

1. Apresentação

1. Apresentação

A necessidade de se definir uma política urbana voltada especificamente para a Área Central, com o intuito de intervir em seus problemas, valorizar suas potencialidades e vocações, e atualizá-la em relação a novas demandas, foi discutida em nível da administração municipal desde 2001. A partir do segundo semestre de 2003, com a criação do IPPLAP - Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba, esse debate toma corpo e opta-se pela elaboração de um plano definidor de diretrizes, políticas públicas e intervenções, que articulem as ações das várias esferas do governo municipal e a sociedade civil. Com este objetivo foi firmada a parceria entre IPPLAP e ACIPI - Associação Comercial e Industrial de Piracicaba, e constituída uma equipe específica para o desenvolvimento do “Plano de Ação para a Reabilitação Urbana da Área Central de Piracicaba”.

O Plano de Ação se insere no contexto das políticas de planejamento ora em curso no município. Tem por base o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, atualmente sob análise da Câmara de Vereadores, e que visa rever o Plano Diretor de Desenvolvimento vigente à luz dos instrumentos aprovados no Estatuto da Cidade, em 2001. O Plano Diretor de Mobilidade apresenta um olhar específico sobre a Área Central.

A região onde está inserida a Área Central é definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável como “Macrozona de Adensamento Prioritário”, por apresentar as melhores condições de infraestrutura, as melhores condições de acessibilidade e os melhores sítios para ocupação na cidade. O perímetro da área de estudo foi definido como “Área de Intervenção Prioritária Central”.

A elaboração do Plano de Ação teve como ponto de partida a análise dos seguintes estudos realizados anteriormente: caderno “Revitalização da Área Central - Piracicaba SP Diagnóstico”, realizado entre agosto e novembro de 2001; “Plano de Reestruturação do Transporte Coletivo de Piracicaba”, com propostas específicas ao transporte público na Área Central, “Projeto Beira-Rio”, que incide sobre considerável parte do Centro; “Inventário do Patrimônio Artístico e Cultural”, e “Relatório Final de Pesquisa: Diretrizes e Oportunidades Mercadológicas para o Comércio Varejista de Piracicaba”, elaborado pela Faculdade de Gestão e Negócios da UNIMEP, Associação Comercial e Industrial de Piracicaba e Secretaria Municipal de Indústria e Comércio.

2. Delimitação da Área de Estudo

2. Delimitação da Área de Estudo

A Área Central, objeto do Plano de Ação para a Reabilitação Urbana da Área Central de Piracicaba, é delimitada pelas avenidas Beira-Rio, Alidor Pecorari, Dr. Paulo de Moraes, 31 de Março, Independência, Saldanha Marinho, Armando Salles de Oliveira e

Beira-Rio. Este limite abrange os bairros Centro e Cidade Alta integralmente, assim como trechos dos bairros Rua do Porto e Cidade Jardim.

