, de lo contrario el técnico recibirá vía mail comunicación sobre las piezas o documentación faltante.
- Todas las comunicaciones y actuaciones se realizarán en formato digital a través del mail declarado en el formulario general del EIT
- Toda documentación formato digital (solicitud y planos) deberá estar firmada por técnico avalado en el certificado notarial. mediante Firma Digital Avanzada.

Para evacuar consultas respecto a esta gestión el técnico podrá solicitar agenda técnica al teléfono 1950 internos 9791/9780/9781, en horario de 10:30 a 15:30 hs; o a través del mail comision.impacto@imm.gub.uy

A. Introducción

El Estudio de Impacto Territorial (EIT) se realiza para asegurar la adecuada implantación de los proyectos, evaluando los efectos potencialmente resultantes de una propuesta en relación con los componentes físico-químicos, bióticos, socio-económicos y urbanísticos del entorno, aprobando como resultado las condiciones urbanísticas y de uso que regirán para el o los predios involucrados en la gestión por el plazo de su vigencia.

El EIT es el acto por el cual la Intendencia de Montevideo autoriza al solicitante la implantación en términos de condiciones territoriales y de uso, previo a la construcción, regularización, demolición, movimiento de tierras y habilitación industrial-comercial, en los



términos planteados en la solicitud y según la documentación aportada. Debe solicitarse EIT para toda implantación de usos y actividades no habitacionales, de acuerdo con su definición y clasificación, preceptuada por las disposiciones del Volumen IV, parte Legislativa, Título X de las Normas Complementarias del Digesto Municipal.

Deberá referirse a la valoración de los efectos potencialmente resultantes de una propuesta (en desarrollo o a desarrollar) con relación a los diversos componentes territoriales, de la categoría del suelo (urbano, suburbano y rural) y del entorno, y deberá encuadrarse dentro de las Directrices Departamentales, el Plan de Ordenamiento Territorial, las Normas Complementarias y los criterios formulados en su Memoria de Ordenación.

B. Objetivo

El Estudio de Impacto Territorial es la herramienta con la que cuenta la Administración para evaluar la viabilidad de implantación de proyectos e intervenciones que por su destino o escala impliquen algún impacto directo o indirecto sobre su entorno.

Tiene como objeto asegurar la debida inserción de los proyectos, edificios y de infraestructura, las actividades desarrolladas aprobando las condiciones territoriales de implantación y de uso. El estudio deberá contener un análisis valorativo a partir de aproximaciones cualitativas y cuantitativas, que permita a los solicitantes, determinar los posibles impactos y las acciones que permitan evitar o reducir razonablemente los efectos negativos sobre el medio y las personas, de manera de tornar compatible el emprendimiento con su entorno. Entendiendo por compatible la aptitud o capacidad de algo para estar y desarrollarse a la vez que otro u otros usos del suelo.

C. Definiciones

De acuerdo a los Art. D.223.369. y el Art. D.223.391 de la Norma Complementaria para Suelo Urbano y Suelo Rural respectivamente, el Estudio de Impacto Territorial abarca integralmente las siguientes dimensiones:

Territorial: se considerará especialmente la ubicación de la actividad dentro del territorio y su compatibilidad con el uso preferente asignado, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad morfológica o paisajística con el entorno inmediato, grado de saturación de la zona respecto a la actividad y en general todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno.

Social y económico: Se considerará la generación de oportunidades para el desarrollo de actividades complementarias y/o similares. Determinación de potencialidad para desencadenar procesos de implantación de nuevos emprendimientos. Compatibilidad con emprendimientos del entorno, superposición o complementación con actividades similares y eventual saturación del área. Estimación del impacto previsible sobre el desarrollo y permanencia de empresas comerciales e industriales ya existentes en la zona de influencia. Identificación y determinación de acciones para mitigar posibles efectos adversos sobre la población de la zona y/o las actividades preponderantes en el entorno.

Tránsito y Movilidad: se tendrá en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica del ámbito de implantación y sus consecuencias en el territorio, las posibles interferencias con el flujo vehicular, peatonal y los aspectos relevantes respecto a la seguridad vial, accesibilidad y conectividad de la actividad y el entorno.



Ambiental: se tendrá en cuenta los impactos sobre el medio físico y biótico, los pasivos ambientales existentes en él o los predios y las emanaciones en relación al medio, la contaminación del agua superficial y subterránea, del aire atmosférico e interior, la contaminación atmosférica global, del suelo, sonora, radiación electromagnética, radiación ionizante, la presencia de sustancias peligrosas o cualquier elemento agresivo para el medio, durante la construcción, desarrollo de la actividad y etapa de abandono, manejo de pluviales.

D. Formulario de solicitud de ingreso de EIT

El formulario correspondiente se divide conceptualmente en los siguientes componentes de análisis:

1. Caracterización de la propuesta
2. Normativa aplicable
3. Propuesta
4. Línea de base
5. Evaluación de Impacto

Dichos componentes, atraviesan las cuatro dimensiones a abordar: Territorial, Socio-económica, Tránsito-Movilidad y Ambiental.

Se deberán completar todos los campos que corresponda indicados en color gris.

El formulario podrá editarse, incorporando o sacando filas en los cuadros que se requiera, cuadros y/o campos que requiere dada la especificidad del caso.

1. Caracterización

Presentación sintética de la propuesta a desarrollar. Implica la declaración de datos generales que incluyen, entre otros, tipo de vínculo con el predio y antecedentes.

