



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

<https://sinfat.ciga.sc.gov.br/licenca/baixar/84910/46627>

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DE BALNEÁRIO PIÇARRAS, com base no processo de licenciamento ambiental URB/51731 e parecer técnico nº 36016/2024, concede a presente Licença Ambiental Prévia à atividade abaixo descrita:

Atividade Licenciável

71.11.07 - CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL, SERVIÇOS)
LOCALIZADOS EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDÇÕES

Empreendedor

MR LUDGERO C. VIEIRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA - 50076743000113

Endereço: Avenida Coronel Marcos Konder, nº 1207 - ANDAR 16 SALA 163 G, Centro

CEP: 88301902

Município: ITAJAÍ/SC

Empreendimento

LMR LUDGERO C. VIEIRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA - 50076743000113

Endereço: Rua Ludgero Caetano Vieira, nº s/nº, Nossa Senhora da Paz

CEP: 88380000

Município: BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC

Localização Georreferenciada (UTM) X 731657.46, Y 7036080.03

Inscrição imobiliária: 01.06.008.1438.001.001

Atividades e Portes

CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL, SERVIÇOS) LOCALIZADOS EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDÇÕES

Área edificada: somatório das áreas ocupadas pelas edificações existentes dentro da área útil do empreendimento:
6340.08 (m²)

Da viabilidade

Descrição do Empreendimento

O empreendimento será uma edificação de uso misto, com funções residencial multifamiliar e comercial. A estrutura contará com:

- **Unidades Residenciais:** 48 apartamentos distribuídos em seis pavimentos tipo, com opções de 2 e 3 quartos, totalizando 120 dormitórios.
- **Unidade Comercial:** Uma unidade localizada no térreo.
- **Estacionamento:** 56 vagas de garagem.
- **Áreas de Lazer:** Salão de festas, brinquedoteca, academia e praça.

A área total edificada será de aproximadamente 6.340 m² (< 10.000 m²) e o número total de unidades é de 48 apartamentos, classificando-se como empreendimento de porte pequeno (P).

O acesso principal será pela Rua Ludgero Caetano Vieira (Rua 5000).

- **Cronograma de Implantação:** Estimado em 24 meses.
- **Movimentação de Terra:** Não será necessária movimentação de terra para correção de declividades artificiais ou implantação de subsolo.

Estimativa Populacional

- **Fase de Implantação:** aproximadamente 20 colaboradores no pico das atividades.
- **Fase de Operação:**
 - 240 moradores.
 - 4 funcionários fixos (1 vigilante, 1 porteiro e 2 serventes de limpeza).
 - 56 pessoas estimadas para a unidade comercial.
 - **Total:** 300 pessoas na fase de operação.

Infraestrutura de Serviços e Gestão Ambiental

- **Abastecimento de Água:** O fornecimento será realizado pela CASAN, com consumo estimado de 1,4 m³/dia na fase de implantação e 51 m³/dia na fase de operação.
- **Fornecimento de Energia Elétrica:** Responsabilidade da CELESC, tanto na fase de instalação quanto na operação.
- **Gerenciamento de Resíduos Sólidos:** A empresa Recicle Catarinense de Resíduos LTDA será responsável pela coleta, transporte, transbordo e destinação final dos resíduos sólidos residenciais e comerciais. A lixeira será projetada para permitir acesso pela via pública, garantindo a separação entre recicláveis e não recicláveis.

Tratamento e Disposição de Efluentes Sanitários

- **Fase de Implantação:** Utilização de banheiros químicos.
- **Fase de Operação:** A geração estimada de esgoto será de 41,2 m³/dia. Como não há rede coletora disponível, o tratamento será realizado por uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) individual, com lançamento na rede de drenagem da Rua Ludgero Caetano Vieira. O sistema adotado deverá atender aos padrões mínimos de eficiência exigidos para o lançamento de efluentes.

Descrição e caracterização da área

Terreno

- **Localização:** Situado no Bairro Nossa Senhora da Paz, Rua Ludgero Caetano Vieira (Rua 5000), s/n, com Coordenadas Planas (UTM) de Longitude 731650 m E e Latitude 7036073 m S.
- **Área:** O terreno possui uma área de 1.632,92 m²
- **Matricula:** 70.023 (Certidão de Inteiro Teor, Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras)
- **Inscrição Imobiliária:** 01.06.008.1438.001.001
- O terreno pertence à CSA Administradora de Imóveis LTDA (66,66%) e à pessoa física Michele Calliari Marchese (33,34%). Os proprietários apresentaram uma declaração assinada pelos sócios Augusto Marchese e Suellyenn Carolina Marchese, representantes da CSA Administradora de Imóveis LTDA, bem como por Michele Calliari Marchese, proprietária da fração restante do imóvel. No documento, todos anuem à concessão de autorização à empresa LMR Ludgero C. Vieira Empreendimentos SPE Ltda para dar seguimento ao processo de licenciamento ambiental.

