**Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU**

O Estudo de Viabilidade Urbanística deverá ser realizado conforme regramento do PDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental), Lei 5.341/08, 5961/2015 e 6569/2022.

**ROTEIRO DE EVU**

1. **CAPA;**
   1. Título;
   2. Nome do Empreendimento;
   3. Empresa ou Técnico responsável pela elaboração do EVU;
   4. Empreendedor;
   5. Data.

# **IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

* 1. Nome do Empreendimento;
  2. Localização [Endereço, quadra e lote(s)].

# **IDENTIFICAÇÃO DO AUTOR DO EVU E DO EMPREENDEDOR**

* 1. Autor do EVU;
  2. Nome da Empresa de Consultoria;
  3. Nome do Responsável Técnico – RT;
  4. Formação e Número do Registro Profissional;
  5. Endereço (Completo com CEP);
  6. Telefones;
  7. E-mail.

# **EMPREENDEDOR**

* 1. Nome da Empresa;
  2. CNPJ;
  3. Nome do Responsável legal pelo Empreendimento;
  4. Endereço (Completo com CEP);
  5. Telefones;
  6. E-mail;

# **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

* 1. Apresentação;
     1. **Objeto do estudo:** informar se o objeto é a construção, ampliação, instalação ou funcionamento do empreendimento e se haverá modificação de uso, além de um breve histórico do empreendimento (para empreendimentos já instalados ou em funcionamento);
     2. **Situação/ Localização:** Mapa de situação em escala adequada para visualização da área que abrange as principais vias de acesso ao empreendimento. A demarcação de bens naturais/culturais, mobiliário urbano, indicação da hidrografia da área em estudo e o cadastro da rede pública pluvial, redes de alta tensão, gasodutos/oleodutos e outros elementos significativos que compõem o espaço urbano num raio de 100m (sugere-se 1:1.000 à 1:5.000). Foto Aérea e Levantamento Fotográfico do terreno e do entorno;
     3. **Para Desmembramento e Loteamento:** Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral contendo: cópia das plantas devidamente assinadas pelo responsável técnico pelo serviço; Escala mínima de 1:250; Cópia da ART do responsável técnico pelo levantamento.
  2. Descrição das Atividades e Áreas/Informações Operacionais ou Funcionais
     1. Área do Terreno;
     2. Área Construída
     3. Área Computável (ACP) conforme Anexo 5.2 do PDUA;
     4. Área Bruta Locável (shoppings e lojas);
     5. Área de vendas (supermercado e hipermercados);
     6. Número de Lotes com quadro de áreas (loteamentos e condomínios);
     7. Número de unidades residenciais (condomínios);
     8. Capacidade de assentos ou n° de lugares (cinema e auditórios);
     9. Número de apartamentos (hotéis, apart hotéis, motéis e similares);
     10. Número de leitos (hospitais, maternidade e clínicas);
     11. Informação sobre horário de funcionamento do empreendimento durante a semana, no fim de semana e sobre a existência de turnos de trabalho;
     12. No caso de desmembramento com edificação, a partir de 1 hectare deve ser apresentado um memorial com a caracterização das edificações existentes do empreendimento;
     13. Levantamento fotográfico do empreendimento.

# **PLANTA DO EVU**

* 1. Situação/Localização;
  2. Implantação em escala que permita visualizar as interferências existentes no terreno (árvores, jardineiras, postes, sinalização, mobiliário urbano, rebaixo para acesso de veículo, etc.) e projetadas.
  3. Marcar em planta as vagas de estacionamento e paraciclo, conforme PDUA e Código de Obras.
  4. Marcar em planta as vagas de carga/descarga, alça de acesso de embarque/desembarque, quando necessário, conforme Anexo 5.2 Inciso VII do PDUA.

# **DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS (cópias)**

* 1. Análise de Viabilidade da Atividade (RSP);
  2. Cartão de CNPJ;
  3. Identificação do Imóvel – BCI (SMF);
  4. Matrícula do Imóvel Atualizada (R.I.);
  5. Diretrizes do DEP (SMO), quando tratar-se de parcelamento do solo;
  6. Memorial Descritivo de Atividades;
  7. RRT de EVU;
  8. Certidão de Zoneamento;
  9. Contrato social ou estatuto no caso do imóvel pertencer à pessoa jurídica;
  10. Para instalação de antenas apresentar laudo técnico assinado por físico ou engenheiro da área de radiação, acompanhado de responsabilidade técnica – RT (Atender Lei Municipal – 4671/2002);
  11. Licença obrigatória do COMAER (Comando Aéreo Nacional) para instalação de antenas – Atender Lei Federal 13.116/2015, ([www.decea.gov.br/aga);](http://www.decea.gov.br/aga)%3B)
  12. Autorização do Corpo de Bombeiros (Licença) para instalação de antenas.

