



INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DE BALNEÁRIO PIÇARRAS

Rua Eulálio da Trindade, nº 76, Centro BALNEÁRIO PIÇARRAS
CEP: 88380000 - Tel: (47) 3345-3511



Licença Ambiental Prévia
7629/2024



Verifique a veracidade das informações usando o QRcode ao lado ou acessando o endereço web abaixo:

<https://sinfat.ciga.sc.gov.br/licenca/baixar/45996/41282>

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DE BALNEÁRIO PIÇARRAS, com base no processo de licenciamento ambiental URB/25985 e parecer técnico nº 19730/2022, concede a presente Licença Ambiental Prévia à atividade abaixo descrita:

Empreendedor

Nome: CNF HOLDING E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CPF/CNPJ: 35789057000104
Endereço: R JOAO GREGORIO DA ROSA, nº 311, NOSSA SENHORA DA PAZ
CEP: 88380000
Município: BALNEÁRIO PIÇARRAS
Estado: SC

Empreendimento

CNF HOLDING E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - 35789057000104
Atividade Licenciável: 71.11.08 - PARCELAMENTO DO SOLO URBANO CONDOMÍNIO DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS, LOCALIZADO EM MUNICÍPIOS DA ZONA COSTEIRA, ASSIM DEFINIDOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA OU EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTESS CONDIÇÕES: a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; b) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto do parcelamento
Atividade Inerentes: 33.13.20 - Estrutura de Apoio Náutico - EAN II - Garagem Náutica [AU(2) = 2811,32 m²]
Endereço: R JOAO GREGORIO DA ROSA, nº S/N, NOSSA SENHORA DA PAZ
CEP: 88380000
Município: BALNEÁRIO PIÇARRAS
Estado: SC
Coordenadas UTM X 731202.18, **Y** 7035714.64
Inscrição imobiliária: 0106033350

Da viabilidade

Descrição e Caracterização da Área

Características gerais

O imóvel onde se pretende implantar o empreendimento limita-se a Norte e a Oeste com o Rio Lagoa do Furado, a Sul com um ribeirão - afluente do Rio Lagoa do Furado e a Leste com cobertura vegetal nativa.

Na vizinhança predominam terrenos sem ocupação, além de áreas com vegetação e algumas edificações unifamiliares.

De acordo com Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 11801/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e Sustentável, o imóvel está situado na Zona de Ocupação Vocacionada - 1-A (ZOV-1A), na qual o uso do solo é permitido para o fim proposto, e Área de Preservação Permanente - APP, na qual não é permitido.

Infraestrutura urbana

O imóvel é acessado pela Rua João Gregório da Rosa, que possui pavimentação com lajotas retangulares, energia elétrica e drenagem pluvial implantados. Segundo a Certidão de Viabilidade dos Serviços Públicos de Coleta de Lixo nº 38/2021, há viabilidade para prestação dos serviços no empreendimento.

De acordo com Consulta de Viabilidade para Loteamentos, Edificações e Indústrias emitida pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), o abastecimento de água foi condicionalmente deferido, devendo o empreendimento executar rede em PVC PBA classe 15 DN100 desde o loteamento até a Rua Ludgero Caetano Vieira, a fim de interligar na rede de 150mm. Quanto à Consulta de Viabilidade de Esgoto Sanitário, até o momento, a área **não** possui rede de coleta pública de esgoto sanitário implantada.

Análise de risco a inundações e alagamento

De acordo com **Declaração de Erosão, Alagamentos e Inundações nº 015/2023**, emitida pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, conforme o Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR (2022), o setor que engloba o bairro onde se localizará o empreendimento se apresenta em uma região em que há riscos de inundação e alagamento, observando-se que o local é baixo e verificando-se que nos arquivos históricos há informações de incidência de eventos no local. Dessa forma, segundo o documento, o logradouro é passível de utilização segura, desde que tomada as devidas precauções, sugerindo-se a realização de aterro com média de 3 metros com base no nível da Rua João Gregório da Rosa, pois a cota de inundação na área é de 2 metros.

Nesse sentido, foi apresentado um **Estudo hidrológico e hidráulico de inundações** e um **Plano de mitigação de alagamentos e cheias** elaborados pelo engenheiro ambiental Maurício Fernandes (ART nº 9345266-0 CREA-SC). No documento, foi considerado um aterro de 2,50m com base nos dados de elevação do levantamento topográfico da área. A partir das simulações, comparando-se os cenários natural (diagnóstico) e com o aterro (prognóstico), e Tempos de Recorrência - TR de 25, 50 e 100 anos, concluiu-se "que a implantação do empreendimento, conforme projeto de aterro proposto, elimina a suscetibilidade às inundações no local onde pretendem-se instalar a área habitável do condomínio para os tempos de recorrência e considerações utilizadas na simulação numérica, mantendo a segurança dos futuros moradores e infraestrutura local" (pág. 37).