Mapa 01 - Perímetro Urbano do Município de Piracicaba - Área de Estudo

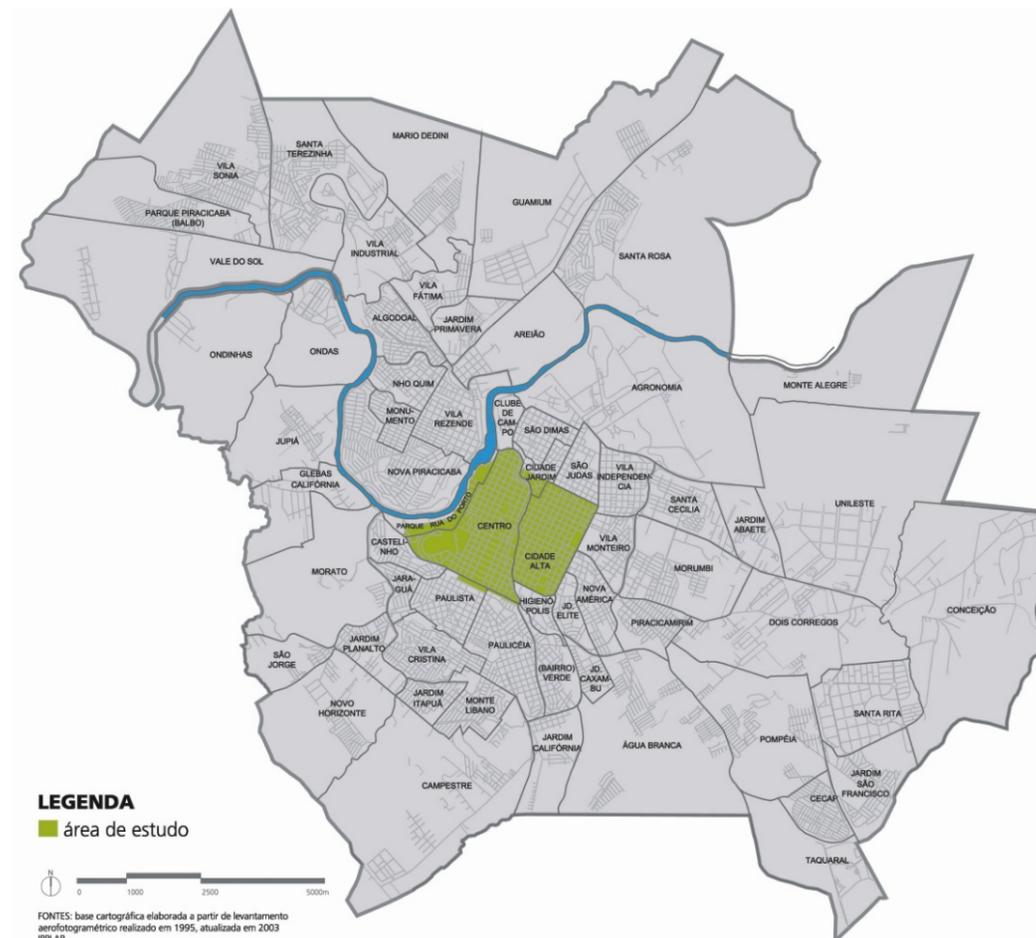


Foto 01 - Área de Estudo - Foto Aérea (sem escala)



Fonte: Foto aérea do município de Piracicaba 2000 - Prefeitura Municipal de Piracicaba

3. Etapas de Trabalho

3. Etapas de Trabalho

O trabalho se organizou em duas etapas:

Etapa 1: Leitura e Interpretação da Situação urbana

Esta etapa teve por objetivo:

- a constituição de um amplo painel de indicadores socioeconômicos e urbanísticos que permitiram detectar os processos em curso na Área Central e orientar a definição de diretrizes para as ações estratégicas do Plano. Estes indicadores devem constituir um Banco de Dados, a ser constantemente atualizado, e que servirá de base para monitoramento da implementação do Plano de Ação, e para outras ações na Área Central;
- a identificação de agentes e interlocutores qualificados que interagem e interferem na dinâmica dessa área, o que contribuiu, por um lado para uma compreensão ampla sobre as questões locais e, por outro, definir um fórum para discussão do plano, assim como para sua futura implementação;
- a análise da legislação urbanística vigente para detectar entraves, inadequações e descompassos em relação às demandas e processos de desenvolvimento urbano atuais;
- a formulação de diretrizes preliminares do Plano de Ação para a Reabilitação Urbana da Área Central de Piracicaba para debate com a área técnica e representantes da sociedade civil.

Etapa 2: Plano de Ação e Intervenções

Esta etapa teve por objetivo:

- definição de ações e medidas necessárias à reabilitação física, econômica e social da Área Central de Piracicaba;
- Indicação de adequações a serem realizadas na legislação urbanística existente;
- definição de parâmetros urbanísticos para ampliar o leque de empreendimentos;
- definição de padrões de empreendimentos específicos para a Área Central;
- articulação das políticas setoriais voltadas ao enfrentamento de temas como habitação, acessibilidade e mobilidade, qualidade ambiental;
- definição de “Áreas de Intervenção” para elaboração de projetos que visam (re)dinamizar e (re)qualificar setores estratégicos da Área Central, introduzindo padrões urbanísticos a serem utilizados como referência em intervenções públicas e privadas;
- definição de diretrizes de projeto para as Áreas de Intervenção;
- definição de um sistema de implementação, gestão e monitoramento das propostas nele contidas.

