



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

DOCUMENTACIÓN GENERAL NECESARIA PARA LA PRESENTACIÓN

2 JUEGO COMPLETO EN PAPEL (ORIGINAL Y COPIA) :
Los siguientes documentos originales deberán presentarse con timbre profesional: Formulario EIT

Estudio de Impacto Urbano
Estudio de Impacto Socio-Económico
Estudio de Impacto Tránsito
Estudio de Impacto Ambiental
Recaudos gráficos

- Formulario EIT
- Documentación general
- Estudio de Impacto Urbano
- Estudio de Impacto Socio-Económico
- Estudio de Impacto de Tránsito
- Estudio de Impacto Ambiental

1 JUEGO COMPLETO EN SOPORTE DIGITAL :
Los recaudos gráficos deberán ser presentados en formato .pdf

- Formulario EIT
- Estudio de Impacto Urbano
- Estudio de Impacto Socio-Económico
- Estudio de Impacto de Tránsito
- Estudio de Impacto Ambiental
- Documentación general

ANTECEDENTES

LOS ESTUDIOS DE IMPACTO DEBERÁN SER FIRMADOS POR EL TÉCNICO RESPONSABLE HABILITADO.

Para la presentación del Estudio de Impacto, el técnico deberá agendarse previamente a través del 1950 interno 1511. La información en la página web se irá actualizando por lo que es responsabilidad de los técnicos el chequeo previo.

DOCUMENTACIÓN GENERAL A SER ANEXADA POR EL SOLICITANTE

1. Fotocopia de Cédula de Identidad del solicitante.
2. Fotocopia de C.I. del técnico coordinador responsable.
3. De encontrarse el emprendimiento en APT, presentar Información "I2" vigente.
4. Para casos de implantación en área rural se deberá presentar aval de la Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural (CEPMR).
5. Para predios en Régimen Patrimonial, Aval de la Unidad de Patrimonio.
6. Informe de alineaciones, afectaciones, y parámetros vigentes (Información "i1" o Fase "A" urbana).
7. Certificado Notarial de Titularidad del inmueble -según modelo-
8. Certificado Notarial de Titularidad de la empresa -según modelo, si corresponde-
9. Certificado Notarial de concesión de uso -si el predio es público-
10. Para casos en que el interesado es arrendatario del/los predio/s, se deberá presentar certificado notarial de conformidad del propietario para el uso del predio para el destino solicitado.
11. Carta Poder para representar al propietario -según modelo, si corresponde-
12. Plano de mensura inscripto en catastro.



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

DOCUMENTACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN:

Fotos de las construcciones y entorno inmediato.

Plano de relevamiento de usos del suelo .

Plano de relevamiento de vías y espacios públicos, con sus equipamientos.

Planos de ubicación respecto a la manzana y a vías jerarquizadas, a escalas convenientes para su correcta visualización. Indicar: áreas del predio; ancho de vías Públicas: acera y calzada; rebajes de cordón, especies vegetales existentes.

Esquema gráfico de destino de locales:

Cantidad , tamaño y destinos de los diferentes locales que componen el programa.

Silüeta en planta, incluyendo linderos y destinos, sobre foto aérea actual.

Plantas, cortes y fachadas con cotas , de construcciones propuestas
Afectaciones. Destinos (en espacios construidos y libres) . Indicar áreas de ventas, carga y descarga de materia prima y productos elaborados, depósitos, elaboración. Estacionamientos (cantidad de lugares y calles de circulación) Tratamiento de espacios libres . Accesos y circulaciones peatonales.

Forma de ingreso y salida de materia prima y productos elaborados.

Forma de abastecimiento: propio, a través de proveedores, o mixta.

Aclaración sobre tipo y frecuencia de vehículos con que se realiza la carga y descarga, así como horarios en que se realiza la misma.

Personal ocupado y volumen estimado de público (por día y en el pico)

Horario de trabajo y atención al público.

