

Resumo Executivo

Esta Avaliação Ambiental de Área – Fase I, foi conduzida para o Lote 9G, conforme identificado no documento *Plano Isento de Aprovação para Terras Localizadas em New Bedford, MA*, preparado para a Agência de Reurbanização de New Bedford (“NBRA”) por Kenneth R. Ferreira em 26 de Outubro de 2005. O Lote 9G localiza-se no terreno da antiga propriedade “Standard Times Field”, em New Bedford, Massachusetts (a “área estudada”). As terras localizadas no interior dos limites da propriedade “Standard Times Field” e em seu entorno são de propriedade da Municipalidade de New Bedford (Municipalidade), tendo sido reunidas, divididas e / ou renomeadas na medida do necessário para facilitar iniciativas de venda ou desenvolvimento. Conseqüentemente, o Lote 9G é integralmente composto pelos antigos Lotes 55, 60 e 62, assim como por parte do antigo Lote 63. Esta Avaliação Ambiental de Área – Fase I foi preparada para a Municipalidade (o “Cliente”) pela empresa “TRC Environmental Corporation” (“TRC”) em conformidade com a Norma ASTM E 1527-00. A finalidade desta avaliação é identificar as Condições Ambientais Reconhecidas associadas à área, conforme definidas na Norma ASTM E 1527-00.

A área compreende cerca de 2,03 acres de terras correspondentes a parte da antiga propriedade “Standard Times Field”, localizada em New Bedford, Massachusetts. Em Novembro de 1998, a NBRA adquiriu da Municipalidade de New Bedford a “Standard Times Field”, uma propriedade com cerca de 25 acres de extensão, reservando-a para reurbanização como uma subdivisão industrial de 10 lotes.

A “Standard Times Field” foi ocupada pela Usina/Moinho de Beneficiamento de Algodão da Acushnet Mill Corporation (“Acushnet Mills”) entre 1880 e a década de 30. As operações da usina cessaram na década de 30 e, segundo consta, os edifícios e construções existentes no local foram demolidos por volta de 1935. A propriedade em questão permaneceu grandemente desocupada e não urbanizada desde a década dos 40. Não existem registros disponíveis sobre a demolição das construções no local. Os mapas de seguros da Sanborn® Map Company indicam a presença de pilhas de carvão em diversos pontos da propriedade. Não existem registros de usos para a área ou qualquer indicação sobre estruturas permanentes no local entre as décadas dos 30 aos 90. Todavia, no final da década de 30, a propriedade foi utilizada pelo Corpo de Engenheiros das Forças Armadas dos EUA como área de preparo para a construção de uma barricada próxima contra furacões.

Em termos de zoneamento, a propriedade se classifica como “Uso Industrial B”, estando localizada dentro dos limites do “Distrito de Trabalho Costeiro” estabelecido pela Municipalidade de New Bedford. Este distrito destina-se a atividades industrial de base marítima (e.g. processamento de pescado ou atividades relacionadas). Entre os anos de 1946 e 1966, a área compreendia um espaço aberto não urbanizado, de propriedade da empresa E. Anthony and Sons, Incorporated (proprietários do jornal New Bedford Standard Times). Existem registros de diferentes proprietários para a área entre os anos de 1966 e 1998, conforme detalhado neste documento.

A Avaliação Ambiental de Área – Fase I compreendeu as seguintes atividades:

- Visita de reconhecimento à área;
- Análise de registros locais;
- Análise de bancos de dados ambientais; e,
- Preparação deste relatório, que contém resumo de aspectos identificados, pareceres e conclusões.

As seguintes Condições Ambientais foram identificadas para a área em estudo através desta Avaliação:

Impactos potenciais sobre os solos e águas subterrâneas da área, a partir de um tanque subterrâneo de armazenamento de óleo combustível com capacidade para 150.000 galões que se suspeita existir na área estudada, assim como de antigos tanques subterrâneos localizados nas vizinhanças da mesma área.

Um mapa da Acushnet Mills, datado de Junho de 1920 e preparado para o Departamento de Planejamento de Companhias Associadas de Seguros Mútuos indica que um tanque subterrâneo de armazenamento de óleo combustível, com capacidade para 150.000 galões, encontrava-se anteriormente localizado na área estudada. A determinação da TRC baseou-se na sobreposição em escala do mapa mencionado da Acushnet Mills sobre um mapa atual de parcelamento do solo da Municipalidade de New Bedford. Além deste, um antigo tanque subterrâneo de armazenamento de gasolina associado às atividades da usina e com capacidade para 550 galões, localiza-se em uma área a cerca de 30 pés a oeste e a montante do lote estudado. Finalmente, dois tanques subterrâneos de armazenamento de óleo combustível, com capacidade para 7.000 galões cada, localizam-se em uma área a cerca de 50 pés também a oeste mas a jusante do lote estudado.

As condições destes tanques subterrâneos são desconhecidas. No entanto, um levantamento geofísico e um programa de escavação de poço de testes realizados como parte de uma Avaliação de Áreas Industriais Abandonadas conduzida na área em questão pela Metcalf & Eddy, Incorporated (M&E) revelou evidências da presença potencial de um tanque subterrâneo de armazenamento: uma anomalia geofísica de grande porte e formato cilíndrico, localizada aproximadamente no local onde se encontra o tanque de óleo combustível subterrâneo de 150.000 galões. Hidrocarbonetos de petróleo foram detectados na análise de uma amostra de solo e uma substância similar ao alcatrão coletada pela M&E em uma abertura no topo dessa estrutura no local em questão.

