

São Bernardo do Campo, 01 de Julho de 2021

À Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo

Exmo. Prefeito da Cidade de São Bernardo do Campo

Sr. Orlando Morando

A cidade é um lugar de encontro e ocupação. Estar presente nos espaços públicos é uma forma de resistir à violência e diminuir as desigualdades sociais. No entanto, o processo de urbanização brasileiro, aliado as dificuldades em elaborar um planejamento urbano a qual possa direcionar e definir qual o desenho das cidades e quais são as interferências e definições no tecido urbano, principalmente nos grandes centros e seus entornos, geram consequências e desafios que permanecem presentes.

O Plano Diretor Municipal que é o mecanismo legal que visa orientar a ocupação do solo urbano para cidades com mais de 20 mil habitantes, tomando por base um lado de interesses coletivos e difusos tais como a preservação da natureza e da memória, e de outros interesses particulares de seus moradores.

E se as dificuldades já eram desafiadoras com a pandemia da COVID-19 foram evidenciadas várias mudanças em diferentes áreas da sociedade, o que inclui o futuro da moradia. Com a necessidade de isolamento social, ficou ainda mais clara a importância de morar com conforto pra ter uma boa qualidade de vida.

A revisão das legislações deverão ter estratégias para repensar e construir cidades mais resilientes. *A resiliência urbana é a capacidade dinâmica do sistema urbano em todos os aspectos que constituem, de manter, retornar, adaptar ou transformar rapidamente suas funções diante de um distúrbio ou mudança que limite suas possibilidades atuais ou futuras.*

Outras considerações que não podemos deixar de fora são, as cidades inteligentes (*smart cities*) e as cidades sustentáveis.

Considerando que o automóvel é o meio de transporte mais utilizado pelas pessoas, é necessário um *programa macro de mobilidade urbana, que já está sendo implementado na cidade através das melhorias nas Vias Públicas, novos corredores de ônibus* e agora com a conexão do BRT (Bus Rapid Transit) entre algumas cidades do ABC e São Paulo, possuindo ligações com outras linhas metroviárias e ferroviárias.

Considerando assim é preciso incentivar e qualificar os projetos de tipologias de usos mistos para que possam atender as funções sociais urbanas principais – (*habitação, trabalho, lazer, mobilidade, educação, saúde, segurança, prestação de serviços, planejamento, preservação do patrimônio cultural, natural, e sustentabilidade urbana*), criando **planos para os bairros autossuficientes**.

A ACIGABC Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC, por sua presidência e diretoria, no intuito de colaborar com o desenvolvimento equilibrado do mercado imobiliário em nossa cidade, elencou alguns pontos que em nosso entendimento sejam de suma importância para que isso ocorra.

Basicamente são Políticas de **incentivos** fiscais, contrapartidas e demais instrumentos legais que possam estimular o mercado da construção civil a promover, projetar e construir edificações utilizando materiais, equipamentos e soluções sustentáveis, visando o desenvolvimento e geração de empregos para São Bernardo do Campo:

1 - Elaborar legislação para execução de Retrofit com ou sem mudança de uso visando a revitalização de diversas edificações existentes na cidade que hoje encontram-se abandonadas e sem meios legais para se revitalizarem.

2 - Retirar as exigências do código de obras referente as metragens mínimas internas de cada unidade, cabendo ao conceito do projeto tais definições, desde que estejam contemplados nestas definições as leis estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e demais que se façam necessárias para a aprovação do projeto, como gabarito, recuos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, iluminação, ventilação e demais exigências, onde o mercado regularia essas dimensões.

3 - Retirar a obrigatoriedade de vaga para veículos em edifícios residências e uso misto, bem como a exigência de vagas livres, sendo este um ponto onde o próprio mercado imobiliário regularia esta situação.

4 - Incentivar a FACHADA ATIVA, que é correspondente a exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura voltada para o logradouro, a fim de atender não só as pessoas que moram no condomínio, mas toda a população que por ali passa, evitando assim a formação de planos fechados na interface das construções e os logradouros, deixando a cidade mais “aberta” e com melhor fruição pública.

5 - Incentivar através de coeficientes construtivos maiores que os solicitados no item 6, os empreendimentos nos principais eixos da cidade, bem como no eixo da futura linha de BRT que passará pela região.

6 – Estimular o desenvolvimento Imobiliário na cidade através do aumento do potencial construtivo baseado na análise dos dados que teve como principal objetivo, detectar os principais Bairros do Município de São Bernardo do Campo com vocação para receber empreendimentos Residenciais e Comerciais.