Memoria, fundamentación y análisis de la propuesta atendiendo a lo indicado en pautas. Atendiendo especialmente:

Estimación de posible crecimiento.

Compatibilidad del emprendimiento en lo referente a la escala y características de las actividades desarrolladas, en relación con lo previsto por la Normativa vigente y con la situación actual de su entorno.



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

UBICACIÓN EN LA CIUDAD

En relación con las determinantes del Plan:

- Centralidades.
- Vías jerarquizadas.
- Categoría de suelo.
- Uso preferente de suelo.

En relación con las características y densidades de población.

Compatibilidad con la morfología y el carácter de su entorno.

RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES DE LA ZONA.

Interacción de la actividad con el entorno:

- Determinación del alcance de las actividades..
- Delimitación del área de influencia estimada.
- Superposición o cumplimentación con actividades similares.
- Saturación en el área.

Condiciones de compatibilidad con las actividades del entorno.

IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS DE LA IMPLANTACIÓN RESPECTO A:

Estructuras y sistemas urbanos.

Actividades de la zona:

- Estimación de posible desencadenamiento de otras actividades a raíz de su instalación.
- Desarrollo de la Actividad residencial.
- Actividades comerciales del área.
- Servicios culturales, educativos y otros.

Transito y la circulación peatonal.

Espacios libres y su uso.

DETERMINACIÓN Y PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN, CONTROL, Y REDUCCIÓN A NIVELES COMPATIBLES, DE LOS EFECTOS NEGATIVOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS.



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

PARA PREDIOS EN ÁREA DE RÉGIMEN PATRIMONIAL

Relevamiento fotográfico del predio y el entorno

Las fotografías deben ser en colores, en cantidad de tres como mínimo (una frontal que abarque la edificación objeto de la solicitud y otras dos que abarquen a esta conjuntamente con cada uno de sus linderos). Deben documentarse fotográficamente fachadas laterales y posteriores en todos los casos.

Relevamientos de medianeras

En caso de solicitarse mayor altura de la reglamentada para el sector, basándose en la altura sobreelevada del lindero, deberá presentarse un relevamiento efectuado y firmado por Ingeniero Agrimensor de los muros medianeros o divisorios, con los perfiles de las edificaciones linderas en planta y en alzado debidamente acotados.

Plano de ubicación

Plano de ubicación a escala 1:1000 y plano del predio a escala 1:200 que deberán incluir las informaciones gráficas según las especificaciones adjuntas.

Plano de la propuesta

Los planos de la propuesta deberán comprender las plantas en su totalidad, los cortes y fachadas necesarios para la comprensión de la propuesta, el cerramiento frontal a límite de predio (rejas, muros, etc) y el proyecto de acondicionamiento paisajístico (si corresponde).

En caso de solicitarse mayor altura de la reglamentada para el sector, basándose en la altura sobreelevada del lindero, graficar el relevamiento efectuado de los muros medianeros o divisorios con los perfiles de las edificaciones linderas en planta y en alzado debidamente acotados.

Los mismos deberán presentarse según las especificaciones que se adjuntan.



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

RESIDUOS SÓLIDOS

Plano de ubicación del emprendimiento.

Estimación preliminar de composición cualitativa y cuantitativa de residuos sólidos.

Ubicación y capacidad del almacenamiento transitorio del residuos.

Accesos posibles para ingreso de camión recolector.

Constancia del Plan de Gestión de Residuos presentado ante el organismo que le compete.

La IMM podrá en el futuro exigir la separación en origen de los residuos en las clases indicadas.

Horarios de carga y descarga.

Plan de colocación, ubicación y diseño de recipientes para residuos en el predio del emprendimiento, y en las aceras circundantes.

Los recipientes destinados a contener los residuos a ser recolectados por la IMM, deberán ser compatibles con los equipos levanta contenedores instalados, de capacidad máxima 800 litros y peso máximo (contenedor + carga) de 350 kg.

