

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 06****CONDOMÍNIOS, ATIVIDADE DE HOTELARIA E COMPLEXOS TURÍSTICOS E DE LAZER****1 - Enquadramento e Instrumento Técnico utilizado no Licenciamento Ambiental**

1.1 Esta Instrução Normativa deve ser aplicada para as seguintes atividades constantes na Resolução CONSEMA nº 98/2017:

CÓDIGO	ATIVIDADE	PORTE			
		ABAIXO DE PORTE	PEQUENO	MÉDIO	GRANDE
71.11.01	Condomínios de casas ou edifícios residenciais	NH < 10 (Cadastro Ambiental)	10 ≤ NH ≤ 50 (RAP)	50 < NH < 100 (RAP)	NH ≥ 100 (EAS)
71.11.02	Atividades de hotelaria	NL < 50 (Cadastro Ambiental)	50 ≤ NL ≤ 150 (RAP)	150 < NL < 200 (RAP)	NL ≥ 200(EAS)
71.11.06	Condomínios comerciais horizontais ou verticais	AE(1) < 2.000 (Cadastro Ambiental)	2.000 ≤ AE(1) ≤ 10.000 (RAP)	10.000 < AE(1) < 100.000 (RAP)	AE(1) ≥ 100.000 (EAS)
71.11.07	Condomínios de edifício de uso misto (comercial, residencial, serviços) *	AE(1) < 2.000 (Cadastro Ambiental)	2.000 ≤ AE(1) ≤ 10.000 ou 10 ≤ NH ≤ 50 (RAP)	10.000 < AE(1) < 100.000 ou 50 < NH < 100 (RAP)	AE(1) ≥ 100.000 ou NH ≥ 100 (EAS)
71.11.08	Parcelamento do solo urbano: Condomínio de lotes para fins residenciais		AU(7) ≤ 0,5 (RAP)	0,5 < AU(7) < 3 (EAS)	3 ≤ AU(7) ≤ 100 (EAS) ou AU(7) > 100 (EIA)
71.21.11	Condomínio com fins industriais ou de serviços (multissetorial)		AU(3) ≤ 10 (EAS)	10 < AU(3) < 50 (EAS)	AU(3) ≥ 50 (EIA)
71.70.10	Complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos	AU(3) < 3 (Cadastro Ambiental)	3 ≤ AU(3) ≤ 5 (EAS)	5 < AU(3) < 20 (EAS)	AU(3) ≥ 20 (EIA)

* Deve prevalecer o parâmetro que implique em maior porte.

NH = número de unidades habitacionais

NL = número de leitos. Entende-se por número de leitos (NL) a capacidade máxima de hospedagem diária da atividade de hotelaria.

AE(1): área edificada: somatório das áreas ocupadas pelas edificações existentes dentro da área útil do empreendimento (m²)

AU(3): área útil geral (ha)

AU(7): área total para parcelamento de solo urbano (ha)



2 - Instruções Específicas

2.1. Definições:

I. área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios: (Lei Federal nº 12651/2012)

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 1. drenagem de águas pluviais;
 2. esgotamento sanitário;
 3. abastecimento de água potável;
 4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
 5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

II. gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

III. condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

IV. servidão de serviços: área pública e/ou privada para passagem aérea ou subterrânea para obras e serviços, com ou sem tubulações, ou ainda, faixa de passagem de inundação, para o escoamento de águas excedentes ou enchentes.

2.2. Condomínios destinados a população de baixa renda são contemplados pela presente Instrução Normativa.

2.3. Cabe ao Plano Diretor ou outra lei municipal diversa, definir:

- I - os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;
- II - as modalidades de parcelamento admissíveis;
- III - as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano; e
- IV - as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

2.4. Em relação à implantação de condomínios urbanísticos de lote, cabe à legislação municipal determinar:

- I - os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;
- II - a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;
- III - os parâmetros relativos à contiguidade entre empreendimentos;



IV - as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V - a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infraestrutura básica interna e da complementar;

VII - as hipóteses e as condições em que for exigida reserva de áreas destinadas a uso público de cunho institucional ou para o alargamento das vias existentes a fim de atingir a largura mínima para garantir a mobilidade, em ocorrendo no processo tal exigência, tais áreas serão doadas ao Município no ato do registro do Condomínio, conforme o disposto no art. 22 da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

VIII - outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

2.4.1. Inexistindo legislação municipal é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

2.5. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, conforme Lei Federal nº 6.766/1979, Art 4º, § 4º.

2.6. A compensação ambiental devido o corte ou supressão de vegetação que trata a Lei Federal nº 11.428/2006, art. 17, deverá ser analisada no âmbito do processo de autorização para supressão de vegetação nativa em área urbana que trata a Instrução Normativa IMA nº 24.

2.7. A compensação ambiental aplicada a condomínio de lotes com área útil superior a 100ha, condomínios com fins industriais ou de serviços de porte grande, bem como para complexos turísticos de lazer de porte grande deverá ocorrer nos termos da Lei Federal nº 9985/2000, art. 36, regulamentada pelo Decreto Federal nº 4340/2002. Esta compensação Ambiental deve ser analisada no âmbito do processo de licenciamento ambiental do parcelamento de solo que trata esta Instrução Normativa, com anuência da Diretoria de Biodiversidade e Florestas do IMA.