Memoria de caracterización del emprendimiento (Cuadro 1.2)

Breve caracterización del proyecto general donde se explicita el objetivo perseguido por la empresa en relación a la implantación propuesta.

Tabla de padrones y superficies involucrados en la gestión (Cuadro 1.3)

Se utilizará una fila por padrón. Se podrán utilizar tantas filas como sean necesarias.

Ejemplo: Padrón N.º 1

Área: es el área del padrón obtenida del plano de mensura.

Área Libre de Afectaciones: el área anterior restándole la porción de área afectada por ensanche, apertura de calle, y espacios libres (en caso de corresponder; información de afectaciones que surge del Informe de Alineaciones).

Foto aérea (Cuadro 1.4)

Se insertará una fotografía aérea a una escala que permita su correcta visualización, donde se delimiten claramente la totalidad de los padrones involucrados en el presente estudio.

Pasivos ambientales (Cuadro 1.5)

En caso de corresponder, se presentará gráfico esquemático adjunto en el Apartado 6. Anexos. Indicar daños en suelo o construcciones existentes en el predio, generados por el uso anterior, que no han sido remediados y que constituyen un riesgo para la salud y el ambiente. Identifique áreas con pasivos ambientales.



Declaración de antecedentes ante la Intendencia de Montevideo (Cuadro 1.6)

Indique las gestiones previas al EIT ante la Intendencia de Montevideo, que sean vinculantes al mismo: Trámite en consulta, Información "i", etc.

Indicar N° de expediente y de corresponder el N° de Resolución, especificando construcciones, parámetros y/o actividades aprobadas.

Especifique si existe un trámite previo que indique que el emprendimiento debe cursar un EIT.

Declaración de antecedentes ante otros organismos (Cuadro 1.7)

Se indicarán gestiones previas, realizadas ante otros Organismos: modificaciones prediales ante Catastro, autorización de acceso sobre Ruta Nacional ante el MTOP, Autorización Ambiental Previa ante DINACEA, etc.

Agregar la documentación escaneada como adjunto en formato pdf, en la sección 6. Anexos.

2. Normativa aplicable

Análisis del marco normativo general de alcance nacional, departamental y local a tener en cuenta en la implantación del emprendimiento desde el punto de vista edilicio y de la actividad a desarrollarse, para cada dimensión –territorial, ambiental, tránsito y socio económico.

Se deberán indicar en los cuadros de este apartado toda la norma aplicable específicamente a los predios y usos correspondientes al emprendimiento a desarrollar.

3. Propuesta

Refiere a la definición de la actividad y su soporte material en términos cuantitativos. En este apartado se presenta el conjunto de construcciones y acciones que harán posible el desarrollo de la actividad y su intercambio con el entorno a diversas escalas.

Descripción de la propuesta (Apartado 3.1)

Memoria descriptiva de la propuesta edilicia

Describa la propuesta del emprendimiento donde se indiquen las obras de ampliación, obras nuevas, incorporación de usos, etc. Indique la etapabilidad si corresponde.

Memoria descriptiva de las actividades a desarrollar

Realice una descripción de las actividades a desarrollar en el emprendimiento a modo de cadena de procesos, mencionando tipos de tareas que se realizan, dinámicas asociadas

Etapabilidad

Si el emprendimiento prevé desarrollo por fases, describir la propuesta de etapabilidad de acuerdo a un cronograma posible.

Áreas implicadas (Apartado 3.2)

Utilizadas Bajo Techo (Cuadro 3.2.1)

Se utilizará una fila por padrón. Se podrán utilizar tantas filas como sean necesarias.

Ejemplo: Padrón N° 1



3.2.1. UTILIZADA BAJO TECHO								
Padrón N°	Construida autorizada (m ²)			Construida a regularizar (m ²)			A construir (m ²)	
	PB	Otros niveles	N°*	PB	Otros niveles	Año	PB	Otros niveles
	PBa1	ONa1		PBr1	ONr1		PBc1	ONc1
TOTAL	TPBa	TONa		TPBr	TONr		TPBc	TONc
TOTAL	TA1			TR2			TC3	

· **Construida autorizada (m2)**

Refiere a toda construcción existente en el predio que posea antecedentes aprobados por el gobierno departamental, incluyéndose en esta categoría toda área interna a Reformar. Reformas: áreas que tienen permisos antecedentes aprobados y la construcción se realiza dentro del contenedor o cáscara aprobada.

PBa1: es el área total construida autorizada en Planta Baja

ONa1: es el área total construida en el resto de los niveles existentes

N°: es el N.º de Antecedente Vinculante con la autorización declarada (de acuerdo a la Tabla 1.6)

· **Construida a regularizar (m2)**

Refiere a toda construcción existente en el predio que no posea antecedentes aprobados por el gobierno departamental, incluyéndose en esta categoría toda área interna a Reformar y regularizar. Reformas: áreas que aunque no posean permisos antecedentes aprobados, la construcción se realiza dentro del contenedor o cáscara a regularizar.

PBr1: es el área total A Regularizar en Planta Baja

ONr1: es el área total a regularizar en el resto de los niveles existentes

Año: es el año de construcción de las edificaciones a regularizar

· **A construir (m2)**

Refiere a toda obra nueva que vaya a realizarse en el predio.

