



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

Fis. - 02 -
630/2010
02/03/2010

PROJETO DE LEI Nº 065 /10

PROCESSO Nº 630 /10

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE

15.11.10/2010

Dispõe sobre a apresentação de Laudo de Avaliação Ambiental do Imóvel, antecedendo a aprovação de parcelamento de solo, edificação ou instalação de equipamentos em terrenos contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, e dá outras providências.

O Vereador MANOEL EDUARDO MARINHO, no uso e gozo das atribuições legais que lhe confere o artigo 47 da Lei Orgânica do Município de Diadema, combinado com o artigo 161 do Regimento Interno, vem apresentar, para apreciação e votação Plenária, o seguinte Projeto de Lei:

ARTIGO 1º - A aprovação de qualquer projeto de parcelamento de solo, edificação ou instalação de equipamento neste Município, em especial, em terrenos considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, ou cuja presença possa constituir-se em risco de uso da edificação, por qualquer usuário, ficará condicionada à apresentação de Laudo de Avaliação Ambiental de Imóvel que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido na mesma.

PARÁGRAFO 1º - O Laudo de Avaliação Ambiental de Imóvel é um documento prévio, obrigatório, à aprovação de alvará de:

- I - Parcelamento de solo para fins residenciais;
- II - Construção de condomínios horizontais ou verticais, de qualquer natureza, em terrenos com área igual ou superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);
- III - Construção ou instalação de equipamento público.

PARÁGRAFO 2º - O laudo mencionado no "caput" deste artigo poderá ser substituído por atestado fornecido pela CETESB, caracterizando o imóvel onde se pretende executar o parcelamento do solo, edificação ou instalação de equipamento.

ARTIGO 2º - Verificada a existência de contaminação do solo, o responsável pelo imóvel deverá proceder à execução da recuperação ambiental da área afetada.

PARÁGRAFO 1º - A análise e deliberação do Laudo de Avaliação de Imóvel referido no artigo 1º, bem como do projeto de recuperação ambiental da área contaminada, ficarão a cargo do órgão municipal competente.

PARÁGRAFO 2º - Para a reabilitação das áreas contaminadas, poderão ser estabelecidas, pela Prefeitura, regras urbanísticas específicas, com a finalidade exclusiva de resguardar a saúde pública e a qualidade ambiental.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

Fis. - 03 -
630/2010
Protocolo

ARTIGO 3º - Para fins de aplicação desta Lei, ficam definidos os seguintes termos:

I – Laudo de Avaliação Ambiental de Imóvel – documento elaborado por profissional ou empresa competente, que comprove a existência ou não da contaminação em uma área potencialmente contaminada (AP) ou área contaminada (AC).

II – Área contaminada (AC) – área onde há comprovadamente poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que determina impactos negativos sobre os bens a proteger.

III – Risco de uso da edificação – área onde estão sendo desenvolvidas ou onde foram desenvolvidas atividades potencialmente contaminadoras, isto é, onde ocorre o manejo de substâncias cujas características físico-químicas, biológicas e toxicológicas podem acarretar danos à saúde e ao bem-estar da população; fauna e flora; qualidade do solo, das águas e do ar; interesses de proteção à natureza/paisagem; ordenação territorial e planejamento regional e urbano; segurança e ordem pública.

IV – Imóvel – propriedade pública ou particular objeto de avaliação ambiental.

ARTIGO 4º - Para os fins do disposto no artigo 1º desta Lei, considerar-se-á suspeito de contaminação ou passível de risco de uso, um imóvel que tenha, em qualquer tempo, abrigado, dentre outras, qualquer das seguintes atividades:

- I – aterro sanitário;
- II – depósito de materiais radioativos;
- III – áreas de manuseio de produtos químicos;
- IV – depósito de material proveniente de indústria química;
- V – cemitérios;
- VI – minerações;
- VII – hospitais; e
- VIII – postos de abastecimento de combustíveis.

ARTIGO 5º - A Prefeitura poderá, a qualquer tempo e, julgando necessário, solicitar as mesmas providências estabelecidas nesta Lei aos responsáveis por imóveis, edificados ou não, mesmo que não haja pedido de aprovação de projetos de parcelamento de solo ou de edificação em curso.

ARTIGO 6º - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar de sua publicação.

ARTIGO 7º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

ARTIGO 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 07 de julho de 2.010.

Ver. MANOEL EDUARDO MARINHO
(MARINHO)



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

Fis. -04-
630/2010
Protocolo

JUSTIFICATIVA

Justifica-se a propositura desta Lei, considerando que, em Diadema, vem-se observando a progressiva diminuição do número de estabelecimentos industriais. Nota-se que o uso desses imóveis está se convertendo em não industrial e, em muitos casos, estão sendo construídos significativos conjuntos habitacionais.

Devido ao uso anterior dessas áreas, o solo, subsolo, o ar, as águas superficiais e subterrâneas ou mesmo em instalações prediais remanescentes, onde estavam instaladas as indústrias, apresentam grandes possibilidades de estarem contaminados com resíduos, vazamento ou depósitos de materiais e podem representar riscos para a saúde pública, para o meio ambiente, podem representar riscos de incêndio e de explosão, em casos muito críticos, além de ser um fator que leva à sua desvalorização.

Os problemas de contaminação podem resultar em enormes prejuízos, tanto para os empreendedores como para os usuários, com o impedimento da reutilização desejada ou comercialização dessas áreas.

O que ocorre, na maioria das vezes, é que esta contaminação no imóvel é desconhecida dos empreendedores imobiliários, tanto públicos como privados, por falta de uma investigação dos usos ou ocorrências anteriores.

Além disso, a CETESB divulgou o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas – Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo, onde foi mencionada a contaminação do subsolo, águas superficiais etc. de várias áreas no Estado de São Paulo. Matérias publicadas em vários jornais mencionam que, na região, aproximadamente, 22 áreas estão contaminadas.

Há que se observar que, no quadro de distribuição de competências das entidades federativas (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), é atribuída às três esferas de governo (Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário), a responsabilidade de promover o bem-estar e resguardar a saúde da população.

A competência municipal, em especial, no que se refere a matérias de interesse do Município, está prevista no artigo 30 da Constituição Federal, cujo inciso I estabelece caber ao Município legislar sobre assuntos de interesse local.

Portanto, a fim de se garantir a segurança de futuros moradores e usuários, propomos o presente Projeto de Lei, que obriga o empreendedor a apresentar laudo que comprove que o imóvel, em que serão construídas edificações que serão utilizadas por um grande número de pessoas, esteja livre de contaminação ou passivos ambientais.

Diadema, 07 de julho de 2010.

Ver. MANOEL EDUARDO MARINHO
(MANINHO)