Também foi realizada uma análise em relação aos impactos no entorno do empreendimento, sendo constatado que "não foram identificadas a criação de novas áreas inundadas nas simulações realizadas com a implantação do aterro". Contudo, em relação as cotas, observou-se "que o empreendimento causa redução das cotas máximas de inundação a jusante e, portanto, o projeto de aterro demonstra-se benéfico para a área urbanizada do município. Enquanto o aterro causa um aumento das cotas a montante da área em estudo, em áreas não urbanizadas, que já são suscetíveis a inundações, não representa aumento de risco devido à ausência de infraestruturas e edificações/moradias" (pág. 70), esse aumento máximo de cota, a montante, variou de 0,03m, no TR de 25, e de 0,05m, no TR de 100 anos (tabela 6).

Por fim, no Plano de mitigação de alagamentos e cheias foram apresentadas medidas de atenuação, mitigação e controle de cheias (capítulo 11), concluindo-se que "a implantação das ações propostas para manter as condições pré-desenvolvimento demonstram que vazões descarregadas não são superiores às condições de pré-desenvolvimento. Garantindo que a urbanização a ser efetuada não provoca a propagação de inundações para jusante, mitigando o impacto em sua área direta de influência". [...] "Nesse cenário o Plano de mitigação de alagamentos e cheias contribui na delimitação de medidas mitigatórias que devem ser consideradas para apresentação dos projetos na fase de Licença Ambiental de Instalação".

Descrição do Empreendimento

O empreendimento consistirá em um Parcelamento do solo urbano (condomínio de lotes) e Garagem náutica a ser implantado em imóvel registrado sob a **Matrícula nº 42.706** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras (inscrição imobiliária nº 01.06.033.0350), de propriedade de CNF Holding e Administradora de Bens Ltda.

a) Características do empreendimento (conforme Projeto Arquitetônico - folha ARQ-01/03, de 15/08/2024)

Localização: Rua João Gregório da Rosa (Rua 5131), Bairro Nossa Senhora da Paz

Área do Terreno: 114.739,40m², sendo 32.752,70m² de área de marinha e 81.986,70m² de área alodial

Área de Preservação Permanente (APP): 48.291,06m²

Área de Projeto: 69.012,62m², sendo 65.284,33m² em área alodial e 3.728,29m² em área de marinha (RIP nº 82510100031-27)

População (ocupação/operação): 584 pessoas

Mão-de-obra (implantação): estima-se 50 funcionários

Duração das atividades(implantação): 48 meses

Condomínio de Lotes

Área de lotes: 47.122,78m², sendo 46.158,86m² em área alodial e 963,92m² em área de marinha (RIP nº 82510100031-27)

Área em APP: não há

Número de lotes/quadras: 141 lotes em 10 quadras

Infraestrutura: guarita, central de resíduos, sala funcionários, pista de rolamento, lotes, área de lazer com academia, quadras, piscinas, salões de festa, brinquedoteca, playground, pet place, quiosques e decks

População (ocupação/operação): 564 pessoas (4 pessoas por lote)

Garagem Náutica

Área: 2.681,51m², sendo 116,35m² em área alodial e 2.565,16m² em área de marinha (RIP nº 82510100031-27)

Área em APP(faixa marginal de curso de água): 2.559,21m²

Infraestrutura: vagas de barcos e de motos aquáticas, área de apoio com banheiros, área de lançamento de embarcações suspensa (tipo pilotis) com elevador, píer flutuante e área para lavagem das embarcações

Não será realizado abastecimento das embarcações no empreendimento

População (ocupação/operação): 20 pessoas

b) Outras características do empreendimento

Efluentes sanitários

Fase de implantação: geração estimada em 800L/dia, serão utilizados banheiros químicos.

Fase de operação: geração estimada em 88.960,00L/dia, serão encaminhados a uma rede coletora própria do empreendimento e destinados a uma ETE compacta, do tipo lodos ativados, cujo projeto executivo deverá ser apresentado na fase de licenciamento ambiental para emissão da LAI. Os efluentes tratados serão lançados na rede de drenagem pluvial do empreendimento e em seguida direcionados ao corpo hídrico - Rio Lagoa do Furado (conforme Croqui Drenagem Pluvial - folha DRE-01/01, de 02/09/2024), em acordo com a Certidão de Drenagem Pluvial (Processo nº 19804/2022), expedida pela SEPLAN.