PBc1: es el área total A Construir en Planta Baja

ONc1: es el área total a construir en el resto de los niveles

Totales:

TPBa: es el área total construida autorizada en Planta Baja para todos los padrones

TONa: es el área total construida autorizada en todos los otros niveles, para todos los padrones

TA1: es el área total construida autorizada para todos los padrones

TPBr: es el área total a regularizar en Planta Baja para todos los padrones

TONr: es el área total a regularizar en todos los otros niveles, para todos los padrones

TR2: Total área a regularizar para todos los padrones

TPBc: es el área total a construir en Planta Baja para todos los padrones

TONc: es el área total a construir en todos los otros niveles, para todos los padrones

TC3: Total área a construir para todos los padrones



Utilizadas A Cielo Abierto en PB (Cuadro 3.2.2)

3.2.2. ÁREA UTILIZADA A CIELO ABIERTO EN PB				PADRÓN N°	
DESTINO	AUTORIZADA* (m ²)	N°*	A REGULARIZAR (m ²)	A OCUPAR (m ²)	TOTAL
CIRCULACIONES					
ESTACIONAMIENTOS					
CARGA Y DESCARGA					
DEPÓSITO A CIELO ABIERTO					
TOTAL					

* Antecedentes que autorizan las áreas en el Cuadro de antecedentes 1.6 del presente formulario.

Se utilizará un cuadro por padrón. Se podrán utilizar tantas filas como sean necesarias.

Áreas y parámetros resultantes (Cuadro 3.2.3)

Padrón N°	Área total ocupada						
	PA (m ²)*	Techada en PB	POS** (%)	A cielo abierto (PB)	Total área impermeable (PB)	PIS*** (%)	Total área utilizada
	PA1	TPB1	TPB1*100/PA1	ACA1	AI1	AI1*100/PA1	T.Aut1
	PA2						
	PA3						
TOTAL	TPA	TPB	TPB*100/TPA	TACA	TAI	TAI*100/TPA	T.Aut

* El área libre de afectaciones es el área catastral a la que se le descontarán ensanches y aperturas de calles, debe coincidir con la declarada en la tabla 1.3. POS y PIS se calculan sobre la superficie libre de afectaciones.

** POS: Porcentaje de Ocupación del Suelo

*** PIS: Porcentaje de Impermeabilización del Suelo

Se utilizará una fila por padrón. Se podrán utilizar tantas filas como sean necesarias.

Ejemplo: Padrón N° 1

PA1: valor de área del padrón libre de afectaciones proveniente del Cuadro 1.3

Tpb1: área techada en PB (TPBa+TPBr+TPBc)

POS: Porcentaje de Ocupación del suelo: TPB1*100/PA1

ACA1: área en planta baja a cielo abierto sin circulaciones (Aa1+Ar1+Ao1)

AI1: Total área impermeable (TPB1+ACA1+C1). C1 = área de circulaciones vehiculares del Padrón 1

PIS: Porcentaje de Impermeabilización del suelo: AI1*100/PA1

T.Aut1: Total área utilizada sin circulaciones: TPB1+ACA1

Fila Total, serán las sumatorias de los padrones involucrados excepto Pos y Pis, que deberán calcularse de la siguiente manera:

POS: TPB x 100/TPA

PIS: TAI x 100/TPA

(TPA: Sumatoria de área libre de afectaciones de todos los padrones según cuadro 1.3)



Alturas (Cuadro 3.2.4)

Vigente: Altura máxima por normativa

Existente: de existir antecedentes que autoricen altura máxima diferente a la normativa, indicar Altura autorizada y N^º de expediente del antecedente.

A regularizar: Indicar altura diferente a la normativa que corresponda a edificaciones a regularizar, y el año de construcción de las mismas.

Propuesta: Altura máxima propuesta en las edificaciones a construir.

Otra Información que entiende pertinente (Cuadro 3.2.5)

Por Ejemplo:

a- Publicidad, Señalética y Comunicación

Evaluar la cartelera propuesta en el emprendimiento, analizando la misma en relación a la morfología del edificio. Incluyendo un análisis del impacto visual de la misma; teniendo como objetivo asegurar la debida inserción urbana de los proyectos, con la salvaguarda de los valores urbanos y ambientales preexistentes.

b- Análisis de la Relación Llenos y Vanos. Condicionantes urbanísticas para la implantación de actividades no residenciales que producen interferencias con el entorno urbano. (Art.D.223.312) No se admiten fachadas ciegas en planta baja y primer piso, debiendo los vanos ocupar como mínimo el equivalente al 40% de la superficie de fachada de dichos niveles, a excepción de los establecimientos ubicados en el área periférica para los cuales este porcentaje puede disminuirse hasta el 25%.

c- Solicitudes vinculadas a aspectos de tránsito: Por ej: Rebajes de cordón, Reservas de Espacio, Prohibiciones de estacionamiento.

Descripción socioeconómica del emprendimiento (Apartado 3.3)

Proyecto de inversión (cuadro 3.3.1)

Realice una descripción de la inversión realizada, y síntesis del Proyecto de inversión que puede derivar de lo presentado ante la COMAP; por ejemplo.

Proyección de la inversión en el futuro, expectativas de crecimiento.

Ambiente (Apartado 3.4)

Transformaciones del sustrato (cuadro 3.4.1) En caso de corresponder algún caso de los detallados, se presentará gráfico esquemático adjunto en el Apartado 6. Anexos.

