

Ao Conselho Gestor da Unidade de Conservação APA Litoral Norte

Ref: Consulta Pública sobre o Plano de Manejo para Classificação de Zoneamento da APA Marinha do Litoral Norte - Praia Vermelha do Sul, Enseada da Fortaleza, Ubatuba, Estado de São Paulo.

Prezados Gestores,

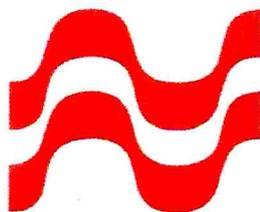
A Associação dos Proprietários da Praia Vermelha do Sul ("APPVS"), com sede à rua Canário da Terra, nº 75, Praia Vermelha do Sul, CEP 11680-000, fones 12-3848.9227 e 12-3848.9223, com registro no CNPJ nº 055.558.415/0001-77 vem, respeitosamente, e solicitar a alteração da classificação desta praia na Minuta Inicial, como ZUBE, alterando-a para ZPGBio e a Criação de uma Área de Interesse Turístico no costão Sul com suas piscinas naturais e que compreende a diminuta praia do Saquinho, pelos motivos a seguir expostos:

I - RAZÕES QUE DEMANDAM A ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO DE ZUBE PARA ZPGBIO

I.1 - BREVE HISTÓRICO DA CONCEPÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO DA PRAIA VERMELHA DO SUL

1. Fundamentamos essa solicitação em razão da histórica criação deste loteamento, voltado, desde o início em 1951, quando da aquisição dessas terras pela Família Sista, para a recuperação e preservação do meio ambiente natural em todas as suas facetas. O trabalho iniciado nos primórdios foi intenso, exaustivo e sem esmorecer até os dias atuais a cargo da APPVS.

2. Com efeito, o processo documental de criação do loteamento da Praia Vermelha do Sul foi iniciado em 1953/54, estendendo-se até 1968/69, quando as glebas foram registradas como propriedade da família Sista. Já em 1971/72, iniciou-se a construção de uma estrada de acesso que permitiu a criação e início do loteamento. Neste período, as terras eram usadas por caixaras e remanescentes indígenas, através de métodos de plantio e agricultura rudimentar, em solo pobre de nutrientes e agravada com as queimadas, praticamente extinguiu a mata nativa a área plana e próxima da praia, dando lugar, depois de praticamente abandonadas como roças, a um vasto capinzal e raras árvores na zona do jundú.



3. Com a abertura da estrada, então nos idos 1969, Leon Sista deu início a um projeto de loteamento e o enviou para a Engenharia Sanitária que foi recebido pelo arquiteto de renome, Carlos Lemos, representante de Oscar Niemeyer em São Paulo já a muitos anos. Carlos Lemos¹ é artista plástico, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e conseguiu convencer Leon de que poderia fazer um projeto distinto, que respeitasse a natureza e os aspectos característicos da praia, integrando conceitos de ocupação urbanística com preservação do meio ambiente.

4. Essa feliz coincidência do encontro entre um empreendedor, amante da natureza, e de um arquiteto com muita sensibilidade, ainda na década de sessenta, resultou num projeto exclusivo, naquela época, sendo até os dias de hoje paradigma de ocupação racional do solo, preservação do meio ambiente e desenvolvimento sustentável: a Praia Vermelha do Sul, localizada na enseada da Fortaleza, no Município de Ubatuba, Estado de São Paulo.

5. Dentre suas diversas características, o loteamento da Praia Vermelha do Sul, ao ser projetado, levou em consideração principal a proteção ao meio ambiente, realizando a ocupação urbanística a partir desta premissa fundamental. Por exemplo, os cursos d'água foram prioritariamente respeitados, assim como as faixas marginais de proteção permanente; a faixa de areia; replantio e manutenção das áreas verdes comuns pela APPVS; previsão de regras com taxas reduzidas de uso e ocupação de solo; preservação e recuperação da faixa de jundú; monitoramento da qualidade da água, dentre outros.

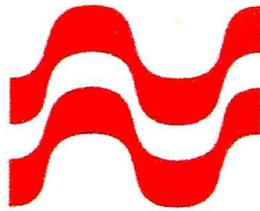
6. Vale recordar que originalmente o projeto da estrada entre a praia Dura e Fortaleza, passaria pelos fundos do loteamento da Praia Vermelha do Sul, o que foi recusado pelos proprietários pois isso incorria em desmatar a base do anfiteatro e colocar em risco as nascentes e cursos d'água.