Meio Físico

- **Geologia:** O terreno apresenta depósitos colúvio-aluvionares, com solos heterogêneos, variando de sedimentos grossos a finos. Esses depósitos, formados por transporte gravitacional e hídrico, influenciam a permeabilidade e estabilidade do solo, favorecendo a recarga dos aquíferos locais.

- **Geomorfologia:** Localizado em uma planície fluviomarinha, a área é composta por sedimentos arenosos, argilosos e siltosos, com baixa declividade. Embora ocasionalmente sujeita a inundações, essa área exige estratégias sustentáveis para a preservação.
- **Suscetibilidade a Erosão e Dinâmica Superficial:** A área não apresenta risco significativo de erosão ou inundações, conforme relatórios da Defesa Civil e do CigaGEO, indicando uma dinâmica superficial estável, sem restrições ao uso do terreno.
- **Declaração Oficial:** A Declaração nº 23/2024 da Defesa Civil Municipal confirma que o local é seguro para o empreendimento, sem restrições quanto a riscos de erosão, alagamento ou inundação.

Meio Biótico

- **Flora:** Situado no bioma Mata Atlântica, o terreno possui vegetação alterada por ações humanas, agora composta por gramado, arbustos, algumas árvores isoladas e bambuzal. O levantamento florístico identificou nove espécies (quatro nativas e cinco exóticas), sem espécies ameaçadas.
- **Fauna:** Em área urbanizada e com vegetação antropizada, a diversidade faunística esperada é limitada, com avifauna mais comum. Vertebrados terrestres (aves, répteis, anfíbios e mamíferos) são raros, e não são esperadas espécies ameaçadas. Impactos sobre a fauna são pouco significativos.

Meio Socioeconômico

- **Infraestrutura e Crescimento Populacional:** Balneário Piçarras tem crescimento populacional devido ao turismo e novos moradores, pressionando a infraestrutura. A região ao redor do empreendimento conta com saúde, educação, segurança, lazer e cultura bem desenvolvidos. Estima-se que o empreendimento incremente a população em até 240 pessoas, sem impactos negativos significativos no meio socioeconômico local.

Restrições Ambientais

- **Áreas de Preservação Permanente (APP):** O terreno não apresenta APPs relacionadas a cursos d'água, nascentes, lagos ou declividades acentuadas.
- **Patrimônio e Terrenos Específicos:** Não há interferências com áreas de Patrimônio da União, Terrenos de Marinha ou sítios históricos tombados pelo IPHAN.
- **Terras Quilombolas e Indígenas:** A terra quilombola Morro do Boi está a aproximadamente 30 km, e a Terra Indígena Tarumã (etnia Guarani Mbya) está a mais de 30 km do local do empreendimento.

O local da atividade não está situado no interior de qualquer unidade de conservação ou zona de amortecimento. A UC mais próxima é o Parque Natural Municipal Rio Piçarras, aproximadamente 3,4 km do empreendimento, criada pelo Decreto Municipal nº 160/2020.

Ações mitigadoras

Impactos no Meio Físico e Medidas Mitigadoras

1. Alteração nas Feições Naturais do Relevo e Risco de Erosão

Na fase de implantação, atividades de remoção de vegetação, nivelamento e compactação do solo podem elevar o risco de erosão. Sem a cobertura vegetal, o solo fica mais suscetível à ação da chuva, podendo contribuir para o assoreamento dos corpos d'água próximos.

Medidas Mitigadoras:

- Evitar a movimentação de solos e reduzir ao máximo o tempo de exposição do solo durante os períodos de chuvosos.
- Implantar valas de drenagem, caso haja necessidade, nas áreas com maior risco de erosão para facilitar o escoamento e minimizar a degradação do solo.

2. Alteração da Qualidade do Solo e da Água

A obra gerará efluentes e resíduos que, se não tratados, podem contaminar o solo e a água, como óleos e graxas de máquinas. Na fase de operação, a gestão contínua de resíduos é essencial para evitar contaminação ambiental.

