

Fernanda Tanure: Licenciamento ambiental de galpões logísticos

24/07/2023

Agora em 31 de julho entra em vigor a Decisão de Diretoria (DD) nº 046/2023/C/I, emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb), a fim de regulamentar o licenciamento ambiental de galpões de logística.

Com a crescente demanda do *e-commerce*, diante do cenário de alta nas vendas digitais desde a Covid-19, houve um aumento nos pedidos de licenciamento ambiental dos galpões logísticos. No primeiro trimestre de 2023, o estado de São Paulo recebeu 43% do volume nacional de registros de galpão logísticos, sendo esperado que o setor cresça 20% por ano até 2025.

Divulgação



Divulgação

Para as empresas, é um diferencial ter seu estoque perto dos consumidores, mas fora da área nobre das cidades, onde o mercado imobiliário é mais aquecido.

Nesse cenário, a Cetesb publicou a DD nº 046/2023/C/I, a qual atualiza as regras do licenciamento ambiental dos galpões de logística.

Nos termos da DD nº 046/2023/C/I, serão licenciados no âmbito da Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental, os galpões logísticos que se enquadrem, pelo menos, em uma das seguintes condições: (1) área de intervenção superior a 70ha; (2) área de supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração superior a 5ha; (3) área de supressão de vegetação nativa em estágio médio de regeneração superior a 3ha; (4) qualquer supressão de vegetação nativa em estágio avançado de regeneração; ou (5) volume de movimentação de solo superior a 3 mil metros quadrados.

Isso significa que, para esses projetos, o licenciamento será avaliado mediante a apresentação de Estudo Ambiental Simplificado (EAS), de Relatório Ambiental Preliminar (RAP) ou de Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/Rima).

Normalmente, esses processos precisam de mais tempo até a emissão da licença ambiental.

Os demais galpões, que possuem área construída superior a 1ha e cujas condições de implantação não estejam listadas acima, serão licenciados mediante a apresentação de Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE), no âmbito da Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental.

Outro ponto relevante da norma foi estabelecer que é permitido o uso, incluindo a supressão de vegetação, das áreas urbanas e de expansão urbana com inclinação entre 25º e 45º. Trata-se de longa discussão no âmbito do órgão, mas que agora resta pacificada.

A grande preocupação ambiental para o uso dessas áreas residia na possibilidade de ocorrer erosões devido à supressão de vegetação, o que poderia causar deslizamento de terras. De modo a mitigar esse risco, o empreendedor deverá comprovar no âmbito do licenciamento a efetividade das suas obras de drenagem.

Por fim, a norma também estabeleceu que, quando do protocolo do pedido da licença de operação, o empreendedor deverá comprovar a averbação das obrigações ambientais na matrícula do imóvel. Tais obrigações vão variar conforme cada caso, sendo necessário avaliar se há contaminação na área, se o imóvel está localizado em áreas de mananciais, se haverá necessidade de compensação ambiental decorrente de supressão de vegetação, ou mesmo a necessidade de preservação de fragmento de vegetação nativa.

A norma se aplica apenas aos novos pedidos de licenciamento, requeridos a partir da data de sua vigência.

Aguarda-se, ainda neste mês, a publicação do roteiro contendo os critérios técnicos a serem adotados nos dois tipos de licenciamento ambiental.

É muito importante que os órgãos ambientais tenham regras cada vez mais claras para que o empreendedor possa se preparar para os procedimentos que deverão enfrentar no licenciamento ambiental de seus projetos. Vislumbramos muitas oportunidades nesse setor e em todas as áreas que o tangenciam.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-24/fernanda-tanure-licenciamento-ambiental-galpoes-logisticos2/>