7. Decidiu-se pelo trajeto da estrada em meio ao loteamento, uma decisão fundamental a preservação da natureza em razão do projeto urbanístico do loteamento. Por exemplo, as ruas foram criadas de forma "sem saída" para limitar a circulação de veículos; tampouco foram iluminadas e pavimentadas para preservar o ambiente noturno e interferir na fauna da região; foi proibida a construção de pontes e passarelas em concreto, mas tão somente de madeira em comunhão com a natureza.

8. Por decisão dos condôminos, os lotes de frente para o mar, mantiveram a vegetação natural e impediram a implantação de gramados mantendo a vista frontal da praia de forma natural e intocada, inclusive com cuidados especiais ao jundú, até hoje protegidos pela APPVS.

9. Os dois cursos d'água que desaguam no mar receberam atenção especial por ser berçário natural de caranguejos, pitus e pequenos peixes que reinam livres nas piscinas naturais ao longo dos seus trajetos, desde suas nascentes. Olga Sista foi tomada pela obsessão de reflorestar e recompor a mata nativa original, criando viveiros para mudas de árvores e frutíferas nativas, o

¹ https://pt.wikipedia.org/wiki/Carlos_Lemos



que é mantido até os dias de hoje pela APPVS e proprietários do loteamento.

II.2. SOBRE A APPVS E SUAS ATIVIDADES EM PROL DA CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA PRAIA VERMELHA DO SUL

10. A APPVS foi criada em maio de 1973 por um grupo de proprietários adquirente dos primeiros lotes, todos imbuídos do propósito de criar uma cultura de preservação para o loteamento que estava sendo implantado pelos empreendedores. Vale dizer que naquela época não existiam leis ambientais como atualmente, o que revela o pioneirismo deste grupo de proprietários.

11. A APPVS mantém um sistema de auto-regulamentação com construtivas formalizadas que passaram a fazer parte da documentação de contratos de compra e venda e das escrituras definitivas, criando regras claras de proteção ao meio ambiente e que, até hoje, são respeitadas.

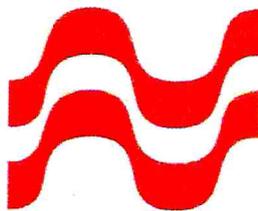
12. Assim, qualquer projeto de construção nos lotes é primeiramente analisado pela comissão de obras, formado por arquitetos e engenheiros, cuja função é adequar os projetos às regras acordadas pela APPVS. Desta forma, o sistema de auto-regulamentação procura que as construções sejam executadas respeitando-se diversas posturas, tais como limite de área a ser construída; a altura e número de pavimentos permitidos; seus recuos; o ajardinamento e proibição de muros e fechamento de áreas sendo permitidos somente cercas vivas; a obrigação de construção de fossas sépticas com regras construtivas e de localização corretas; a proibição de descarte de materiais e lixo nas propriedades, mantendo-se hoje a coleta seletiva e destinada a reciclagem, dentre outros.

13. As posturas construtivas estabelecidas pela APPVS foram, inclusive, objeto de proposta de Lei Municipal apresentada ao prefeito de Ubatuba à época, o Sr. José Nélio de Carvalho que, muito receptivo ao projeto de um loteamento modelo na região, encampou a minuta que acabaria se tornando a Lei Municipal n.º da lei 515/78, que criou regra clara sobre o uso do solo. Vale dizer que esta lei foi paradigma para outras normas similares criadas por associações congêneres à APPVS. Cópia desta lei está anexa à presente manifestação.

14. A água existente no loteamento, preservada pela APPVS, é captada pela Sabesp nas próprias nascentes da praia Vermelha, tratada e distribuída para os lotes. Além disso, a APPVS realiza o monitorado por amostras periódicas encaminhadas para análise em laboratórios especializados, conforme cópias anexas, cujos resultados são excelentes.

15. Nos dias atuais, a Praia Vermelha do Sul mantém, de forma inalterável e definitiva, uma área de 951.805 m² como área de preservação permanente, tanto pelo projeto inicial como agregados de área doadas pela família Sista exclusivamente para esse fim.

16. Os parágrafos acima trazem apenas alguns pontos essenciais da história de preservação e ocupação do solo racional do projeto inovador e sustentável da Praia Vermelha do Sul e nos



trabalhos e serviços executadas pela APPVA, ora peticionária, na manutenção desse patrimônio ambiental.