Movimientos de tierra

En caso de corresponder se deberá graficar las curvas de nivel y volúmenes de tierra a retirar, a colocar o trasladar en el predio. Especificando el tratamiento que se le dará al suelo, e indicando el volumen de disposición final especificado por tipo de residuo y sitio a disponer.

Demoliciones

Los residuos de obras civiles (ROC) están conformados por desechos de la construcción, demolición y tierras de excavación. Todas las obras que se ejecuten en Montevideo deben tener un sistema específico para este tipo de residuos, de forma tal que se incluya su clasificación durante el proceso.

De acuerdo a la Ley 19829, Artículo 7: "Todo generador de residuos de cualquier tipo será responsable de la gestión de los mismos en todas las etapas, correspondiéndole la asunción de los costos para ello (...)".



Las distintas operaciones correspondientes a la gestión de residuos podrán ser cumplidas por terceros, siempre que se encuentren debidamente autorizados o habilitados según lo establezca la reglamentación.

En caso de corresponder se deberá graficar y adjuntar en el apartado Anexo 6; las edificaciones a demoler, el Plan de Gestión de Residuos de Obra, y el destino final de los ROC.

Remediación de Suelo

Deberá especificar si anteriormente existió una actividad en el padrón. Indicando cuál fue, de existir un pasivo deberá presentar un Plan de remediación para el mismo. Si declara que existió una actividad pero no queda un pasivo, se deberá realizar la consulta al Departamento de Desarrollo Ambiental.

Remoción de Especies Vegetales

En caso de corresponder se deberá graficar las especies vegetales a remover, las razones de la remoción y de existir plantaciones nuevas a realizar.

Modificación de Cauces

En caso de corresponder se deberá presentar gráfico con curvas de nivel y las razones de las modificaciones propuestas.

Movilidad (Apartado 3.5)

Dinámicas de funcionamiento (3.5.1)

Movimientos de vehículos de gran porte

Normativa Departamental de cargas: Se divide al departamento en 4 zonas: A, B, C y Subzona de Exclusión Céntrica, para las cuales se establecen limitaciones diferentes para la circulación de vehículos de carga de acuerdo a la tipología de camiones definida por el MTOP. Cada zona acepta un límite de carga según la vulnerabilidad del entorno y las características de la infraestructura.

<https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/movilidad/normativa-vigente-sobre-el-transporte-de-cargas>

En el caso de que hubiera camiones que ingresan y salen del emprendimiento, se desglosarán los camiones que ingresan y que salen por cada acceso físico de manera diaria, identificando la cantidad de cada tipo de camión (según la clasificación del MTOP).

No interesa el peso de la carga transportada por el camión, sino la tipología del mismo, de acuerdo con la actual normativa de cargas que rige en el departamento de Montevideo.

Se expresará la cantidad máxima diaria de camiones según tipo y una estimación de los camiones mensual.

Movimiento de vehículos y personas

Ingresos de vehículos por Acceso y personas a pie

La información para esta planilla se sugiere obtenerla contando personas y vehículos que ingresan clasificados por acceso.

La información de esta planilla deberá surgir de la proyección a todo el día laboral, de un conteo realizado como mínimo durante 1 hora en cada acceso. Esta hora de conteo se elegirá en 1 hr de máximo movimiento, pero fuera del momento de entrada de los empleados a un nuevo turno.

Si el emprendimiento no está funcionando aún, realizar una estimación razonable del funcionamiento esperado o de alguna experiencia anterior.



Modo de Ingreso de empleados

Se sugiere como método general para conocer los modos de transporte en que llegan los empleados, la encuesta interna a los mismos (muestra representativa o población de empleados, según corresponda). Si el emprendimiento no está funcionando aún, realizar una estimación razonable del funcionamiento esperado o de alguna experiencia anterior.

Foto aérea de identificación de rutas de ingreso y egreso de mercaderías en camiones combinados

Indique en gráfico los recorridos de ingreso y egreso de mercaderías en camiones combinados (camiones con remolque y tractores con semi-remolque), desde las rutas nacionales hasta el establecimiento, circulando en cuanto sea posible por vías preferentes de carga.

Estacionamientos (Cuadros 3.5.2)

Planilla que muestre las áreas (u otras “unidades base”) correspondientes a los usos que se indican en el Artículo D.223.360 y la correspondiente exigencia de lugares de estacionamientos para automóviles de acuerdo con este artículo.

El siguiente cuadro es a modo de ejemplo y fue extraído de la [Guía de Movilidad para EIT](#) que se encuentra disponible en la página web.

Padrón	Destino	Cantidad de la “unidad base” (normativa) para cálculo de estacionamientos	Exigencia normativa por “unidad base” (l)	Estacionamientos automóviles (exigencia según normativa; introducir fórmula) (l)	Estacionamientos para automóviles proyectados por el emprendimiento
3542	Sanatorio	3325	1 c/100 m ²	33,3	59
3542	Call Center	263	1 c/100 m ²	2,6	
3543	Supermercado	250	1 c/30 m ²	8,3	
3544	Policlínico	1157	1 c/100 m ²	11,6	
3545	Laboratorio	109	1 c/100 m ²	1,1	
3545	Oficina	20	1 c/4 unidades	5,0	
			Suma	62	

4. Línea de base

Descripción de la situación actual del predio y la actividad, en la fecha en que se presenta el Estudio, sin influencia de nuevas intervenciones.