Medidas Mitigadoras:

- Evitar abastecimento e manutenção de veículos dentro do canteiro de obras, salvo em casos imprescindíveis, devendo esses procedimentos ser realizados em áreas impermeabilizadas com contentores adequados para resíduos.
- Acondicionar e destinar resíduos oleosos conforme normas da ABNT, com transporte e descarte em aterros especializados para resíduos perigosos.
- Realizar a manutenção preventiva de máquinas e equipamentos para evitar o vazamento de óleos e combustíveis.
- Em caso de vazamentos, proceder à coleta imediata e remoção do solo contaminado para um aterro licenciado.
- Disponibilizar banheiros químicos adequados, com manutenção periódica por empresa licenciada.
- Para fase de operação deverá ser instalada uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) no local, garantindo que os efluentes atendam aos padrões de lançamento antes de serem despejados na rede pluvial.
- Monitorar periodicamente a Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), controlando a operação do sistema por meio de coleta, medição e análise do efluente bruto e tratado, conforme Plano de Monitoramento a ser definido na LAI.
- Atender à legislação vigente (CONAMA 430 e CONSEMA 181) para disposição de efluentes no solo ou na água;

3. Aumento no consumo energia elétrica e água potável

O aumento da demanda pode sobrecarregar as redes locais, gerando oscilações no fornecimento de energia e baixa pressão na distribuição de água em períodos críticos.

Medidas Mitigadoras:

- Utilizar sensores de presença para iluminação em áreas comuns, reduzindo até 90% o consumo de energia.
- Instalar aparelhos de redução de consumo de água, como torneiras automáticas e descargas de duplo acionamento, para diminuir o consumo tanto em áreas comerciais quanto habitacionais.
- Promover campanhas para incentivar o uso consciente de água e energia entre trabalhadores e futuros moradores do empreendimento.

4. Geração de resíduos sólidos e da construção civil

A limpeza do terreno, a instalação do canteiro de obras e a construção do empreendimento gerarão resíduos orgânicos e inorgânicos. A classificação dos resíduos seguirá as normas ambientais, e sua gestão envolve o transporte para reciclagem ou destinação final licenciada.

Medidas Mitigadoras:

- Elaborar e executar os Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e de Resíduos Sólidos (PGRS), apresentados na fase da Licença Ambiental de Instalação (LAI), descrevendo a metodologia e estimativa de resíduos gerados, conforme o termo de referência do IMP.
- Promover treinamentos periódicos aos funcionários sobre os principais aspectos do PGRCC.
- Destinar os resíduos sólidos a locais apropriados, como aterros sanitários urbanos e estabelecimentos de reciclagem, de acordo com a Lei nº 12.305/2010.
- Controlar o transporte e a destinação final dos resíduos através dos Manifestos de Transporte de Resíduos Sólidos (MTR) e Certificados de Destinação Final (CDF).
- Disponibilizar local adequado para o armazenamento temporário de resíduos durante a fase de operação, com cobertura, separação física de no mínimo duas frações, recicláveis e não recicláveis, impermeabilização e ralo de fundo conectado à ETE.

5. Alteração na qualidade do ar

Durante a implantação, a emissão de material particulado e gases de combustão de máquinas poderá impactar a qualidade do ar.

Medidas Mitigadoras:

- Realizar a manutenção preventiva de máquinas e equipamentos para reduzir a emissão de poluentes atmosféricos.
- Umectar áreas propensas à suspensão de material particulado e cobrir caminhões com lonas durante o transporte de material para evitar a dispersão de poeira.
- Instalar tapumes ao redor da obra e usar telas de segurança para conter os materiais particulados e proteger a área.

- Organizar as áreas de deposição de material e reduzir transportes desnecessários, minimizando a movimentação de terra e a geração de poeira.
- Proteger as áreas mais vulneráveis com tapumes ou outros dispositivos para conter a dispersão de materiais particulados.

6. Alteração no conforto acústico

A alteração no conforto acústico ocorrerá tanto na implantação quanto na operação do empreendimento, devido aos ruídos gerados pelas atividades de construção (como a execução de fundações) e pelas atividades cotidianas no condomínio, como circulação de veículos, funcionamento de ar-condicionado e movimentação de moradores.

Medidas Mitigadoras:

- Funcionários devem usar protetores auriculares tipo concha ou similar quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, em conformidade com a legislação trabalhista.
- Equipamentos que emitem elevados níveis de ruído devem ser enclausurados acusticamente para reduzir a dispersão do som.
- Atender aos critérios e horários previstos na legislação (atualmente, das 07h às 19h, com limite máximo de 85 dB).
- Manutenção rigorosa dos equipamentos para garantir que dispositivos de atenuação sonora estejam operando corretamente.