17. Anexo a este documento estão dois livros: O primeiro, escrito pelos descendentes da Família Sísia com sua trajetória desde a chegada de Dona Olga ao Brasil nos idos de 1924: "TEMPOS MEMORÁVEIS" traz uma verdadeira saga e que nos esclarece o amor por esta nova terra e o carinho despendido a ela, concentrando nesta praia toda energia para manter o bem comum para que todos pudessem usufruir do nosso legado maior, a vida, em tudo e como ela é e que deve ser mantida a qualquer custo.

18. Já o segundo livro, intitulado "PRAIA VERMELHA DO SUL- UMA HISTÓRIA DE PRESERVAÇÃO" foi elaborado por Leonardo Sísia, Gilberto Sulzbacher, Mario Ernesto Humberg, Fabio Humberg e outros colaboradores. Nele os autores descrevem a histórica criação do loteamento da Praia Vermelha e seus cuidados com o meio ambiente e ecologia. Sua narrativa, embora com o mesmo objetivo e fatos, é de uma visão mais direta sobre a APPVS e sua luta para manter conciliar o desenvolvimento da praia com a preservação ao meio ambiente.

19. Trata-se de material importantíssimo que destaca o ora discorrido e a importância de manter suas características e preservação.

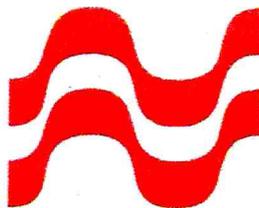
1.3 - O MAR E A NECESSIDADE DE CARACTERIZAÇÃO DE ÁREA DE INTERESSE TURÍSTICO

20. As ações relacionadas à parte terrestre do loteamento possuem reflexos também positivos no meio ambiente aquático. O trabalho da APPVS em prol da ecologia, da preservação e cuidados com a natureza, sua flora e fauna, as nascentes e riachos, tratamento dos descartáveis e reciclagem, o corpo de funcionários treinados e mantidos para cada atividade, desde a segurança aos Salva-Vidas, a limpeza diária da faixa marinha e seu corpo diretivo que alimentam os ideais iniciais desta comunidade, e a união de seus proprietários, resultam numa praia agradável, cuja beleza natural é indiscutível, limpa e despoluída.

21. Desprovida de impactos negativos e isenta de movimentação significativa de embarcações, construção de píer, sem plataformas e com balizamento para proteção dos usuários e prática de mergulho livre, a Praia Vermelha possui fauna e flora aquática abundante e rica: tartarugas às dezenas; cardumes de peixes são observados junto ao costão e nas pequenas piscinas naturais podem ser avistados cavalos marinhos, arraiais, peixes raros e uma flora marinha abundante.

22. Não existem construção de casas no costão e sua vegetação é original da mata atlântica, é praticamente primária. As influências são restritas às trilhas de acesso através da mata. Ali se avistam frequentemente cotias, capivaras e aves como tucanos, tiês-sangue, sanhaços, saíras, sabiás, enfim, os registros mostram mais de 40 tipos de pássaros e animais aqui na região.

23. A Praia Vermelha do Sul é um ecossistema frágil : praia pequena, de tombo, cuja inclinação



da faixa marítima é acentuada, exceto na região do deságue dos riachos, onde se proliferam maria-farinhas, caranguejos, avifauna, pitus, pequenos peixes e até botos cinza são periodicamente avistados na sua extensão. A qualidade das águas da orla marítima também é analisada periodicamente pela APPVS.

24. A APPVS ainda exerce importante papel de educação ambiental. Com efeito, nossos projetos, tanto na parte terrestre como na marinha, são voltados à observação contemplativa e conhecimento da flora e fauna, com a criação de grupos para visitação e palestras sobre ecologia e meio ambiente para jovens e adultos. O remo e a vela recreativos são frequentes, estimulando a observação de tartarugas ao redor do balizamento e cardumes que afloram em vários pontos da praia.

II – REQUERIMENTO PARA ALTERAÇÃO DE ZUBE para ZPGBio

25. Diante das razões ora expostas, a APPVS, requer que a Praia Vermelha do Sul seja classificada como ZPGBio, considerando suas características urbanísticas e ambientais de preservação e restauração de flora e fauna terrestre e marítima.

Ubatuba, 31 de maio de 2019

Associação dos Proprietários da Praia Vermelha do Sul

pp. Representante Legal