4.2 Foto aérea - relevamiento de equipamientos, servicios y usos

Identificar por ejemplo: viviendas, industrias, comercios, centros de enseñanza, centros de salud, equipamientos deportivos, áreas verdes, espacios públicos, espacios de recreación etc.

Vitalidad (Apartado 4.5)

Elementos de capacidad de las vías

Describa Geometría y sección de las vías, especificando el número de carriles efectivos de circulación por sentido, tipo de perfil (urbano o rural) y pavimento.

Se deberá indicar el sentido circulatorio de tránsito existente para las vías de acuerdo a la siguiente codificación:

DM (Doble Mano) HN (Hacia el Norte), HE (Hacia el Este), HO (Hacia el Oeste), HS (Hacia el Sur)

Volúmenes Vehiculares en Hora Pico:

Se presentará la síntesis de los Conteos de tránsito de las principales vías del entorno, discriminados según el tipo de vehículo (automóvil, camión, ómnibus, etc.); de acuerdo a lo requerido por la Guía de Movilidad para EIT que se encuentra disponible en la web.



Transporte Público:

Descripción del transporte público que cubre y atraviesa el área de estudio, incluyendo detalle de líneas, paradas y frecuencias para un día hábil típico; indicando las características y estado de las paradas.

Aceras asociadas al Emprendimiento:

Describa las características de los espacios de circulación peatonal segregados de la calzada vehicular: aceras y veredas, frentistas a los accesos, a ambos lados de la calzada. Referencie las mismas como Acera A o Acera B, identificándolas claramente en el gráfico de infraestructura, dispositivos de tránsito y equipamiento asociado. Lámina 6.4LB

5. Evaluación

Etapa de evaluación de los apartados precedentes “superpuestos” para comprender y valorar los posibles impactos de la implantación y/o permanencia de la actividad en el ámbito.

Esta etapa permitirá revisar los criterios y grados de compatibilidad del emprendimiento y establecer, de ser necesario, las acciones de remediación y mitigaciones de los impactos negativos.

Parámetros territoriales (Apartado 5.1)

Se deberán completar a modo de síntesis todas las tablas para verificar la concordancia con la norma o los apartamientos normativos existentes a declarar; realizar una fundamentación técnica al respecto.

Pluviales

Para suelo suburbano y rural corresponde lo establecido en el Art. D.223.290.

Para suelo urbano, el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento (SEPS) se reserva la posibilidad de solicitarle a la empresa -en el momento que lo considere necesario- un estudio de medidas de control de escurrimiento cuando el emprendimiento supere los 5000 m² de superficie establecidos como criterio para el área urbana.

Se deberá amortiguar el caudal pluvial generado por el emprendimiento hasta lograr que el caudal sea menor o igual que el generado por un emprendimiento que tenga solamente 60% de área impermeable y el restante 40% en condiciones naturales.

Se considerará impermeable toda el área de techos, pavimentos de hormigón, carpeta, tosca o mampuesto y las áreas no pavimentadas debajo de las cuales se construyan subsuelos.

Se deberá presentar en el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento un Estudio de medidas de control de escurrimiento. Estos Estudios deben cumplir los requerimientos fijados en la Guía para presentación de medidas de control de escurrimiento. La Guía puede solicitarse en versión digital al mail del Servicio Estudios Proyectos Saneamiento: seps@imm.gub.uy.

“La Intendencia de Montevideo puede admitir un porcentaje de impermeabilización de suelos mayor al FIS siempre y cuando se realicen medidas de control del caudal de escurrimiento de forma que el caudal pico de las aguas pluviales del predio no superen en ningún caso el que aportaría el predio si el porcentaje de impermeabilización del mismo alcanzara el FIS, Artículo D.290, Digesto Departamental. Esto es válido para todo el Departamento de Montevideo excepto la Zona Urbana donde rige un criterio de la División Saneamiento que para aquellos padrones mayores a 5000 m² de superficie se debe amortiguar el caudal pluvial generado por el emprendimiento hasta lograr que el caudal sea menor o igual que el generado por un emprendimiento que tenga solamente 60% de área impermeable y el restante 40% en condiciones naturales.

Es de destacar que si el emprendimiento está ubicado en una zona con problemas de drenaje el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento puede solicitar que se realicen Medidas de



control de escurrimiento para reducir el pico de caudal, aún en el caso de que este criterio sea más restrictivo que el establecido en el Decreto N° 32926, Artículo 290, Digesto Departamental.”

La propuesta debe incluirse en el Apartado 5.2.7: Propuestas de Mitigación o Remediación y en el gráfico 6.6 EI

Superación de altura normativa (Cuadro 5.1.5)

En caso de corresponder, se presentará gráfico de esquema volumétrico de superación de alturas, y/o acordamiento; adjunto en el Apartado 6. Anexos. El mismo deberá permitir visualizar los volúmenes que superan la altura normativa respecto al cero Normativo. Acotar: la altura máxima normativa, la altura media de las construcciones y los sectores de la edificación que superen la norma (cuantificarlos en m²). Indicar el uso propuesto para esos volúmenes.

Síntesis de tolerancias solicitadas. En caso de corresponder algún caso de los detallados, se presentará gráfico esquemático adjunto en el Apartado 6. Anexos.

En caso de indicar apartamientos normativos u ocupaciones existentes, se solicita la descripción de los mismos en los cuadros correspondientes.