Além disto, a TRC identificou a presença potencial de resíduos de asbesto e carvão, conforme descrito a seguir:

Presença potencial de asbesto na área estudada.

A presença de asbestos foi identificada por terceiros em um material do tipo placas de fibra de cimento no Lote 3, uma propriedade localizada a cerca de 720 pés à noroeste da área estudada. O Lote 3 também fez parte da propriedade “Standard Times Field”, tendo

sido anteriormente ocupado por edifícios e estruturas anexas da Acushnet Mills. Uma vez que a área em estudo (Lote 9G) também foi ocupada por construções da Acushnet Mills igualmente demolidas na década de 30, existe potencial para a presença de asbesto na área estudada, já que materiais de construção contendo asbesto eram ampla e comercialmente disponíveis naquela época. O asbesto poderia ainda estar associado a tubulações enterradas. A presença potencial de asbesto na área poderia impactar as atividades de desenvolvimento do local. Quaisquer quantidades de asbesto no terreno iriam requerer um manuseio adequado realizado por pessoal devidamente treinado e licenciado; segregação e embalagem de material para disposição adequada e precauções apropriadas visando a proteção da saúde e segurança de trabalhadores na área.

Deve-se observar que o Departamento de Proteção Ambiental de Massachusetts (MADEP) planeja emitir, como parte do Plano de Contingência para Massachusetts (MCP; 310 CMR 40.0000), novas regulamentações relacionadas à contaminação do solo por asbestos, as quais irão provavelmente incluir Concentrações Passíveis de Notificação e critérios de descontaminação e limpeza. A promulgação destas regulamentações deve ser acompanhada em associação com o cronograma das atividades de urbanização da área, uma vez que é possível que as regulamentações do MCP quanto a asbestos venham a ser emitidas em um futuro próximo (o MADEP tem dado demonstrações de tencionar promulgar tais regulamentações e, embora as regulamentações propostas para o asbesto não tenham sido inclusas na mais recente revisão do MCP, o MADEP tem discutido o reinício das atividades do grupo de trabalho Asbestos no Solo (“Asbestos-in Soil”, ou “AIS”). O AIS provavelmente constituirá um ponto de consideração para futuras atividades de avaliações ambientais “due diligence” ou de remediação de áreas. Mesmo assim, e a despeito do progresso do MADEP na promulgação de novas regulamentações sobre o assunto, a presença potencial de asbesto no solo poderia trazer riscos de saúde por inalação para trabalhadores no local, caso a substância fosse revolvida durante atividades de escavação e/ou construção.

Presença potencial de carvão na área estudada

A Avaliação de Áreas Industriais Abandonadas conduzida pela M&E revelou evidências de uma camada de carvão a uma profundidade de 1 a 2 pés abaixo do solo, em uma área onde se suspeita ter sido localizado o antigo silo de carvão, atualmente identificada como Lote 44. Este lote corresponde a uma propriedade adjacente e a oeste da área estudada. A presença de carvão ou cinzas de carvão não precisa ser notificada como parte de um procedimento regulamentador obrigatório. No entanto, o solo com carvão ou resíduos de cinza de carvão precisa ser devidamente gerenciado durante a reurbanização da área, de maneira a prevenir condições que causem incômodo e atender a quaisquer impactos potenciais sobre a saúde humana.

Uma das condições mais comuns de isenção de obrigatoriedade de notificação no MCP relaciona-se à presença de cinzas de carvão ou de madeira [310 CMR 40.317(9)]. Em tais casos, e exceto quando notificado em contrário pelo MADEP, não se exige que as partes envolvidas prestem informações sobre as condições da área ou mesmo que sigam os procedimentos requeridos pelo MCP na condução de ações de resposta. Todavia, o

MADEP enfatiza que, na maior parte dos casos, estes locais ainda se classificam como áreas de disposição e estão sujeitos a certas exigências e padrões de desempenho do MCP (Política do MADEP “Construção de Edifícios em Áreas Contaminadas”, WSC-00-425). Mais especificamente, conforme disposto na regulamentação 310 CMR 40.0370 (Requisitos para Liberação de Óleo e/ou Materiais Perigosos que não Requerem Notificação), certas etapas adequadas devem ser seguidas em tais áreas para se eliminar ou mitigar riscos, se necessário, embora estas ações usualmente não precisem ser notificadas ao MADEP ou aprovadas pelo mesmo. A 310 CMR 40.0032(3) do MCP ainda conta com disposições “antidegradação” que proíbem o transporte e disposição ou reutilização de solos contaminados em locais com concentrações significativamente mais baixas de óleo e materiais perigosos, evitando-se assim a criação de novas áreas de disposição. Para se prevenir incidentes durante o gerenciamento de solos e outros meios, um plano de gerenciamento de solos (PGS) é tipicamente preparado e incluso à documentação da oferta ou concorrência, informando sobre como o solo será inspecionado, testado (se necessário), utilizado na própria área e/ou gerenciado quanto à reutilização adequada fora da mesma; reciclado ou disposto, durante uma atividade de reurbanização dessa área.