



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

ATA DA DÉCIMA OITAVA REUNIÃO DE TRABALHO DA COMISSÃO TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE BERTIIGA

Aos dezessete dias do mês de Março de 2015 (dois mil e quinze), às 15:00 (quinze horas) na sede do BERTPREV localizado na Rua Rafael Costábile, 596 – Centro, desta cidade de Bertioga, foi aberta a da décima oitava Reunião de Trabalho de Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Bertioga, com a presença do RELATOR da Comissão Técnica Multidisciplinar de Revisão do Plano Diretor ROBERTO MARTINS DA COSTA (Titular – Secretaria de Planejamento Urbano - Diretor de Planejamento), DANIELI FARIA FERNANDES secretariando os trabalhos (Titular - Secretaria de Planejamento – Chefe de Setor de Normas e Procedimentos), NELSON ANTONIO PORTÉRO JUNIOR (Titular - Secretaria de Planejamento- Chefe de Seção de Desenvolvimento Urbano), ELAINE DE BRITO (Suplente – Secretaria de Desenvolvimento Social, Trabalho e Renda – Chefe de Seção), LUCIANO POYATOS representando MARCO ANTONIO DE GODOI (Suplente – Secretaria de Meio Ambiente – Diretor de Desenvolvimento Ambiental) e ANDRE ALVES representando MARISA ROITMAN (Titular – Secretaria de Meio Ambiente – Secretária), MANOEL PRIETO ALVAREZ (Titular – Secretaria de Saúde – Secretário de Saúde), ROBERTO ESTEVES MARTINS NOVAES (Suplente – Procuradoria Geral do Município – Procurador), LOURIVAL GONÇALVES DOS SANTOS (Suplente – Secretaria de Serviços Urbanos – Engenheiro Civil), servidores municipais membros da referida Comissão Técnica, devidamente nomeados através do Decreto Municipal nº 458 de vinte e seis (26) de Julho de 2013, conforme comprova lista de presença que é parte integrante desta Ata. Compareceram também, como convidados: EDUARDO TOMÉ, engenheiro chamado como especialista na matéria a ser tratada pelo projeto de minuta da Lei para proferir opiniões técnicas, porém como não é membro da Comissão Técnica, sem o direito a voto. Compareceu, ainda, como convidado; RICARDO A. FERREIRA (SEAL). Assumindo a presidência dos trabalhos, o Relator procedeu à leitura da Ata da Décima Sétima Reunião de Trabalho da Comissão Técnica Multidisciplinar que foi aprovada pela unanimidade dos presentes. Em seguida passa à apresentação do texto do pré-projeto de revisão, especificamente da Lei de número 317/98 (Uso e Ocupação do Solo) – elaborada pelo Relator através da análise dos elementos colhidos no processo de revisão (diagnóstico e prognóstico leituras comunitárias e técnica e sugestões colhidas durante todo o processo) – Iniciou com a apresentação do mapa do Plano Diretor Novo Zoneamento (F1) percorrendo sobre as Zonas de Interesse Turístico, Zona de Suporte Urbano e aqui pontifica que a taxa de ocupação ficou maior, em relação a lei revisada e as restrições também foram atenuadas, tanto em razão da pouca possibilidade de efetiva utilização do território, apontada pelo diagnóstico como também em respeito ao clamor popular retratado no prognóstico. Passou a apontar a Zona Residencial e aqui explica que é possível a construção de qualquer tipo de residência ou seja, vertical, horizontal e outras. Que a mancha verde (no mapa)



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

diz respeito a lugares que ainda não foram parcelados ou o parcelamento existente é irregular. Cita o Sítio São João, que é regularizado, porém o zoneamento desse parcelamento que pode ser alterado, mas a realidade dele hoje é de uma ocupação essencialmente residencial dentro de um parcelamento rural. E nesse momento é interrompido pelo membro/representante FERNANDO que pergunta se foi criada uma Zona de Suporte Náutico e diz o RELATOR que ainda chegaremos a esse assunto. Continua explicando que o limite da área rural não foi alterado (em relação a lei revisada) e que pode existir no Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro não observância desses limites e aqui responde a questão sobre a Zona de Suporte Náutico, dizendo que está definida pelo Zoneamento Ecologico-Economico Costeiro da Baixada Santista (instrumento trazido pela Lei de Gerenciamento Costeiro) e deve ser observada. Além de que é variável de mapa para mapa em razão da sobreposição de limitantes ambientais e que nesse momento está se referindo apenas a área urbana. Que no trecho do mapa em que se situa o Caiubura e outros – que são parcelamentos irregulares – explica que quando forem regularizados os limites também poderão ser alterados. Que a mancha azul do mapa se refere a Zona Turística, que na verdade é uma grande Zona Mista, admitindo múltiplos usos. E pontifica, mais uma vez, que todas as restrições ambientais (advindas de leis federais, estaduais e municipais) continuam existindo e devem ser respeitadas. Que na área do mapa em que se localiza o Center Ville, Jardim Paulista e o miolo do Jardim Albatroz está manchado (no mapa) com a cor amarela, que se refere a Zona Residencial. Que a mancha vermelha no mapa se refere a Zona de Suporte Urbano. Que o Bounganville e a Vila Agaó e parte do Maitinga, ficou subdivida entre Zona Turística e Zona Residencial. Nesse momento o membro ROBERTO ESTEVES pergunta se ao longo da estrada existe uma Zona de Suporte Urbano e se não sugere que se preveja, sempre se respeitando, por óbvio, a faixa não edificante. Responde o RELATOR que o Conselho Municipal poderá propor a alteração do zoneamento e também dos usos, mas que é aceita a sugestão se procedendo a modificação. Ressalta, ainda, que é possível a alteração futura do zoneamento mediante contrapartida, se fazendo a utilização de um dos institutos elencados pelo Estatuto da Cidade. E após discussão conclui o relator que realmente na beira da estrada existe uma forte tendência ao comércio. Continua dizendo que na Zona Turística Dois (ZT2) está aberto o uso. Que na grande mancha verde (no mapa) estão os parcelamentos não regularizados. Que no Jardim Raphael foi considerado Zona de Suporte Urbano, a fim de adequar à lei a realidade municipal e a situações consolidadas no tempo.