Efluentes oleosos

Fase de operação: gerados na garagem náutica, decorrentes da lavagem dos barcos e jet-ski, serão recolhidos por um sistema de calha, em piso impermeabilizado, e destinados a um Sistema Separador de Água e Óleo (SSAO), e em seguida lançados na a rede de drenagem pluvial do empreendimento, que irá desaguar no corpo hídrico - Rio Lagoa do Furado, em acordo com a Certidão de Drenagem Pluvial (Processo nº 19804/2022), expedida pela SEPLAN.

Resíduos Sólidos

Fase de implantação: geração estimada de cerca de 44,78 toneladas (condomínio de lotes) e 39,17 toneladas (garagem náutica) de resíduos da construção civil, e de 7,30kg/dia de resíduos sólidos urbanos.

Fase de operação: geração estimada de 454,02kg/dia de resíduos sólidos urbanos (condomínio de lotes) e de 16,10kg /dia (garagem náutica). Os resíduos gerados na garagem náutica serão recicláveis, não recicláveis e perigosos.

Abastecimento de Água

Fase de implantação e operação: realizado pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, na operação ademanda prevista é de 112.800,00L/dia (condomínio de lotes) e 400L/dia (garagem náutica). Será implantado sistema de coleta e reaproveitamento de água pluvial para lavagem das embarcações e ajardinamento, com consumo previsto de 600L/dia.

Energia Elétrica

Fase de implantação e operação: fornecida pelas Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. - CELESC.

Impactos Ambientais e Ações Mitigadoras

Principais impactos ambientais e medidas mitigadoras conforme o EAS protocolado:

Impactos Ambientais Poluição hídrica devido alteração da qualidade de água superficial **Medidas Mitigadoras** Captação e reaproveitamento de água pluvial, Programa de monitoramento de Efluentes Sanitários (Instalação), Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Líquidos (Instalação) e Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (Operação).

Impactos Ambientais Poluição por efluentes líquidos ou resíduos sólidos **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa de Controle Ambiental da Construção, Programa de monitoramento de Efluentes Sanitários (Instalação), Programa Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Líquidos (Instalação), Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (Operação), Programa de Monitoramento de Efluentes Sanitários (Operação).

Impactos Ambientais Poluição sonora decorrente de emissão de ruído **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa de Controle Ambiental da Construção, Programa de Educação Socioambiental, Programa de Saúde e Segurança do Trabalho.

Impactos Ambientais Poluição atmosférica devido emissão de poeiras e gases **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa de Controle Ambiental da Construção, Programa de Saúde e Segurança do Trabalho, Programa de Educomunicação Socioambiental.

Impactos Ambientais Compactação e impermeabilização do solo **Medidas Mitigadoras** Sistema de drenagem.

Impactos Ambientais Diminuição da capacidade de regeneração e mudança de paisagem (ambiente) **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa de controle ambiental da construção (PCAO), Programa/Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), Plano de corte.

Impactos Ambientais Diminuição da abundância de espécies; Diminuição de área de ocorrência de espécies nativas; e Perda de cobertura vegetal **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa/Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), Compensação Ambiental.

Impactos Ambientais Alteração do uso do solo **Medidas Mitigadoras** implementação do Programa de Educomunicação Socioambiental.

Impactos Ambientais Contaminação da água e Contaminação do solo **Medidas Mitigadoras** Plano de Ação Emergencial (PAE). **Impactos Ambientais** Alteração da quantidade de água superficial **Medidas Mitigadoras** Captação e reaproveitamento de água pluvial.

Aspectos Florestais

De acordo com Inventário Florestal - Árvores Isoladas, constatou-se a presença de 79 indivíduos na área de intervenção do empreendimento, sendo 70 indivíduos de espécies nativas do Bioma Mata Atlântica e 9 de espécies exóticas. Em relação às espécies, foram registrados 5 indivíduos da espécie *Calophyllum brasiliense* (olandi), a qual é citada na Lista Oficial das Espécies da Flora Ameaçada de Extinção no Estado de Santa Catarina (Resolução CONSEMA/SC nº 51 /2014) na categoria CR-Criticamente em Perigo.

De acordo com Inventário Florestal, será necessária a supressão de vegetação nativa classificada em **estágio médio** de regeneração, em uma área de 100,09m², sendo que a maior parte da supressão será para a implantação de uma rampa de lançamento de embarcações do tipo suspensa, que possui área de 93,90m². Nessa vegetação, foram observados 15 indivíduos arbóreos pertencendo a 6 espécies nativas do Bioma Mata Atlântica. Não foram registradas espécies citadas na Lista Oficial das Espécies da Flora Ameaçada de Extinção no Estado de Santa Catarina (Resolução CONSEMA/SC nº 51/2014) e na Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção (Portaria MMA nº 443/2014).