Impactos no Meio Biótico e Medidas Mitigadoras

1. Corte de árvores isoladas

Na fase de implantação do empreendimento, prevê-se o corte de árvores isoladas no local, o que poderá prejudicar a integridade ecológica, com a perda de serviços ambientais essenciais, como a regulação do microclima e a proteção contra a erosão do solo.

Medidas Mitigadoras: Para compensar esse impacto, será realizada a doação de mudas de árvores nativas, em quantidade estipulada pela Instrução Normativa nº 13 (IN-13) do Instituto do Meio Ambiente de Balneário Piçarras (IMP), visando compensar a remoção das árvores existentes.

2. Perturbação a fauna local

Durante a implantação do empreendimento, as emissões sonoras provenientes das atividades de construção, juntamente com a circulação de veículos e equipamentos, poderão causar estresse e afugentamento de animais de pequeno porte e espécies com capacidade de voo. Apesar de a área de estudo ser antropizada, há um fragmento florestal nas adjacências, que pode servir de refúgio temporário para a fauna nativa deslocada.

Medidas Mitigadoras:

- Realizar um Programa de Educação Ambiental voltado para a conscientização dos colaboradores sobre a importância da preservação da fauna local, com treinamentos específicos sobre práticas de proteção.
- Reprimir rigorosamente qualquer prática de agressão à fauna e divulgar as penalidades legais para tais infrações.

Impactos no Meio Socioeconômico e Medidas Mitigadoras

1. Movimentação da economia

O empreendimento contribuirá para o crescimento econômico, estimulando o comércio local, gerando novos empregos e apoiando o setor da construção civil.

2. Adensamento populacional

A densidade populacional aumentará, demandando infraestrutura e serviços públicos adequados. Como o empreendimento está alinhado ao planejamento urbano, o impacto é considerado neutro.

3. Geração de trabalho e renda

A construção e operação do empreendimento criam oportunidades de emprego, beneficiando diretamente o setor comercial e a economia local.

Como medida potencializadora priorizar-se-á a contratação de mão-de-obra local.

4. Aumento da arrecadação fiscal

A arrecadação municipal se beneficiará com o aumento de impostos, como ISS e IPTU, ampliando os recursos para investimentos públicos.

5. Interferência sobre infraestrutura urbana

A infraestrutura local será pressionada durante as fases de implantação e operação, especialmente com o aumento do tráfego e consumo de serviços essenciais, afetando serviços públicos, aumentando o trânsito de veículos pesados e, conseqüentemente, elevando o risco de acidentes com pedestres e ciclistas.

Medidas Mitigadoras:

- Confinar atividades com maquinários ao terreno, isolado por tapumes;
- Implementar sinalização e cones para alertar motoristas e pedestres;
- Adotar redutores de velocidade nas áreas de entrada/saída;
- Promover o uso racional de água e energia.

6. Interferências no sistema viário local

O início da implantação do empreendimento representa um momento crítico para o sistema viário local, principalmente devido ao aumento no fluxo de caminhões e veículos pesados durante a movimentação de resíduos, transporte de terra e instalação da infraestrutura. Esse acréscimo pode causar engarrafamentos e elevar o risco de acidentes, especialmente porque a população local não está habituada a essa movimentação.

Medidas de Controle Ambiental:

- Instalação de sinalização específica ao redor do empreendimento;
- Campanhas preventivas para conscientização de motoristas terceirizados sobre segurança viária;
- Planejamento de horários para circulação de veículos pesados, evitando horários de pico.

7. Valorização Imobiliária

A valorização dos imóveis na área é esperada, beneficiando o mercado imobiliário local.

8. Ordenamento Territorial

A ocupação do solo, alinhada com o planejamento urbano, contribui significativamente para organizar o uso do território e manter a qualidade ambiental, respeitando normas legais, ambientais e urbanísticas. A implantação de um empreendimento responsável e que observe as restrições ambientais reforça o ordenamento territorial, beneficiando o planejamento urbano da área. A transformação do terreno para um uso que aumente a circulação de pessoas e a iluminação local pode, inclusive, promover maior sensação de segurança na região.

Aspectos Florestais

A área é composta predominantemente por gramado, arbustos de porte médio, algumas árvores isoladas e um pequeno bambuzal.

O levantamento florístico realizado registrou 9 espécies botânicas de diferentes hábitos, das quais 4 são nativas e 5 exóticas, sem presença de espécies ameaçadas de extinção.

A solicitação de supressão de vegetação de árvores nativas isoladas foi protocolada no sistema IPM Ambiental, processo nº 21011/2024, a ser emitida juntamente com a LAI, tramita no âmbito do IPM ambiental.