Según la importancia del emprendimiento, la IMM podrá exigir que el generador transporte los residuos al sitio de disposición final.

FUENTES DE AGUA

Indicar fuentes de agua, y consumente mensual promedio.

INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS

Planos de las instalaciones sanitarias, con indicación de conexión, bombes, etc.

TRATAMIENTO DE EFLUENTES

Plano con indicación de las construcciones existentes y/o a construir, indicando los tratamientos previstos. De ser existente, presentar las autorizaciones correspondientes.

SANEAMIENTO

Proyecto de conexión a saneamiento. En caso de no haber saneamiento en la zona, presentar proyecto de conexiones posibles y factibles.

PLUVIALES

Medidas de amortiguación de los picos de los caudales de pluviales según guía del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento.

Las Medidas de control de escurrimiento se presentan en el marco de los trámites para habilitar condiciones de viabilidad de uso de un predio. Este documento se compone de dos partes:

Instructivo para presentación de Estudios de Medidas de control de escurrimiento

Instructivo para la realización de Estudios de Medidas de control de escurrimiento.

El Instructivo para presentación de Estudios de Medidas de control de escurrimiento explicita los requerimientos mínimos que deben tener los estudios a presentar para su evaluación y aprobación por parte del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento.

El Instructivo para la realización de Estudios de Medidas de control de escurrimiento describe una metodología para la realización del estudio.

CONTAMINACIÓN

Determinación de los niveles de ruidos, y contaminación (aérea, hídrico, terrestre) derivados de los procesos realizados, y/o de las sustancias utilizadas en los mismos (insalubres o peligrosas). Análisis comparativo respecto a los niveles admisible, y detección de los efectos negativos.

DETERMINACIÓN Y PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN, CONTROL, Y REDUCCIÓN A NIVELES COMPATIBLES, DE LOS EFECTOS NEGATIVOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS.



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁNSITO

Plano de ubicación del emprendimiento con respecto a las vías jerarquizadas, identificando las principales vinculaciones con las mismas.

Para cada una de las vías jerarquizadas, así como para las calles en el entorno inmediato se indicarán:

Tránsito promedio diario (por sentido).

Tránsito en la hora pico (por sentido).

Ancho de la calzada, las veredas y rebajes de cordón.

Capacidad y nivel de servicio sin el emprendimiento.

Transporte público.

Lineas que sirven al emprendimiento, detallando su origen/destino y recorrido en la zona de influencia del mismo.

Frecuencia de cada linea.

Paradas en la zona de influencia del emprendimiento.

De ser necesario se debera agregar información referente a coeficiente de ocupación de las lineas y ascenso/descenso de pasajeros en la zona de influencia del emprendimiento.

Funcionamiento del emprendimiento en aquellos aspectos que pudieran ser relevantes desde el punto de vista del tránsito:

Número de clientes estimados, por día y en el pico.

Porcentaje de los mismos que acceden en vehículo particular.

Permanencia promedio en el local.

Características de los camiones empleados para el abastecimiento, por tipo de mercadería.

Frecuencia y horarios de abastecimiento, por tipo de mercadería.

Características del emprendimiento en aquellos aspectos que pudieran ser relevantes desde el punto de vista del tránsito, en particular:

Número de lugares de estacionamiento previstos, identificando los correspondientes a empleados y clientes.

Accesos a los mismos, realizando hipótesis sobre su utilización.

Principales puntos de cruce peatonal.

Zonas de carga y descarga (residuos y mercadería).

Accesos de los camiones a las mismas.

Zonas de espera.

ESTIMACIÓN DEL IMPACTO DEL EMPRENDIMIENTO EN EL TRÁNSITO DE LAS VÍAS REFERIDAS, INDICANDO:

TRÁNSITO VEHICULAR EN LA HORA PICO (POR SENTIDO).

CAPACIDAD Y NIVEL DE SERVICIO CON EL EMPRENDIMIENTO.