De acordo com os dados gerais do Município, a maioria da população encontra-se na periferia da cidade, nos bairros que são atendidos pela atual legislação de Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social aprovada recentemente, que veio de encontro aos anseios da cidade, da população e dos

empreendedores, uma vez que estimulou o desenvolvimento deste tipo de produto.

Os bairros mais centrais, com maior Infra Estrutura, ainda possuem boa capacidade de adensamento, sem comprometimento da rede de serviços públicos onde proprio Centro, que apesar de dispor de inumeros serviços e recursos, não tem a maior densidade de habitantes por km² na cidade.

Outro fator relevante levantado, é que mesmo os Bairros mais desenvolvidos, ainda apresentam uma quantidade muito grande de pessoas sem o imóvel próprio, gerando um potencial para crescimento, isso sem a necessidade de investimento do poder público na região.

Desta maneira os demais bairros da cidade possuem condições de receber estímulo ao crescimento, onde acreditamos que o Coeficiente de construção basico para toda a cidade, deva ser de **3,0 vezes** a área do Terreno, podendo chegar a **4,0 vezes**, sendo 1,0 vez de outorga onerosa ou outorga não onerosa, onde no caso, parte da outorga não onerosa, seja suprida através dos incentivos sugeridos neste documento.

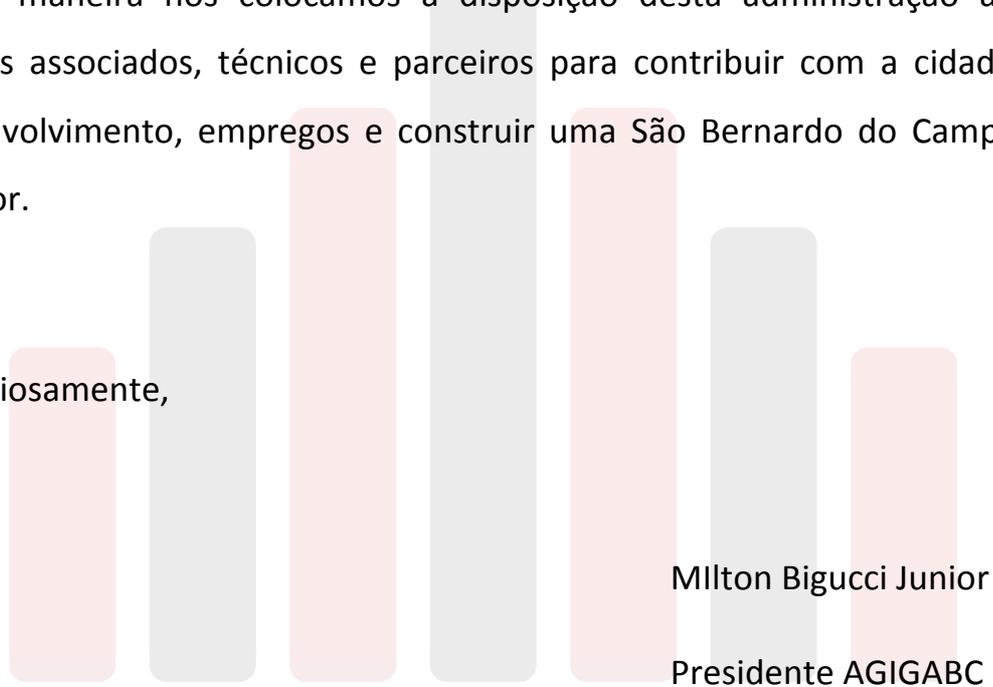
- 7 - Incentivar a execução de telhados e tetos verdes nos edifícios e habitações;
- 8 - Incentivar a construção de cisternas em todas as tipologias (residenciais, comerciais, industriais) para o reuso d'água;
- 9 - Incentivar a utilização de placas fotovoltaicas;
- 10 - Incentivar a adoção de praças, áreas verdes ou parques (manutenção e conservação) no entorno a implantação de novas construções com grande impacto de vizinhança;

11 – Calcular a outorga onerosa sobre o Valor Venal da edificação.

12 – Pagamento da outorga onerosa até a expedição do Habite-se da edificação.

Desta maneira nos colocamos a disposição desta administração através dos nossos associados, técnicos e parceiros para contribuir com a cidade, gerando desenvolvimento, empregos e construir uma São Bernardo do Campo cada dia melhor.

Atenciosamente,



Milton Bigucci Junior
Presidente AGIGABC