2.8. A(s) área(s) verde(s) devem ser objeto de assinatura de Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde.

2.9. A(s) área(s) verde(s) e a cobertura florestal mantida pela aplicação da Lei Federal nº 11.428/2006, arts. 30 e 31, devem ser averbadas à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área.

2.10. Os serviços de terraplanagem com fins de implantação das atividades descritas nesta IN, para qualquer fim devem ser avaliados pelo IMA juntamente aos estudos necessários para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia do empreendimento, sendo que sua execução somente pode ser realizada quando da expedição da Licença Ambiental de Instalação.

2.11. Empreendimentos onde exista a previsão de implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto devem ter a sua concepção avaliada pelo IMA juntamente com os estudos necessários para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia do empreendimento, sendo que a documentação exigida na presente Instrução Normativa deve ser acrescida da documentação listada na Instrução Normativa nº 05 que trata de Sistema de Coleta e Tratamento de Esgotos Sanitários. Caso a implantação do sistema de tratamento de esgoto venha a ocorrer após a implantação do empreendimento, seu licenciamento depende da apresentação do Relatório Ambiental Prévio ou Estudo Ambiental Simplificado específicos e demais documentos requeridos na Instrução Normativa nº 05.



- 2.12.** De acordo com o Parágrafo único do art. 13 da Lei Estadual nº 17492/2018: Será exigido do empreendedor que demonstre as soluções para o tratamento de efluentes residuais do empreendimento, devendo apresentar proposta mediante laudo técnico, independentemente do número de unidades planejadas.
- 2.13.** As frequências, parâmetros e composição do relatório de monitoramento de efluentes sanitários devem obedecer ao estabelecido no Enunciado nº 01 do IMA.
- 2.14.** Na fase de Licenciamento Ambiental de Instalação, deverão ser apresentados os Planos e Programas Ambientais, contemplando minimamente: Programa de monitoramento da qualidade do efluente tratado e do corpo receptor (empreendimentos com sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e lançamento em corpo hídrico) e Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), observando a Resolução CONSEMA nº 114/2017.
- 2.15.** Somente será possível a infiltração de efluente sanitário no solo, após seu devido tratamento e preservando uma distância mínima vertical entre o fundo da vala de infiltração/sumidouro e o nível máximo da superfície do aquífero de 1,5 m (ABNT - NBR 13969:1997).
- 2.16.** A solução individual de tratamento de efluentes sanitários por tanque séptico (biorreator) seguido de filtro anaeróbio (biofiltro) não será permitido quando se tratar dos seguintes casos:
- Tratamento de efluente sanitário que provenha de mais de uma unidade residencial.
 - Tratamento de efluentes sanitário que provenha da atividade 71.11.02 - Atividades de hotelaria, 71.11.06 - Condomínios comerciais horizontais ou verticais, 71.11.07 - Condomínios de edifício de uso misto (comercial, residencial, serviços), 71.21.11 - Condomínio com fins industriais ou de serviços (multissetorial) e 71.70.10 - Complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos.
- 2.17.** Os empreendimentos sujeitos a esta Instrução Normativa devem periodicamente obter a renovação da Licença Ambiental de Operação.
- 2.18.** Retificações em Licenças já emitidas, como pequenas alterações no quadro de áreas do empreendimento, após decorrido o prazo para recurso (20 dias), implicarão em necessidade de formalização de novo requerimento de licenciamento para emissão da Licença corrigida.



3 - Documentação necessária para o licenciamento

Licenciamento Ambiental Prévio (LAP)

- a. Requerimento da Licença Ambiental Prévia e confirmação de localização do empreendimento segundo suas coordenadas planas (UTM) no sistema de projeção DATUM SIRGAS 2000. Ver modelo nos anexos.
- b. Transcrição ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (no máximo 30 dias de expedição) ou documento autenticado que comprove a posse ou possibilidade de uso do imóvel. Será verificada ainda a existência de restrições ao uso da área.
- c. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- d. Ata da eleição de última diretoria quando se tratar de Sociedade ou do Contrato Social registrado quando se tratar de Sociedade de Quotas de Responsabilidade Limitada.
- e. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ou Cadastro de Pessoa Física (CPF)
- f. Declaração de profissional habilitado, informando se a área está sujeita a alagamentos ou inundações. Em caso afirmativo deve ser informada a cota máxima da mesma.
- g. Arquivo Shapefile com o polígono georreferenciado do imóvel onde está localizado o empreendimento, na projeção UTM (fuso 22S) e datum SIRGAS2000.
- h. Estudo ambiental correlato, subscrito por todos os profissionais da equipe técnica de elaboração.
- i. Relatório de Caracterização do Empreendimento (RCE). (Modelo nos anexos).
- j. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Estudo Ambiental correlato onde estejam descritas claramente as atividades realizadas.
- k. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Relatório de Caracterização do Empreendimento (RCE).
- l. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do estudo fitossociológico.
- m. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do estudo faunístico.
- n. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental Prévia (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).