Que o Balneário Mogiano é Zona de Suporte Urbano, em uma tentativa de valorização do local. Que Vista Linda e Vista Alegre existe uma lei específica com quadras nomeadas permitindo a construção de casas geminadas e casas em série, e outra parte não, por essa razão e tendo em vista essa disparidade como também a tendência do local se considerou no novo zoneamento como Zona de Interesse Turístico dois (ZT2), onde os usos são bastante variados, seguindo, dessa forma, aos mandamentos da supramencionada lei só que para área toda e não só parte dela. Ressalta que a CERPU (Comissão Especial de



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

Regularização de Parcelamentos Urbanos) até pouco tempo não tinha legislação que respaldasse a sua atuação, no sentido de regularizar os parcelamentos irregulares, atualmente com a lei federal conhecida por Minha Casa Minha Vida e as Resoluções exaradas pela Corregedoria do Tribunal de Justiça há uma facilitação do procedimento, acreditando que agora se consiga proceder a regularização desses parcelamentos. E deixa claro que a regularização se refere ao parcelamento, não se referindo a titulação ou propriedade, que são outros institutos. Que na gleba “Floriano de Freitas”, nos parece que o proprietário entrou em um acordo de vender suas terras para os ocupantes, porém, não obteve êxito exatamente em razão do parcelamento ser irregular (e por essa razão os títulos não seriam registráveis no Cartório de Registro de Imóveis, com o fim de obter a matrícula dos mesmos). Nesse momento, pontifica também que a lei de ZEIS (zoneamento de interesse social) continuará a existir e serão tratadas oportunamente, teremos uma Lei Complementar tratando somente desse assunto, respondendo ao questionamento do membro ROBERTO ESTEVES. Continua apontando a área no mapa que se localiza o Indaiá, dizendo que por lá existe por volta de dez (10) parcelamentos e aqui foi classificado como Zona Turística 1 (ZT1). Aponta no mapa um “miolo” de cor amarela, onde se localiza a Avenida Anchieta e diz que anteriormente era Zona Residencial e passou uma parte para Zona Turística 1 (ZT1) e outra parte continuou Zona Residencial. Que na Riviera (sempre apontando a localização no mapa) não é possível se fazer alterações de Zonas, em razão de possuírem estatuto próprio, que salvo engano exige a concordância de todos os proprietários para que se possa proceder essa alteração (de zoneamento). Diz, ainda, que nas Zonas Turísticas (3), Zonas Residenciais duas (2) e nas Zonas Mistas não pode haver alteração por trata-se de loteamento com memorial de uso registrado. Em seguida passa ao segundo mapa (que é continuação do primeiro). Quando o membro MANOEL ALVARES diz que está faltando apontar no mapa a delimitação da Zona de Suporte Náutico, dizendo que é melhor fazer referência expressa ao Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro, responde o RELATOR que não pois não foi a técnica adotada, esclarecendo ainda, que a atividade náutica consta do texto da lei como permitida em todo município, dependendo apenas da sua viabilidade econômica, ambiental e geográfica, caso contrário teria que fazer referência expressa também de todas as demais leis incidentes no zoneamento e assim se corre o risco de omitir alguma, configurando uma ilegalidade, pois é certo que a legislação estadual e federal sempre deve ser respeitado no que é pertinente. Ainda no caso de atividade Náutica a lei que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro faz previsão dos locais passíveis de desenvolver essa atividade. Porém para que não houvesse dúvidas, quanto alguns usos propôs o RELATOR acrescentar um parágrafo 5º no artigo 56 com a seguinte redação: “Independentemente do disposto no zoneamento, aeroportos, portos, portos de recreio, heliportos, helipontos, garagens náuticas serão permitidos em todo o território do município, atendidas as normas específicas”, que foi aprovado por unanimidade dos membros presentes. Prossegue o RELATOR agora falando sobre a Costa do Sol, dizendo que memorial descritivo do parcelamento não permite áreas