# **NO CASO DE EVU DE LOTEAMENTO, CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS, CONDOMÍNIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS MAIOR QUE UM QUARTEIRÃO ESTRUTURADOR, DEVERÃO SER APRESENTADOS A PLANTA GERAL DO EMPREENDIMENTO COM:**

* 1. O traçado do arruamento, designado por números, com indicação dos gabaritos e quarteirões designado por letras, com indicação de suas dimensões e áreas;
  2. Lotes numerados, cotados e com indicação de áreas;
  3. Identificação das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e à preservação permanente;
  4. Localização das vias públicas limítrofes com denominação oficial;
  5. Planilha de ruas, quarteirões e lotes contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;
  6. Perfis transversais com gabarito das vias de comunicação;
  7. Quadro de áreas (contendo a área total do loteamento, o cálculo das áreas e respectivos percentuais de destinação de uso público, de equipamentos urbanos e comunitários e de uso privado);
  8. Dimensões gerais da área a ser parcelada e indicação dos confrontantes;
  9. Meio digital georreferenciado conforme referência geodésica do município;
  10. Orientação Magnética ou geográfica;
  11. Além da documentação mencionada, o município, por meio de seus órgãos técnicos, exigirá quando necessário, a anuência do órgão metropolitano e/ou anuência da Petrobrás.

# **CONCLUSÕES**

9.1. Parecer final do empreendedor;

# **OBSERVAÇÕES**:

* Em qualquer momento, quando se faça necessário, a CCU pedirá documentação complementar;
* Art. 196 Lei PDUA: “§ 2º A análise do EVU será realizada pela Comissão de Controle Urbanístico, que poderá determinar apresentação de estudos complementares como estudo de tráfego, acessibilidade e de estacionamentos.”;
* O processo deverá ser protocolado com os documentos em PDF através do e-mail smduh.canoas@canoas.rs.gov.br;

A CCU, Comissão de Controle Urbanístico, é a responsável em unificar as informações das diversas secretarias e, também pela deliberação final para a aprovação dos empreendimentos passíveis de EVU e EIV. Contato com a CCU pode ser feito pelo telefone 3425-7630 Ramal 5727.

# **Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU – (Artigo 10) – Anexo 4.3**

**Empreendimentos**

1. Empreendimentos residenciais com mais de 250 (duzentos e cinquenta) e menos de 500 (quinhentos) UH(unidade habitacionais);

2. Empreendimentos e ou edificações não residenciais com área computável entre 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou com estacionamentos maiores que 200 (duzentos) veículos;

3. Empreendimentos em zona de proteção do ambiente natural;

4. Edificação e parcelamento do solo em Zona Especial de Interesse Cultural (Área de Ambiência Cultural) quando de intervenções com regime urbanístico superior ao estabelecido no Anexo 8;

5. Intervenções em áreas ou prédios de Zona Especial de Interesse Cultural (Área de Preservação Cultural);

6. Desmembramentos acima do quarteirão estruturador;

7. Loteamentos até 50 ha (cinquenta hectares).

# **Atividades**

# 1. Atividade com drive thru;

# 2. Centro cultural de eventos ou locais para esporte com área computável entre 3.000 m² (três mil metros quadrados) e 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

# 3. Clubes, associações e similares com área computável entre 300 m² (trezentos metros quadrados) e 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

# 4. Supermercados com área computável entre 3.000 m² (três mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

# 5. Centros comerciais e shopping center com área computável ente 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

# 6. Comércio atacadista com área computável entre 3.000 m² (três mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

# 7. Central de abastecimento ou depósito com área computável entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

# 8. Entretenimento noturno com área computável de até 1.000 m² (mil metros quadrados);

# 9. Estabelecimento de ensino formal (infantil, fundamental, médio ou superior) com área computável de 2.000 m²(dois mil metros quadrados) até 10.000 m² (dez mil metros quadrados). Fica isento o ensino formal público;

# 10. Estação de rádio base, radiodifusão, telefonia e televisão;

# 11. Garagem e estacionamento comercial acima de 100 (cem) veículos;

# 12. Indústria com área computável de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), quando de médio ou alto impacto urbano ambiental;

# 13. Posto de abastecimento;

# 14. Templo e local de culto em geral com área computável de 300 m² (trezentos metros quadrados) a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

# 15. Transporte rodoviário de passageiros e mudança e carga de 10 (dez) a 100 (cem) veículos;

# 16. Clínica veterinária com alojamento e canil comercial;

# 17. Atividades especiais (cemitérios existentes, crematórios, capelas mortuárias);

# 18. Casa/salão de festa com atividade noturna com mais de 300 m² (trezentos metros quadrados) de área computável e os com atividade diurna com mais de 1.000 m² (mil metros quadrados) de área computável;

# 19. Atividade de orla." (NR).