4. Processo de Trabalho

4. Processo de Trabalho

O trabalho foi desenvolvido pela equipe do Plano de Ação, que contou com técnicos do quadro da Prefeitura, com técnicos contratados e consultores. Para desenvolvimento do trabalho a equipe contou com a colaboração direta dos técnicos responsáveis pelos processos de aprovação e fiscalização do setor de uso e ocupação do solo, de técnicos do setor de trânsito e transportes, de técnicos do setor de preservação do patrimônio, assim como de outros setores da Prefeitura, para esclarecimentos e informações que se fizeram necessárias nas diferentes etapas do trabalho.

Além da interlocução com técnicos da administração pública municipal, foram realizadas reuniões com agentes imobiliários que interagem e interferem na dinâmica da Área Central, para se obter informações sobre a dinâmica imobiliária da área.

Ao final de cada etapa foram realizadas apresentações das propostas e alternativas elaboradas para todos os setores da administração e para um amplo leque de representantes da sociedade civil.

De forma a compor essa representação da forma mais abrangente possível foram convidadas as seguintes entidades: AEAP - Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Piracicaba, APAE - Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais, APAPIR - Associação dos Panificadores de Piracicaba, Associação dos Aposentados e Pensionistas de Piracicaba, CONESPI - Conselho de Entidades

Sindicais de Piracicaba, Conselho Coordenador das Entidades Cívicas, CRECI - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, IHGP - Instituto Histórico e Geográfico de Piracicaba), OAB - Ordem dos Advogados do Brasil, SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial, SESC - Serviço Social do Comércio, Sindicato do Comércio Varejista, Sindicato dos Empregados no Comércio, Sindicato dos Hotéis, Bares e Restaurantes, Sociedade Beneficente Sírio Libanesa, Società Italiana di Mutuo Soccorso, SODEMAP - Sociedade de Defesa do Meio Ambiente de Piracicaba, UNIMEP - Universidade Metodista de Piracicaba, Escolas Públicas e Particulares de Piracicaba, representantes dos hotéis, cinemas e clubes de Piracicaba.

5. Procedimentos Metodológicos

5. Procedimentos Metodológicos

1. Foram definidos os seguintes critérios para o levantamento de uso e ocupação:

comercial especializado: concentração de estabelecimentos que comercializam um ramo de produtos específico; **de rede:** estabelecimentos que integram uma rede comercial regional ou nacional; **diversificado:** estabelecimento que comercializa produtos variados; **ambulantes:** comércio informal; **serviços geral:** estabelecimento que presta serviços; **banco:** serviço bancário; **estacionamentos:** garagens particulares; **residencial:** uso para moradia; **misto:** usos diversos numa mesma edificação, divididos de acordo com a presença ou não de uso para moradia no conjunto; **institucional:** equipamentos de educação, saúde, organizações sociais entre outros, divididos quanto à propriedade; **industrial:** uso relativo às atividades de transformação.

Para subsidiar o desenvolvimento da etapa de Leitura e Interpretação da Situação Urbana foram realizados: levantamento de campo, levantamento de dados secundários e levantamento da legislação vigente na Área Central.

O **levantamento de campo** foi realizado com o objetivo de caracterizar o território de estudo e detectar quais as características do uso e ocupação do solo do ponto de vista da intensidade, das funções, dos padrões das edificações, e da disponibilidade de terrenos para novas intervenções.