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

comerciais além das já previstas no memorial do loteamento e esse deve ser respeitado. Passando ao “Pontal do Guaratuba” (área azul claro no mapa) que já se encontra parcelada. RICARDO ALVES traz a informação que existe prédios aprovados nesse local, com aprovação recente de dois blocos com dez (10) pavimentos. O membro LOURIVAL GONÇALVES diz que existe um prédio no “Pontal do Guaratuba”, antigo com cinco (5) pavimentos. Retomando a palavra o RELATOR passa a área do Morada da Praia que classificou inteiramente como Zona Residencial, nesse momento o membro ROBERTO ESTEVES pontifica que hoje existe comércio no local e o membro NELSON PORTÉRO faz o questionamento se será ou não possível pousadas nesse local, já que atualmente existem várias. Quando se inicia uma longa discussão sobre o assunto. Quando o membro da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Bertioga a possibilidade de pousadas nesse local, o que se adequaria com a realidade das situações já consolidadas. A proposta foi posta em votação e aprovada pelos membros da Comissão Técnica presentes na reunião. RICARDO ALVES faz a observação que o zoneamento está sendo bastante amplo, porém, ainda muita coisa não será permitida em razão do Parque Estadual Restinga de Bertioga. Responde o RELATOR que obviamente será respeitada a legislação de maior hierarquia, mas cabe ao município a ordenação do seu solo urbano, podendo e devendo desenvolver o seu zoneamento da forma que melhor atenda as potencialidades locais. Enfatizando mais uma vez, que na interpretação não pode se considerar o zoneamento de forma isolada, mas sim em consonância e respeito à todas as proteções e legislações que se sobrepõe. Prosseguindo na explanação o RELATOR quando RICARDO ALVES diz que quanto às Chácaras não se pensou em um incentivo fiscal, pois passaram a ser tributadas como área urbano, sendo certo que esse tributo é muito mais dispendioso que o Rural e, na prática os proprietários não conseguindo arcar com os custos, passou a parcelar e vender suas terras, trazendo um problema de irregularidade e por consequência social também. Propõe juntamente com o membro MANOEL PRIETO mudar o zoneamento do Jardim Indaiá de Zona Residencial para Zona Turística um (ZT1), proposta acompanhada pelos demais membros presentes na reunião. Nesse momento o RELATOR passou para a TABELA que define as zonas, categoria de uso, altura máxima, índice de aproveitamento, recuos laterais mínimos e máximo de pavimentos (que segue anexa a essa ata). Pontificando que no H2 (Puri-habitacionais), S4 (Estabelecimento de Hospedagem) e S13 (Edifícios Comerciais e Garagens), até o décimo (10º) pavimento, quanto aos recuos mínimos laterais é H/2 (Altura dividida por dois) do 11º ao 20º passa ser H/3 (altura dividida por três), explicando de forma matemática que se respeitado todos os parâmetros se chegaria a um número de pavimento de quinze (15) que a tabela refere-se a vinte (20) pavimentos em razão da possibilidade da outorga onerosa, que é um instituto que permite que em certos casos e em determinados locais se construa além do permitido, mediante contrapartida. Quando surgiu uma discussão sobre se definir número de pavimentos, propondo o membro MANOEL ALVARES e também o Engenheiro Eduardo Tomé que seja excluído a limitação do número de pavimentos já que há limitação quanto a altura propiciando, ainda, maior



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

liberdade de projetar. O RELATOR e os demais membros acataram a sugestão e foi feita a alteração. Disse ainda o membro MANOEL ALVAREZ, referindo-se ao Zoneamento Corredor Comercial (CC) que se no caso de comércio até nove (9) metros não precisa de recuo no caso de prédios habitacionais também deveria obedecer a essa regra. Essa sugestão também foi acatada pelo RELATOR e demais membros presentes se fazendo as alterações. Propõe ainda a membro ELAINE que se defina em que locais é permitido as chamadas clínicas de reabilitação ou comunidades terapêuticas, pois não se enquadra em nenhuma categoria já estabelecida e foi sugerido se criar uma categoria específica, sugestão também acatada pelo RELATOR e demais membros da Comissão Técnica presentes na reunião, então se criou um categoria no IV (-ASSISTENCIAL - (A) Edificações destinadas predominantemente ao uso assistencial) A5: “Casas de assistência ou recuperação de dependentes químicos ou similar”. Finalizando o RELATOR perguntou aos membros se essa parte da lei, com as modificações sugeridas está aprovada e foi respondido, por unanimidade que sim. Disse ainda o RELATOR que continuaremos a discutir outra parte dessa mesma lei na próxima reunião agendada para o dia 24 de março de 2015, as 15:00 horas, no mesmo local e assim desde já estão todos convocados. Nada mais havendo a tratar, eu DANIELI FARIA FERNANDES secretariando os trabalhos, lavro a presente ata que segue assinada por mim, e pelo Relator ROBERTO MARTINS DA COSTA.

ROBERTO MARTINS DA COSTA
Relator do PDDSB

DANIELI FARIA FERNANDES
Secretária