

PARECER Nº 2408/2013 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 475/09

Trata-se do projeto de lei nº 475/09, de autoria do nobre Vereador Paulo Frange, que obriga a apresentação de análise de investigação confirmatória do solo e subsolo para liberação de alvará de aprovação e execução de edificação nova e reformas de habitações de interesse social em área de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

A propositura visa obrigar a realização de investigação confirmatória no solo e subsolo para liberação de Alvará de Aprovação e Execução de edificação nova e reforma de habitações de interesse social em áreas de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, em terrenos nos quais o uso e a ocupação do solo tenham ocorrido anteriormente por empresas consideradas potencialmente contaminantes, com a finalidade de apurar irregularidades ambientais e proceder às remediações necessárias.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa pronunciou-se pela constitucionalidade e legalidade da propositura, por meio do Parecer nº 1217/2009.

Em áreas urbanas como São Paulo, a ocorrência de áreas contaminadas está frequentemente relacionada à existência de atividades produtivas, nas quais foram desenvolvidos ou estão sendo desenvolvidos procedimentos que, por suas características, podem gerar contaminação, embora outras fontes poluidoras também possam ser apontadas como possíveis causas do problema, como depósitos de resíduos, postos de abastecimento de combustíveis, aplicação de pesticidas e mesmo linhas ferroviárias.

Atualmente, na cidade de São Paulo, a maior preocupação ocorre em função da reutilização das antigas áreas industriais, em processo de mudança de uso, que vêm recebendo um número crescente de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, nem sempre com a devida investigação acerca da existência de contaminação e do acompanhamento dos órgãos ambientais competentes.

A legislação municipal trata especificamente do tema, por meio da Lei nº 13.564/03 e do Decreto nº 42.319/02, que é abordado também pelas Leis nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) e nº 13.885/04 (Planos Regionais Estratégicos e legislação de uso e ocupação do solo). No nível estadual, foi aprovada a Lei nº 13.577/09, que “dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas, e dá outras providências correlatas”.

A metodologia de análise de áreas contaminadas adotada pelo Grupo Técnico de Áreas Contaminadas da Secretaria do Verde e Meio Ambiente segue aquela desenvolvida pela CETESB, com base em procedimentos internacionalmente reconhecidos, que se fundamenta numa progressão da análise, mediante etapas sucessivas, na qual as informações de uma fase servem de base para a execução da fase posterior.

Nessa metodologia, as áreas investigadas são divididas em diferentes categorias, que representam as diversas situações possíveis de se encontrar no universo das áreas contaminadas, lembrando que, na maioria dos casos, a eliminação total de contaminantes não é factível, daí trabalhar-se com o conceito de redução do risco a níveis toleráveis ao meio ambiente e à saúde humana, sendo que a meta de remediação é sempre estabelecida em função do uso futuro que se pretende dar para a área. Há que se ressaltar que os níveis de remediação para o uso residencial são os mais exigentes.

Além das Áreas com Potencial de Contaminação e Suspeitas de Contaminação, a Lei Estadual nº 13.577/09 estabeleceu a seguinte divisão em classes, para efeito de classificação das áreas consideradas contaminadas, que devem constar do cadastro estadual gerenciado pela CETESB:

- Classe AI (Área Contaminada sob Investigação): "área contaminada na qual estão sendo realizados procedimentos para determinar a extensão da contaminação e os receptores";

- Classe AC (Área Contaminada): "área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria que contenha quantidades ou concentrações de matéria em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger";

- Classe AR (Área Remediada para Uso Declarado): "área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria anteriormente contaminada que, depois de submetida à remediação, tem restabelecido o nível de risco aceitável à saúde humana, considerado o uso declarado".

Note-se que mesmo as áreas remediadas continuam constando do Cadastro de Áreas Contaminadas, uma vez que permanece uma contaminação residual com nível de risco compatível com o uso pretendido, ou seja, se no futuro houver a intenção de se alterar o uso do imóvel, será necessário realizar um novo estudo e uma nova análise de risco, em função do projeto que se pretender instalar.

Diante do exposto, conclui-se que, além da investigação confirmatória, é necessária a realização da avaliação de risco e a elaboração de um projeto de remediação, compatível com o uso que se pretende dar à área, de modo a assegurar a preservação da saúde pública e evitar danos ao meio ambiente, para que ocorra a liberação do Alvará de Aprovação e Execução.

Sendo assim, em vista dos objetivos meritórios da propositura, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente à sua aprovação, sugerindo, no entanto, a elaboração de um Substitutivo, conforme o texto a seguir, com a finalidade de adequar o texto aos aspectos técnicos pertinentes à matéria.

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 475/2009

Obriga a realização de Investigação Confirmatória do solo e demais procedimentos visando à avaliação de risco e à elaboração de projeto de remediação de área contaminada, para liberação de alvará de aprovação e execução de edificação nova e reforma de projetos com fins habitacionais, inclusive de habitação de interesse social.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Art. 1º. Esta lei obriga a realização, pelo empreendedor, de Investigação Confirmatória do solo, nos terrenos onde o uso e a ocupação do solo tenham ocorrido por atividades anteriores consideradas potencialmente contaminantes, para os projetos de edificação nova e reforma com fins habitacionais, inclusive de habitação de interesse social.

§ 1º. Defini-se como Investigação Confirmatória a etapa do gerenciamento de Áreas Contaminadas, na qual são realizados estudos e investigações com o intuito de comprovar a existência de contaminação em uma área potencialmente contaminada ou suspeita de contaminação.

§ 2º. A Investigação Confirmatória deverá ser realizada conforme procedimentos definidos pelo órgão ambiental competente.

Art. 2º. Na hipótese de confirmação da contaminação, o empreendedor deverá executar todos os procedimentos visando à avaliação de risco e à elaboração de um projeto de remediação, de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente, o qual deverá deliberar sobre a sua aprovação, para posterior encaminhamento ao órgão competente pela liberação do Alvará de Aprovação e Execução.

Parágrafo único O Certificado de Conclusão da obra será expedido somente após o cumprimento de todas as medidas requeridas pelo órgão ambiental competente, visando à remediação da área em função do uso declarado em projeto para a edificação ou atividade.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente em 30/10/2013.

Andrea Matarazzo – (PSDB) - Presidente

José Police Neto – (PSD)

Nabil Bonduki – (PT) - Relator

Nelo Rodolfo – (PMDB)

Paulo Frange – (PTB)

Toninho Paiva – (PR)