IDENTIFICACIÓN PRIMARIA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS (ADECUACIONES PARA CRUCE PEATONAL, SEMÁFOROS A INSTALAR, CANALIZACIONES A MODIFICAR, FLECHAMIENTOS, ETC.).



PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

CRITERIOS APLICADOS PARA LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO.

Utilizaremos un sistema integrado de variables que son dinámicas, en el sentido que van cambiando en el transcurso del tiempo, por lo tanto no son únicas e inamovibles. Para su análisis desagregamos los componentes en diferentes ítems:

Alcance geográfico.- Considerar el proyecto definiendo o acotando el área de influencia del emprendimiento referido a la dimensión Local. En caso de ser pertinente ampliar a lo zonal, Departamental, Metropolitano, Nacional.

Densidad de población en el área de influencia.- (Consultar datos del INE.)

Empleo.- Cantidad de recursos humanos totales, desglose en empleos directos e indirectos, permanentes y safrales. Según sueldo y cargo/oficio promedios: (administrativos, operarios, obreros, maquinistas, choferes, etc).
Turnos de trabajo del personal con especificación de horarios completos.
Proyección de nuevos cupos para empleados en el tiempo.

Lugar de residencia de los empleados.- desagregados según barrio, en el área de influencia, en otros barrios de Montevideo, o zona Metropolitana.
Contribución al empleo.- Relación entre la cantidad de empleados del emprendimiento, comparado con la PEA en la zona, de empresas en el ramo. (Consultar datos del INE)

Nivel socio económico de la población en el área de influencia.- (Consultar datos del INE).
Contribución al desarrollo local, zonal, regional, etc.- Comparar indicadores: gastos del emprendimiento (incluye pago de mano de obra) con valor de las erogaciones del mismo.
Flujo de clientes o proveedores.- Estimación dentro y fuera de la zona de influencia.
Proyección de la inversión en el futuro, expectativas de crecimiento.- Describir.

Impacto socio económico del emprendimiento en relación al mercado inmobiliario en el área de influencia.- ¿Qué repercusión se estima o espera respecto al precio del suelo en el área de influencia? ¿Va a incidir en un aumento del mismo, o por el contrario va a repercutir hacia la baja?

Magnitud del impacto socio-económico.- Emitir un juicio de valor respecto a la gravedad del impacto y su calidad de reversibilidad. Es decir considerando las medidas de Mitigación correspondientes, prevenciones, controles y el manejo social del Proyecto.

Medir los impactos post-mitigación.- Tomar en cuenta incidencia de medidas cautelares previstas por el Proyecto, evaluar resultados. (en caso que corresponda)



INSTRUCTIVO EIT

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN

PAUTAS PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

DOCUMENTACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN

INFORMACIÓN SOBRE EL EMPRENDIMIENTO

Rama de Actividad

Comienzo de actividades, evolución desde el surgimiento y perspectivas

Caracterización de los productos o servicios

Descripción de procesos productivos y principales operaciones vinculadas a la actividad

Logística vinculada a los principales procesos

Monto de inversión total y destino

INFORMACIÓN SOBRE EL EMPLEO

Puestos de trabajo totales

Caracterización de la mano de obra vinculada a los procesos

Nº. de trabajadores por principales categorías salariales

Nivel de retribución promedio

Efecto neto sobre el empleo en la zona de influencia y evolución prevista

RELEVAMIENTO

Delimitación de zona de influencia, caracterización de actividades comerciales e industriales de la zona, así como área residencial, centros de enseñanza, áreas verdes, (graficación en plano)

Caracterización del nivel socio-económico de la zona de implantación a partir de datos del INE.

Plano con densidad de población en el área de influencia.

Plano de relevamiento de usos del suelo en el área de influencia.

ESTIMACIÓN DE EFECTOS DE LA IMPLANTACIÓN

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

Posibles cambios de valores en el mercado inmobiliario en la zona del emprendimiento (previsiones hacia la baja o alta) como consecuencia del mismo.