

# Reabilitação do uso do solo

Recuperação e reinserção de áreas contaminadas são essenciais para a sociedade



## REABILITAÇÃO DO USO DO SOLO

- Setor público/privado podem adquirir áreas contaminadas para reabilitá-las e reutilizá-las
- Para isso é necessário seguir a legislação que prevê o gerenciamento para uso e reabilitação dessas áreas
- A legislação tem como critério **análise de risco e uso pretendido**
- Mais de **6 mil áreas já foram reabilitadas** em SP com base nesse critério
- A lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade de São Paulo **reafirma o critério e incentiva a reutilização das áreas** em consonância com a legislação federal e estadual



## IMPORTÂNCIA DA REABILITAÇÃO

- ✓ Função social da propriedade
- ✓ Reinsersão de áreas contaminadas para a sociedade
- ✓ Revitalização da área
- ✓ Preservar e recuperar
- ✓ Ocupar *brown fields* e preservar *green fields*, controlando a expansão urbana

### MEDIDAS NECESSÁRIAS PARA REABILITAÇÃO

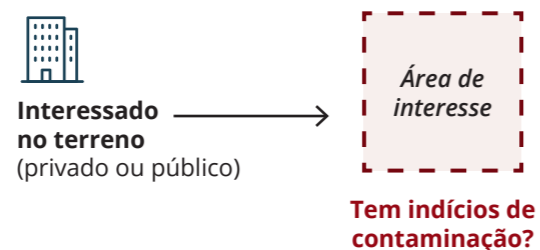
Atingimento dos parâmetros legais permitem a ocupação segura para o uso pretendido (moradia, indústria ou comércio)

### NENHUM PAÍS DO MUNDO EXIGE REPARAÇÃO TOTAL:

"A restauração de áreas contaminadas (reparação integral) não é prevista em nenhum destes países, que possuem, como objetivo central do processo de remediação, a segurança e a saúde ambiental conforme uso pretendido."

(Parecer Instituto SIADES - Sistema de Informações Ambientais para o Desenvolvimento Sustentável, formado por professoras da Faculdade de Saúde Pública da Universidade de São Paulo - FSPUSP)

### COMO FUNCIONA?



### PROCEDIMENTO DE REABILITAÇÃO

FASES (Legislação Federal e Estadual)

- 1 Avaliação preliminar
- 2 Investigação confirmatória
- 3 Investigação detalhada
- 4 Análise de risco e plano de intervenção



### PADRÃO INTERNACIONAL

Processos, procedimentos e parâmetros fundamentados em experiências mundiais e dados técnicos de estudos do Brasil e do exterior (Alemanha, Inglaterra, EUA e Holanda)

### CETESB

#### Agência ambiental competente

pela validação das medidas de remediação (plano de intervenção) para futura reabilitação da área)

#### COMPETÊNCIA

"Art.37. Não será permitido o parcelamento do solo: (...) II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja **manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido**"

Lei n. 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS)



### REABILITAÇÃO

#### ANTES

Risco confirmado para uso pretendido. Necessidade de remediação

#### Concentração de substância



REMEDIAÇÃO

#### REMEDIAÇÃO DO MEIO (SOLO, ÁGUA E VAPOR)



Química (tratamento do solo)



Engenharia (Retirada solo)



Institucional (isolar a contaminação, ex. não pode captar água subterrânea)

#### DEPOIS

Risco afastado: após remediação e monitoramento, terreno atende as condições da lei e é considerado reabilitado sem risco de uso

#### Nível aceitável de concentração de substância



Concentração aceitável para moradias

Concentração aceitável para indústria/comercial



CETESB emite termo de reabilitação e área pode ser reutilizada

### EXEMPLO: Praça Victor Civita

Praça-museu com funções ambiental e cultural criada em 2007 em área em **processo de reabilitação**, fruto da parceria público-privada entre uma empresa privada com a mediação da prefeitura de SP, além do **envolvimento da SMVA, CETESB, EMURB e GTZ**