Evaluación de impactos (Apartado 5.2)

Escala / Alcance (Cuadro 5.2.1)

Para Suelo Urbano [Artículo D.223.175](#). Para actividades industriales en suelo urbano [Artículo D.223.322](#) y [Artículo D.223.323](#)

Para Suelo Rural [Artículo D.223.379](#)

Realizar un análisis y evaluación técnica a partir de la normativa vigente para el predio y la propuesta de la actividad a desarrollar.

Uso preferente y grado de compatibilidad (Cuadro 5.2.2)

Artículo D. 223.310 (Suelo Urbano) y Artículo D.223.373 (Suelo Rural): Por su definición en la ordenación. Se establece una división en función de los usos preferentes entendidos como el destino predominante que se asigna a áreas o zonas del territorio. La asignación de uso preferente admite también la implantación de actividades complementarias, compatibles o condicionadas.

A partir del uso de suelo solicitado, y del Uso Preferente establecido por la Normativa Departamental (según Informe de Alineaciones) para el/los predios involucrados en el estudio, se deberá realizar una evaluación al respecto. En caso de haber un apartamiento a la Norma, se deberá realizar una justificación técnica al respecto.

El análisis de compatibilidad surge de la superposición de todos los elementos evaluados: la propuesta, su relación con el territorio proyectado (lineamientos y normativa) y con el relevamiento de la particularidad territorial donde se inserta (Línea de base).

En este sentido se solicita una valoración técnica respecto a la magnitud del impacto y su calidad de reversibilidad.

Evalúe la actividad de acuerdo a los siguientes artículos:

Art. D.223.312/ Art D.223.313/ Art.D.223.315/ Art.D.223.176/ Art.D.223.377/ Art.D.223.384



Aspectos territoriales (Cuadro 5.2.3)

A los efectos de la evaluación territorial del proyecto se identificarán los posibles impactos que pueden derivarse del mismo, evaluando si estos son de carácter positivo o negativo. Analizando por ejemplo: Compatibilidad con la morfología y el carácter de su entorno.

Interacción de la actividad con el entorno; entre otras variables que surjan de la especificidad del proyecto y su ubicación.

Aspectos ambientales (Cuadro 5.2.4)

A los efectos de la evaluación ambiental del proyecto se identificarán los posibles impactos que pueden derivarse del mismo en todas las etapas del proyecto y del funcionamiento del emprendimiento, evaluando si estos son de carácter positivo o negativo. Analizando por ejemplo: Residuos sólidos / Fuentes de Agua / Tratamiento de Efluentes / Contaminación aérea / Amortiguación de Pluviales; entre otras variables que surjan de la especificidad del proyecto y su ubicación.

Aspectos de tránsito y movilidad (Cuadro 5.2.5)

A los efectos de la evaluación de Tránsito y Movilidad del proyecto se identificarán los posibles impactos que pueden derivarse del mismo, evaluando si estos son de carácter positivo o negativo. Analizando por ejemplo: Incidencia desde el punto de vista de la movilidad que genera la actividad en estudio, capacidad y nivel de servicio de las principales, flujos peatonales, posibles crecimientos. entre otras variables que surjan de la especificidad del proyecto y su ubicación.

Aspectos socioeconómicos (Cuadro 5.2.6)

A los efectos de la evaluación Socio Económica del proyecto se identificarán los posibles impactos que pueden derivarse a partir de la implantación y puesta en funcionamiento del mismo, evaluando si estos son de carácter positivo o negativo. En caso de Actividades de Servicio en Suelo Urbano (según el Apartado 2.2 - Normativa Asociada a la Actividad) realice un breve análisis de generación de oportunidades para el desarrollo de actividades complementarias y/o similares. Analice la complementación con actividades similares en el área, y en caso de existir, la superposición de las mismas.

Propuestas de mitigación o remediación (Cuadro 5.2.7)

Determinación de medidas de mitigación sobre control y reducción a niveles compatibles, de los impactos negativos detectados en el análisis de evaluación de impactos. Describa las propuestas de mitigación y/o remediación correspondientes, prevenciones, controles y el manejo del Proyecto; en concordancia con los impactos negativos expresados en los cuadros 5.2.2./ 5.2.3/ 5.2.4/ 5.2.5/ 5.2.6.

Identificar Actores participantes en su desarrollo (solo la empresa, acuerdo con IM/ Municipio., entre otros)

Establecer un cronograma de ejecución de las medidas de mitigación asociado al avance de las obras propuestas.

Aspectos territoriales:

Por ej: tratamiento paisajístico, tratamientos de fachadas, acondicionamientos de retiros, entre otros.

Aspectos ambientales:

por ej: proyecto de amortiguación de pluviales, barrera vegetal, entre otros



Aspectos de tránsito y movilidad:

por ej: adecuaciones de cruces peatonales, semáforos a instalar, flechamientos, construcción de sendas peatonales, entre otros

Anexos

- Se adjuntará la documentación solicitada en el formulario en formato PDF
- Contendrá los gráficos solicitados en el Instructivo y deberán presentarse en formato A3
- Etapabilidad

Documentación adjunta

En esta sección se adjuntarán resoluciones e informes técnicos vinculantes con la gestión, declarados en los antecedentes (Cuadros 1.6 y 1.7) donde se especifiquen construcciones, parámetros, actividades aprobadas y/o autorizaciones ante otros organismos. Especifique si existe un trámite previo que indique que el emprendimiento debe cursar un EIT.