A partir deste levantamento foi possível identificar as principais questões que se apresentam à administração municipal do ponto de vista de uma política urbana específica para a Área Central.

a) Foi realizado um levantamento **lote a lote** durante o mês de maio de 2004, abordando três aspectos:

- uso dos lotes: caracterização de cada um dos lotes da área quanto ao seu uso, a partir de uma classificação previamente estabelecida através da qual se buscou compreender a dinâmica imobiliária, fundiária e econômica, captando as especificidades desse local de usos diversificados. Esses lotes foram classificados em uso comercial (especializado, de rede, diversificado e ambulantes); de serviços (geral, bancos e estacionamentos); residencial; misto (com e sem residências); institucional (público e privado) e industrial;¹

- ocupação dos lotes: caracterização de cada um dos lotes de acordo com sua condição de ocupação, objetivando captar a dinâmica da área, seu potencial de transformação e o nível de vacância das unidades;

- gabarito das edificações: caracterização das edificações quanto às tipologias das edificações, o que permite qualificar o processo de verticalização e as tendências de transformação dos padrões de moradia e de edificações destinadas a outras atividades urbanas.

b) Foi realizado, também, um levantamento fotográfico para caracterizar:

- o estado de conservação dos edifícios verticais;
- a comunicação visual e o mobiliário urbano do Núcleo Comercial.

O **levantamento de dados secundários** se consistiu na coleta e sistematização de dados referentes a:

a) Caracterização da população residente na Área Central de Piracicaba, a partir de dados dos Censos de 1991 e 2000 do IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, abrangendo:

- População residente (1991-2000);
- Distribuição de população por faixa etária;

- Distribuição de chefes de família por anos de estudo;
- Distribuição de população segundo renda dos chefes de família.

b) Caracterização dos domicílios na Área Central de Piracicaba, a partir de dados do Censo 2000 do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, abrangendo:

- Distribuição dos domicílios por condição de ocupação;
- Distribuição dos domicílios por tipo;
- Distribuição dos domicílios segundo número de moradores por unidade;
- Distribuição dos domicílios por número de banheiros.

c) Caracterização das atividades econômicas instaladas na Área Central, a partir de dados do RAIS/CAGED - Relatório Anual de Informações Sociais/Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) abrangendo:

- número de empregados por setor de atividade;
- número de estabelecimentos instalados por setor de atividade.

d) Caracterização do mercado imobiliário da Área Central de Piracicaba a partir de levantamento de anúncios de venda e aluguel de imóveis na Área Central e em outras áreas da cidade, na seção

de classificados de imóveis do Jornal de Piracicaba e Gazeta de Piracicaba e em imobiliárias locais no mês de julho de 2004. Foram coletados os seguintes dados:

- valores de venda de terrenos vazios;
- valores de venda de edificações residenciais por tipologia;
- valores de venda de edificações comerciais;
- valores de aluguel de edificações residenciais por tipologia;
- valores de aluguel de edificações comerciais

e) Dimensionamento da ocupação da Área Central, a partir de levantamento na Secretaria de Finanças da Prefeitura de Piracicaba abrangendo:

- número de lotes;
- área de lotes vazios;
- área de lotes edificados;
- área construída por lote.

f) Caracterização da verticalização na Área Central de Piracicaba, a partir de levantamento realizado no segundo semestre de 2003 pelo IPPLAP, que permitiu discriminar:

- edifícios segundo número de pavimentos;
- apartamentos segundo número de dormitórios;
- apartamentos vagos segundo número de dormitórios.

Foi realizada uma checagem das informações deste levantamento através de uma visita a aproximadamente 20 edifícios escolhidos, a fim de compor uma amostragem e confirmar a validade das informações.

O *levantamento da legislação vigente* na Área Central abrangeu:

- Legislação Municipal de parcelamento do solo: Lei Complementar nº164, de 15 de setembro de 2004;
- Legislação Municipal de uso e ocupação do solo: Lei Complementar nº165, de 27 de setembro de 2004;
- Código de Obras Municipal: Lei Complementar nº163, de 15 de setembro de 2004 ;
- Legislação Municipal de preservação do patrimônio: Lei 5.194, de 25 de setembro de 2002.
- Legislação Estadual de preservação do patrimônio: Lei 10.247, de 22 de outubro de 1968;