#### COMO ERA



REMEDIAÇÃO



#### COMO FICOU



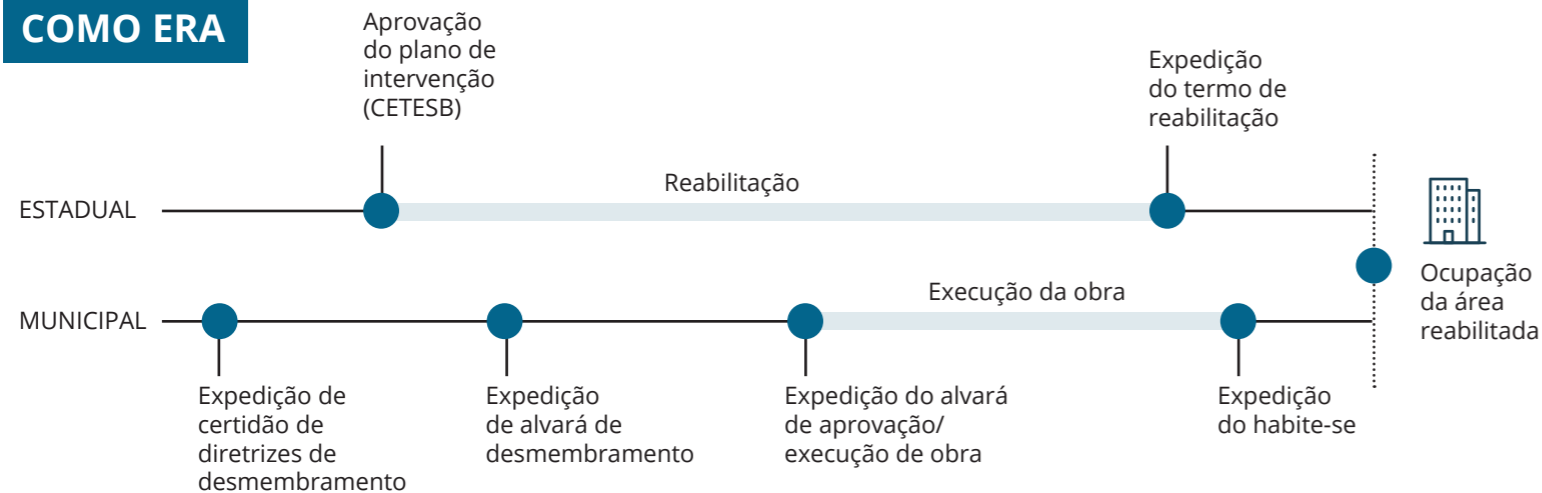
**TERRENO REABILITADO**

# Cenário caótico após a decisão do TJSP

Necessidade de concessão de efeito suspensivo ao RE n.1402839 da Prefeitura de SP, quanto à interpretação do art. 37, II da LPUOS (Lei 16.402/2016)

## O PROCESSO DE APROVAÇÃO IMOBILIÁRIA

### COMO ERA



### INCENTIVO À UTILIZAÇÃO DE ÁREAS QUE DEVERÃO SER REABILITADAS: BENEFÍCIO À TODA SOCIEDADE

- Processos concomitantes
- Segurança jurídica
- Previsibilidade
- Otimização do tempo e dos recursos
- Observância da legislação e da experiência internacional
- Incentivo ao investimento e utilização de áreas contaminadas



### IMPACTOS NEGATIVOS DA DECISÃO DO TJSP

- Atraso
- Risco socioambiental
- Imprevisibilidade
- Insegurança jurídica
- Impossibilidade de recuperação
- Inviabilidade econômico-financeira dos projeto
- Desconsideração do gerenciamento de áreas contaminadas
- O obstáculo criado pela decisão para reabilitação dessas áreas poderá aumentar a ocupação irregular dos chamados *greenfields*, como já ocorre nas margens da **Represa Billings**:



### DECISÃO ALTERA O GERENCIAMENTO E O FLUXO

“c.3 - Para conferir interpretação conforme a Constituição ao inciso II do art. 37, da Lei n. 16.402, de 22.03.16 do Município de São Paulo, para que em toda e qualquer autorização de parcelamento do solo em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental seja exigida **a prévia e TOTAL restauração dos processos ecológicos e a reparação de danos ambientais**, sobretudo do solo e das águas subterrâneas, ou a constatação da inexistência de contaminação efetiva ou potencial pelo órgão ambiental competente;” (fls.8114 - acórdão do TJSP)

### COMO FICOU