6. Gráficos

6.1.P - Gráficos de la propuesta, un gráfico por planta

Inserte planos de los predios en estudio a una escala adecuada para su correcta lectura en A3: El gráfico debe permitir visualizar claramente la ubicación de las áreas declaradas en los cuadros de los apartados 3.2 y 5.1

PLANTA BAJA (6.1a.P) indicar:

Nº de padrón de cada predio

Nombre de calles y ancho de vías (Vía: es el espacio entre las líneas de propiedad). Indicar Calzada, ancho y material.

Acera (ancho y material, especificando si hay vereda o senda peatonal).

Siluetas de las áreas construidas (autorizadas y a regularizar), a construir, indicando destino, superficies utilizadas a cielo abierto, usos proyectados (indicar m²). Indicar niveles.

Graficar áreas impermeables (se considerará impermeable toda el área de techos, pavimentos de hormigón, carpeta, tosca o mampuesto y las áreas no pavimentadas debajo de las cuales se construyan subsuelos) y permeables. Indicar m².

Retiros y afectaciones (ensanches, apertura de calles, servidumbres y otras afectaciones posibles: AFE, UTE, antenas, gasoductos, otros).

En caso de corresponder, graficar accesibilidad universal a los edificios.

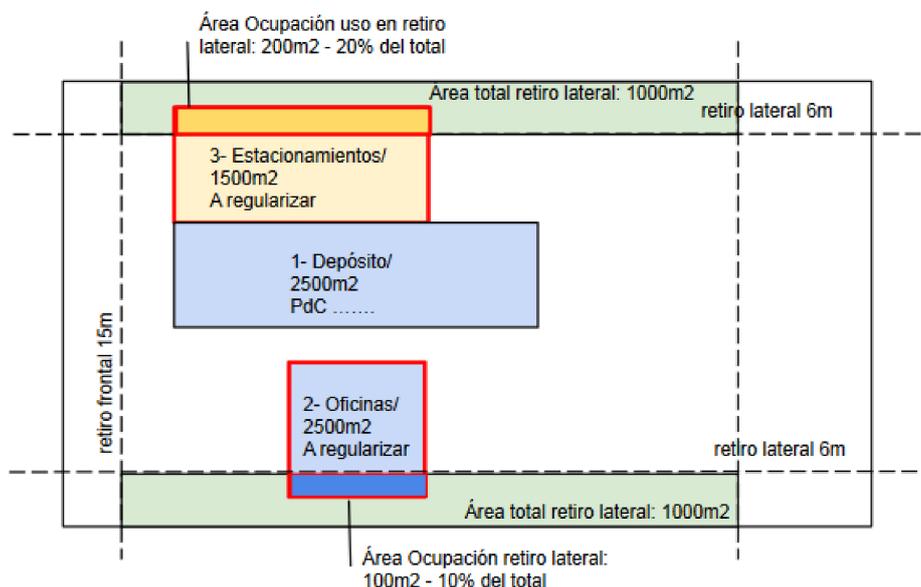
En caso de existir ocupaciones de retiros o afectaciones, presentar gráfico esquemático donde se describan las áreas involucradas:

Identificar ocupaciones en retiro frontal (área y %) Identificar usos en retiro frontal (área y %)

Identificar ocupaciones en retiro perimetrales, laterales o posteriores (área y %) Identificar usos en retiro perimetrales, laterales o posteriores (área y %)

Identificar ocupaciones en ensanche (área y %)

Identificar usos en ensanche (área y %)



Otros niveles (6.1b.P, 6.1c.P, ...)

Nº de padrón de cada predio

Nombre de calles y ancho de vías

Siluetas de las áreas construidas (autorizadas y a regularizar), a construir, indicando destino, superficies utilizadas a cielo abierto, usos proyectados (indicar m²). Indicar niveles.

Retiros y afectaciones (ensanches, apertura de calles, servidumbres y otras afectaciones posibles: AFE, UTE, antenas, gasoductos, otros).

Identificar ocupaciones en retiro frontal (área y %) Identificar usos en retiro frontal (área y %)

Identificar ocupaciones en retiro perimetrales, laterales o posteriores (área y %) Identificar

usos en retiro perimetrales, laterales o posteriores (área y %)

Identificar ocupaciones en ensanche (área y %)

Identificar usos en ensanche (área y %)

6.2.P – Alzados

El gráfico debe permitir visualizar claramente los datos declarados en los cuadros 3.2.4 y 5.1.6:

Superación de Altura

Normativa

Siluetas en fachada y corte que permitan visualizar la implantación de las actividades declaradas y la altura de las construcciones en estudio, así como volúmenes salientes, patios u otras transgresiones normativas.

Inserte tantos alzados como sean necesarios, identificando retiros y afectaciones y alturas de las construcciones según el cero altimétrico normativo. Graficar los predios linderos con sus construcciones (siluetas) indicando destinos.

6.3.P - Plano de áreas exteriores específicas de uso vehicular / peatonal

El gráfico debe permitir visualizar claramente los datos declarados en el cuadro 3.5.

Indicar: Puntos de Ingreso y Egreso enumerando los accesos en concordancia con 3.5.1 "Dinámicas de funcionamiento"

Rebajes de cordón asociados al emprendimiento, ancho y alto de portones de acceso.



Simulaciones de los barridos de los camiones más grandes utilizados.

Accesos y principales áreas específicas a modo de ejemplo: estacionamiento, espera, carga y descarga, circulación.

Esquema de Circulación interna.

Espacio para la circulación peatonal, características, anchos, pavimentos, condiciones de segregación de la calzada vehicular y accesibilidad universal.