Foram protocolados no sistema SINAFLO processos relacionados à solicitação de corte de árvores isoladas (**Recibo Sinaflor nº 24223623**) e de supressão de vegetação (**Recibo Sinaflor nº 24221099**). O corte e supressão de vegetação nativa deverão ser autorizados por órgão ambiental por meio da emissão de respectiva Autorização de Corte - AuC, não devendo ser emitida posteriormente a Licença Ambiental de Instalação - LAI do empreendimento.

Área de Preservação Permanente - APP

Há, no terreno, APP com área total de 48.291,06m² (4,82ha), sendo a sobreposição parcial de 35.251,32m² de APP composta por faixa marginal de 50 metros a partir da borda da calha do leito regular do Rio Lagoa do Furado e faixa marginal de 30m da borda da calha do leito regular de afluente do Rio Lagoa do Furado, conforme Lei Federal nº 12.651 /2012 e Lei Municipal nº 936/2023; e 38.824,10m² de APP referente às áreas de manguezal conforme Lei Federal nº 12.651/2012 (segundo Projeto Arquitetônico - folha ARQ-01/03, de 15/08/2024).

É prevista intervenção em APP de faixa marginal do Rio Lagoa do Furado para a implantação da Garagem Náutica, em uma área de 2.559,21m² (Projeto Arquitetônico - folha ARQ-01/03, de 15/08/2024). O Decreto Municipal nº 469/2022 declara de utilidade pública e de interesse social, para fins de intervenção em Área de Preservação Permanente - APP, na forma que estabelece o art. 3º, VIII, alínea "e" e IX, alínea "g", cumulado com o art. 8º, *caput*, ambos da Lei Federal nº 12.651/2012, as atividades náuticas e as estruturas de apoio náutico no município de Balneário Piçarras/SC, sendo possível enquadrar o empreendimento (de cód. 33.13.20 da Resolução Consema nº 251/2024) no inciso XIII do art. 1º do referido Decreto Municipal. O acesso ao Rio Lagoa do Furado será por meio de uma rampa de lançamento de embarcações do tipo suspensa (em pilotis ou estacas), com elevador de embarcações, com área total de 93,90m², enquadrada pela Lei Federal nº 12.651/2012 como atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental (art. 3º, X, alínea "d").

Ademais, em acordo com a Certidão de Drenagem Pluvial (Processo nº 19804/2022), expedida pela SEPLAN, é prevista intervenção em APP de faixa marginal do Rio Lagoa do Furado para a implantação de rede de drenagem para lançamento das águas pluviais e efluentes tratados a serem gerados na fase de operação do empreendimento, a ser localizada sob a rampa de lançamento de embarcações (conforme Croqui Drenagem Pluvial - folha DRE-01/01, de 02/09 /2024), intervenção enquadrada como atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental pela Lei Federal nº 12.651 /2012 (art. 3º, X, alínea "b") e pela Resolução Consema nº 128/2019 (item 10 do Anexo Único). No documento subscrito pela eng. civil Janaina de Barros Weirich, datado de 03/09/2024, são apresentadas informações relacionadas à ausência de alternativa técnica locacional.

Plano de Recuperação de Área Degradada - PRAD

É prevista a recuperação de área degradada localizada na APP de faixa marginal do afluente do Rio Lagoa do Furado em uma área total de 4.307,86m² (Projeto Arquitetônico - folha ARQ-01/03, de 15/08/2024), por meio de um Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD, a ser apresentado a nível executivo na fase de LAI.

Programas Ambientais

Segundo os estudos ambientais, foram propostos os seguintes Programas, Planos e Projetos Ambientais para a implantação do empreendimento, os quais deverão ser apresentados, **a nível executivo**, junto ao requerimento de obtenção da LAI:

1. Programa de Educomunicação Socioambiental
2. Programa de Aproveitamento de Mão de Obra Local
3. Programa de Saúde e Segurança do Trabalho
4. Programa de Controle Ambiental da Construção - PCAO
5. Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD
6. Plano de Corte
7. Programa de Monitoramento de Efluentes Sanitários
8. Programa de Monitoramento do Sistema Separador de Água e Óleo
9. Programa de Monitoramento da Estação de Tratamento de Efluente
10. Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS
11. Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC
12. Plano de Ação Emergencial - PAE
13. Programa de Monitoramento da Qualidade da Água
14. Plano de Mitigação de Alagamentos e Cheias

Responsabilidades Técnicas

ART N° 8353570-8 (CREA-SC)