Licenciamento Ambiental de Instalação (LAI)

- a. Requerimento da Licença Ambiental de Instalação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Transcrição ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (no máximo 30 dias de expedição) ou documento autenticado que comprove a posse ou possibilidade de uso do imóvel.
- d. Projeto executivo de instalação, com memorial descritivo e de cálculo e plantas do empreendimento e seus controles ambientais.
- e. Projeto básico de terraplanagem, quando couber, indicando as áreas de corte e aterro e seus respectivos volumes.
- f. Projeto executivo do sistema de drenagem pluvial, com memorial descritivo e de cálculo.
- g. Projeto executivo do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, com memorial descritivo e de cálculo, plantas e cortes (Caso seja adotado sistema coletivo de tratamento de esgotos sanitários)
- h. Laudo do teste de infiltração e de determinação do lençol freático (casos de infiltração do esgoto sanitário tratado). O laudo deve vir acompanhado de relatório técnico avaliando a capacidade do solo em receber o aporte projetado e acumulado pela operação plena do empreendimento, e o potencial de impacto nas águas subterrâneas.
- i. Planos e Programas Ambientais, detalhados em nível executivo.
- j. Cronograma físico-financeiro de execução das obras. Nos casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA acrescentar o valor do imóvel conforme Portaria IMA 41/2018.
- k. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do empreendimento.
- l. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto



- executivo de terraplanagem.
- m. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do sistema de drenagem pluvial.
 - n. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do projeto executivo do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário.
 - o. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do teste de percolação e relatório.
 - p. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração dos planos e programas ambientais.
 - q. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental Prévia (casos de empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA).
 - r. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental de Instalação nos casos de empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA.
 - s. Termo de compromisso de preservação de área verde, caso a legislação municipal preveja cessão de área verde.
 - t. Arquivo, no formato shapefile (.shp), identificando a área verde do empreendimento, caso a legislação municipal preveja cessão de área verde.

Renovação de Licenciamento Ambiental de Instalação (LAI)

- a. Requerimento de renovação de Licença Ambiental de Instalação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Relatório Técnico comprovando efetivo cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidos na Licença Ambiental de Instalação anterior, declarando que não houve ampliação ou modificação do empreendimento relativo ao projeto aprovado na LAI, acompanhado de relatório fotográfico.
- d. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- e. Cronograma físico atualizado, contemplando obras já executadas e a executar.
- f. Comprovante de publicação do requerimento de renovação da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- g. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).

Licenciamento Ambiental de Operação (LAO)

- a. Requerimento da Licença Ambiental de Operação.
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Demonstrativo financeiro dos custos efetivos de implantação do empreendimento subscrito por profissional habilitado (para empreendimentos sujeitos ao EIA/RIMA).
- d. Relatório Técnico comprovando efetivo cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidos na Licença Ambiental Prévia e na Licença Ambiental de Instalação, acompanhado de relatório fotográfico.
- e. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- f. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para operação e manutenção do sistema de tratamento de esgoto sanitário, com vigência igual ou superior ao período pretendido de validade da licença (casos de sistema local de tratamento de esgoto).
- g. Estudo de Conformidade Ambiental (ECA) subscrito por todos os profissionais da equipe técnica de elaboração (Empreendimentos em regularização).
- h. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do Estudo de Conformidade Ambiental (empreendimentos em regularização).
- i. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Instalação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).



- j. Comprovante de publicação do requerimento de Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- k. Averbação das áreas verdes em Cartório de Registro de Imóveis, caso a legislação municipal preveja cessão de área verde.

Renovação de Licenciamento Ambiental de Operação (LAO)

- a. Requerimento de renovação da Licença Ambiental de Operação
- b. Procuração, para representação do interessado, com firma reconhecida, quando couber.
- c. Relatório do programa de monitoramento da qualidade dos efluentes tratados e do corpo receptor, com respectivos laudos de análise (empreendimentos com sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário).
- d. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para a elaboração do relatório do programa de monitoramento da qualidade dos efluentes tratados e do corpo receptor.
- e. Relatório técnico comprovando efetivo cumprimento de todo o conteúdo da Licença Ambiental de Operação, acompanhado de relatório fotográfico e declaração de que não houve ampliação ou modificação do empreendimento.
- f. Documento de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) habilitado(s) para elaboração do relatório técnico.
- g. Documentação de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional, do(s) profissional(ais) habilitado(s) para operação e manutenção do sistema de tratamento de esgoto sanitário, com vigência igual ou superior ao período pretendido de validade da licença (casos de sistema local de tratamento de esgoto).
- h. Comprovante de publicação de concessão da Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- i. Comprovante de publicação do requerimento de renovação da Licença Ambiental de Operação (casos de empreendimentos sujeitos a EIA/RIMA).
- j. Certificado de Regularidade do Cadastro Ambiental Legal quando se tratar de complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos, parques temáticos aquáticos, resorts, hotéis fazenda, hotéis históricos, e parque de fontes de águas termais ou minerais em estância hidromineral.