Sombrear de forma esquemática indicando los m² de las áreas administrativas, de producción, depósitos, estacionamientos, zonas de espera, áreas de maniobra, áreas de carga y descarga, ubicación de balanzas, etc., adaptando estas áreas a las particularidades del emprendimiento de que se trate. Indicar niveles.

6.4.LB - Vialidad y Movilidad:

El gráfico debe permitir visualizar claramente los datos declarados en los cuadros del apartado 4.5

Marque claramente los predios implicados con su correspondiente N° de padrón, principales vías de tránsito, dispositivos, e infraestructura existente.

- Tramos de las vías de acuerdo a geometría y sección de las vías, especificando números de carriles efectivos de circulación, tipo de perfil (urbano o rural) y pavimento.
- Estacionamiento en vía pública: reglamentación vigente y ocupación actual
- Dispositivos de control de tránsito existentes
- Transporte público: paradas
- Cruces relevantes
- Prohibición de estacionamiento Resolución N° xxx
- Reservas de espacio
- Equipamiento asociado.

Detallar::

Espacios para la circulación peatonal segregada de la calzada vehicular, indicando sus características: anchos, tipos de

pavimentos, condiciones y de accesibilidad universal, identificando las aceras A y B.

Infraestructura existente: cunetas, iluminación, equipamiento vegetal.

Dispositivos de Tránsito: Dispositivos de control de tránsito existentes, que condicionan la circulación vehicular en las

inmediaciones al predio: semáforos, cualquier dispositivo de canalización física del tránsito (isleta, cantero, separador,

rotonda, lomo de burro, etc.), reservas de espacio, dársenas, rebajes de cordón, rotondas, Paradas de Bus, Otros.

6.5.EI - Estacionamientos:

El gráfico debe permitir visualizar claramente los datos declarados en el cuadro 3.5.2

Detalle de estacionamiento:

Se mostrará el detalle de los estacionamientos acotados (largo x ancho de cada sitio), para todos los tipos de vehículos que permanecen dentro del emprendimiento (autos, camiones, bicicletas, motocicletas, etc.; se explicitará con una leyenda los lugares que no corresponden a autos, indicándose el tipo de vehículo que ocupará el sitio).

Se establecerá el tiempo de permanencia promedio de estos vehículos en el estacionamiento (por ejemplo: el tiempo promedio que permanecerá un auto estacionado, por ejemplo 90 minutos; cuánto tiempo promedio permanece un camión estacionado descargando, por ejemplo 30 minutos; y así para todos los tipos de vehículos).



Nota: En el caso de que se trate de estacionamientos separados físicamente en diferentes padrones o en diferentes niveles, se presentarán gráficos separados, cumpliendo en todos los casos los requisitos exigidos para este Gráfico.

6.6.EI - Planos Síntesis

Inserte planos de los predios en estudio a una escala adecuada para su correcta lectura en A3: El gráfico debe permitir visualizar claramente lo declarado en los gráficos 6.1.P. y 6.3.P. y en el cuadro del punto 5.2.7.

Planta baja (6.6a.EI):

Nº de padrón de cada predio

Identificar: siluetas de las áreas construidas (autorizadas y a regularizar), a construir, y a cielo abierto, indicando usos, m², y niveles.

Indicar retiros y afectaciones, usos y ocupaciones de los mismos.

Graficar medidas de mitigación propuestas

Otros niveles (6.1b.EI, 6.1c.EI, ...)

Nº de padrón de cada predio

Nombre de calles y ancho de vías

Siluetas de las áreas construidas (autorizadas y a regularizar), a construir, indicando destino, superficies utilizadas a cielo abierto, usos proyectados (indicar m²). Indicar niveles.

Retiros y afectaciones.

En el margen derecho de los gráficos se incorporarán las tablas de parámetros resultantes (cuadro 3.2.3) y de áreas por destinos.

En el margen derecho de los gráficos se incorporarán las tablas de parámetros resultantes (cuadro 3.2.3) y de áreas por destinos.

Padrón Nº	Área total ocupada						
	PA (m ²)*	Techada en PB	POS** (%)	A cielo abierto sin Circulaciones (PB)	Total área impermeable (PB)	PIS*** (%)	Total Utilizada sin circulaciones
	PA1	TPB1	TPB1*100/ PA1	ACA1	AI1	AI1*100/ PA1	T.Aut1
	PA2						
	PA3						
TOTAL	TPA	TPB	TPB*100/ TPA	TACA	TAI	TAI *100/ TPA	TAut

* El área libre de afectaciones es el área catastral a la que se le descontarán ensanches y aperturas de calles, debe coincidir con la declarada en la tabla 1.3. POS y PIS se calculan sobre la superficie libre de afectaciones.

** POS: Porcentaje de Ocupación del Suelo

*** PIS: Porcentaje de Impermeabilización del Suelo

Utilizadas por Destinos

Se utilizarán tantas filas como sean necesarias por padrón, para detallar los destinos existentes y su condición (Autorizada, A construir, A regularizar, A ocupar)



Formato y contenido del rótulo a incorporar en los gráficos.

ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL					
PLANO	GRÁFICO DE LA PROPUESTA				
DIRECCIÓN				CCZ	
PADRÓN/ES				MUNICIPIO	
DESTINO				RÉGIMEN	
LÁMINA		ESCALA		FECHA	

ANCHO MÁX. 12CM