Responsável técnico: Mauricio Fernandes, Engenheiro Ambiental

Serviço: elaboração EAS

Vigência: 04/04/2022 a 30/04/2023

ART N° 8353624-3 (CREA-SC)

Responsável técnico: Guilherme Kluge Schetinger, Engenheiro Ambiental e de Segurança do Trabalho

Serviço: elaboração EAS

Vigência: 04/04/2022 a 30/04/2023

ART N° 2022/13177 (CRBio-03)

Responsável técnico: Caroline Marques Teixeira, Bióloga

Serviço: elaboração EAS (meio biótico)

Vigência: julho/2022 a julho/2022

ART N° 2024/03599 (CRBio-09)

Responsável técnico: Alexandre Korte, Biólogo

Serviço: Inventário Florestal, Levantamento Florístico e Fitossociológico, Levantamento das árvores isoladas e Plano de Corte

Vigência: junho/2024 a dezembro/2025

ART N° 9345266-0 (CREA-SC) - Complementação ART N° 8979067-0 (CREA-SC)

Responsável técnico: Mauricio Fernandes, Engenheiro Ambiental

Serviço: Estudo e Parecer Hidrologia - modelagem hidrológica; Elaboração e Estudo Modelagem hidrodinâmica em ambiente aquático; Elaboração e Estudo modelagem computacional na área de engenharia ambiental

Vigência: 01/05/2023 a 30/11/2024

ART N° 9425798-8 (CREA-SC)

Responsável técnico: Janaina de Barros Weirich, Engenheira Civil

Serviço: Elaboração e Estudo Drenagem

Vigência: 14/08/2024 a 19/12/2024

RRT Nº 12072158 (CAU)

Responsável técnico: Renata de Oliveira Coelho, Arquiteta e Urbanista

Serviço: Projeto de parcelamento do solo mediante loteamento

Vigência: 11/05/2022 a 19/12/2024

Medidas Compensatórias

Não aplicável na atual fase de licenciamento.

Condições Específicas

1. A Licença Ambiental viabiliza a implantação do empreendimento quanto aos aspectos ambientais e não dispensa nem substitui Alvarás, Autorizações e/ou Certidões de qualquer natureza exigidos pela Legislação Federal, Estadual e/ou Municipal.

2. **É vedada qualquer intervenção na área do empreendimento até a emissão da Licença Ambiental de Instalação - LAI.**

3. O requerimento da LAI deverá ser realizado durante a vigência da LAP, e acompanhado do protocolo dos documentos constantes nas Instruções Normativas nº 09/2023 e 12/2023, do Instituto de Meio Ambiente de Balneário Piçarras - IMP, para fins de licenciamento de instalação.

4. Considerando os resultados obtidos no **Estudo hidrológico e hidráulico de inundações**(ART nº 9345266-0 CREA-SC), sobretudo a conclusão de que "não foram identificadas a criação de novas áreas inundadas nas simulações realizadas com a implantação do aterro com vistas a execução do empreendimento"; sua viabilidade ambiental fica condicionada a apresentação das medidas estruturais propostas no **Plano de mitigação de alagamentos e cheias** (ART nº 9345266-0 CREA-SC). Dessa forma, na fase de licenciamento para emissão da LAI, os projetos executivos do empreendimento a serem apresentados deverão contemplar as medidas de atenuação, mitigação e controle de cheias apresentadas na seção 11 do referido documento.

5. O IMP, mediante decisão motivada, poderá **modificar as condicionantes, medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar a presente licença**, caso ocorra:

- a) Violação ou Inadequação de qualquer condicionante, exigências ou normas legais;
- b) Omissão ou Falsa Descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente Licença;
- c) Superveniência de graves riscos ambientais e/ou saúde pública;
- d) Operação Inadequada dos sistemas de controles ambientais.

Documentos em Anexo

Nada consta.

Condições de Validade

- I. Aplicam-se as restrições contidas no procedimento de Licenciamento Ambiental e na Legislação Ambiental em vigor.
- II. Aplicam-se as condições de validade expressas neste documento e seus anexos.
- III. Esta licença não autoriza o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.
- IV. A Licença Ambiental de Instalação - LAI deve ser requerida antes do vencimento desta LAP.
- V. Havendo alteração dos atos constitutivos do empreendimento, cópia da documentação deve ser apresentada a este órgão licenciador sob pena do empreendedor acima identificado continuar sendo responsável pela atividade / empreendimento licenciado por este documento.

Prazo de Validade

A presente licença é **válida por 60 meses** a partir da assinatura e observadas as condições deste documento.

Data, local e assinatura

--	--