Abaixo, segue a tabela com a listagem florística detalhada apresentada no estudo ambiental:

Família	Espécie	Nome Comum	Hábito	Origem
Malvaceae	<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	Hibisco	Arbusto	Exótica
Moraceae	<i>Ficus cestrifolia</i>	Figueira	Árvore	Nativa
Annonaceae	<i>Annona squamosa</i>	Fruta-do-conde	Arbusto/Árvore	Exótica
Cycadaceae	<i>Cycas revoluta</i>	Cyca	Arbusto	Exótica
Bixaceae	<i>Bixa orellana</i>	Urucum	Arbusto/Árvore	Nativa
Arecaceae	<i>Syagrus romanzoffiana</i>	Jerivá	Palmeira	Nativa
Sapindaceae	<i>Litchi chinensis</i>	Lichia	Árvore	Exótica
Musaceae	<i>Musa sp.</i>	Bananeira	Arbusto	Exótica

Programas ambientais

Os planos e programas ambientais deverão ser apresentados a nível executivo na fase de Licença Ambiental de Instalação (LAI), sendo eles:

- **Programa de Monitoramento de Obras:** Acompanha as etapas de implantação do empreendimento, gerenciando os demais programas ambientais e as equipes responsáveis por sua execução. Visa garantir a adoção de boas práticas ambientais e a efetividade das medidas mitigadoras previstas.
- **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC):** Estabelece diretrizes para o correto manejo dos resíduos gerados, assegurando sua destinação e tratamento adequados. O PGRCC deve atender aos requisitos mínimos apresentados no Termo de Referência que se encontra disponibilizado no site do IMP: <https://balneariopicarras.atende.net/subportal/imp> (Legislação Ambiental, Arquivos, Termo de Referência - PGRCC).
- **Programa de Educação Ambiental e Comunicação Social:** Destinado aos trabalhadores, visa fomentar práticas sustentáveis e conscientização sobre impactos ambientais. Envolve treinamentos para a execução do PGRCC, cumprimento dos controles ambientais e ações educativas direcionadas à comunidade, promovendo sustentabilidade e prevenção de danos ambientais.
- **Programa de Prevenção de Problemas no Tráfego Local:** Define medidas para mitigar interferências no tráfego urbano e prevenir acidentes durante o deslocamento de máquinas e trabalhadores.
- **Programa de Gerenciamento de Efluentes Líquidos:** Regula o controle e a destinação adequada dos efluentes gerados, garantindo a preservação do solo e da qualidade das águas.
- **Programa de Controle de Ruídos:** Estabelece estratégias para minimizar a poluição sonora durante as obras, preservando o conforto acústico da comunidade e a saúde dos trabalhadores.
- **Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos:** Orienta o manejo de resíduos sólidos nas fases de implantação e operação, garantindo segregação adequada, transporte seguro e destinação ambientalmente correta.
- **Programa de Monitoramento da ETE:** Define diretrizes para o acompanhamento da operação e manutenção da ETE, assegurando sua eficiência e minimizando impactos ambientais.

Medidas compensatórias

Nos termos da Lei Ordinária Municipal nº 881/2022, as medidas compensatórias não se aplicam à atual fase do licenciamento ambiental, sendo exigidas apenas na fase de Licença Ambiental de Instalação (LAI).

Condições específicas

Proibição de Intervenção Prévia: É vedada qualquer intervenção na área do empreendimento até a emissão da Licença Ambiental de Instalação (LAI).

Solicitação da Licença de Instalação: O requerimento da Licença Ambiental de Instalação (LAI) deverá ser feito durante a vigência da Licença Ambiental Prévia (LAP), acompanhado do protocolo dos documentos constantes na Instrução Normativa nº 011/2023/IMP.

Autonomia de Licenças: A Licença Ambiental viabiliza a implantação do empreendimento no que tange aos aspectos ambientais, mas não substitui nem dispensa a obtenção de Alvarás, Autorizações e/ou Certidões exigidos pela legislação federal, estadual e/ou municipal.

Modificação ou Cancelamento da Licença: O Instituto do Meio Ambiente de Balneário Piçarras, mediante decisão fundamentada, poderá modificar as condicionantes, medidas de controle e adequação, ou suspender/cancelar a presente licença, caso ocorra: a) Violação ou inadequação de qualquer condicionante, exigências ou normas legais; b) Omissão ou descrição falsa de informações que subsidiaram a expedição da presente Licença; c) Superveniência de graves riscos ambientais e/ou à saúde pública; d) Operação inadequada dos sistemas de controle ambiental.

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

BALNEÁRIO PIÇARRAS , 27 de março de 2025	Elton Cantenor Teixeira Presidente
---	--