



## Plano de Ação para a Reabilitação da Área Central de Piracicaba



## Realização

### **Prefeitura Municipal de Piracicaba**

José Machado

**Prefeito Municipal**

### **IPPLAP - Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba**

Washington José Pereira Marciano (presidente de julho a dezembro de 2004)

Jefferson Oliveira Goulart (presidente de setembro de 2003 a junho de 2004)

**Diretor Presidente**

### **ACIPI - Associação Comercial e Industrial de Piracicaba**

Luiz Carlos Furtuoso

**Presidente**

## Equipe

Sarah Feldman

**Coordenadora Geral**

Healthy Ken Kobashi

**Consultoria em Economia Urbana**

Gisela Cunha Viana Leonelli

**Consultoria em Legislação Urbanística**

Juliana Roverone Serrador

Mariana Rocha Duarte

**Arquitetas Juniores**

Carolina Dal Ben Padua

Marcelo Guirado Tiveron

Marianna Villela Marcuz

**Estagiários**

Estevam Vanale Otero

**Supervisão Projetos Especiais - IPPLAP**

## Colaboradores

### **IPPLAP - Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba**

Renata Toledo Leme - **Diretoria de Planejamento Físico-Territorial e Urbanismo**

José Marcelo de Castro - **Diretoria de Estudos Socioeconômicos, Informações e Desenvolvimento Urbano e Rural**

Fábio Rolim

Eduardo Massuh Cury

Arlet Maria Almeida

Alex Donizete Perez

### **Grupo de Trabalho**

Ligia Nerina Rocha Duarte - **IPPLAP - Departamento de Uso e Ocupação do Solo**

Marcelo Cachioni - **IPPLAP - Departamento de Patrimônio Histórico**

Maria Beatriz Silotto Dias de Souza - **IPPLAP - Departamento de Projetos Especiais**

Antonio Carlos Giuliani - **FGN - Universidade Metodista de Piracicaba**

Eduardo Eugênio Spers - **FGN - Universidade Metodista de Piracicaba**

Oswaldo Elias Farah - **FGN - Universidade Metodista de Piracicaba**

Nádia Kassouf Pizzinato - **FGN-Universidade Metodista de Piracicaba**

Natanael Jardim - **FEAU-Universidade Metodista de Piracicaba**

Sérgio Fortuoso - **ACIPI - Associação Comercial e Industrial de Piracicaba**

Nilson Ferraz de Arruda - **AEAP - Associação de Engenheiros e Arquitetos de Piracicaba**

Walter Naime Filho - **AEAP - Associação de Engenheiros e Arquitetos de Piracicaba**

Francisco de Assis Carvalho Ferraz Jr. - **IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil**

Ângelo Frias Neto - **Frias Neto Imobiliária**

Marcos Frias - **Frias Neto Imobiliária**

Rui Cassavia Filho - **Engenheiro Civil**

## **Secretarias**

**SEMUTTRAN - Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes**

**SEDEMA - Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente**

**SEMFI - Secretaria Municipal de Finanças**

**SEMDES - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social**

**SEMIC** - Secretaria Municipal de Indústria e Comércio

**SEMAC** - Secretaria Municipal de Ação Cultural

**SEMA** - Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento

**SETUR** - Secretaria Municipal de Turismo

**SEMOB** - Secretaria Municipal de Obras

**SELAM** - Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Atividades Motoras

**SMG/CCS** - Secretaria Municipal de Governo/Centro de Comunicação Social

## **Agradecimentos**

Devanir Mantoani Jr.- **CPFL** - Companhia Paulista de Força e Luz

Hélio Dias da Silva - **MPF** - Movimento de Preservação Ferroviária

Fábio Orsi - **Programa Orçamento Participativo**

# Índice

<b>1. Apresentação</b>	14
<b>2. Delimitação da Área de Estudo</b>	16
<b>3. Etapas de Trabalho</b>	19
<b>4. Processo de Trabalho</b>	21
<b>5. Procedimentos Metodológicos</b>	23
<b>6. Leitura e Interpretação da Situação Urbana</b>	27
6.1. A Dinâmica de Uso e Ocupação do Solo da Área Central	28
6.2. A Dinâmica do Emprego da Área Central	43
6.3. A Dinâmica Demográfica da Área Central	44
6.4. Perfil da População Residente da Área Central	48
6.5. A Dinâmica do Mercado Imobiliário da Área Central	53
6.6. O Sistema de Circulação e Transportes	63
<b>7. Diretrizes para o Plano de Ação Urbana da Área Central de Piracicaba</b>	68
<b>8. Estratégias e Instrumentos para o Conjunto da Área Central</b>	70
8.1. Sistema de Gestão, Implementação e Monitoramento do Plano de Ação	71
8.2. Instrumentos de Incentivo a Novos Empreendimentos	72
8.3. Propostas de Revisão de Legislação	75

<b>9. Estratégias e Instrumentos para o Núcleo Comercial</b>	77
9.1. Qualificação do Ambiente Urbano	81
9.2. Diretrizes de Projeto para as Áreas Prioritárias de Intervenção	83
9.2.1. Praça José Bonifácio	86
9.2.2. Mercado Municipal e Praça Dr. Alfredo Cardoso	90
9.2.3. Complexo da Antiga Estação da Companhia Paulista de Estradas de Ferro	94
9.2.4. Operação Urbana Terminais / MAUSA	98
9.2.5. Memorial à República	101
<b>10. Bibliografia</b>	103
<b>Anexos</b>	105



## Mapas

Mapa 01 - Perímetro Urbano do Município de Piracicaba - Área de Estudo	17
Mapa 02 - Área Central de Piracicaba - Uso do Solo Urbano	29
Mapa 03 - Área Central de Piracicaba - Gabarito das Edificações	34
Mapa 04 - Perímetro Urbano do Município de Piracicaba - Linhas de Desejo de Viagens	38
Mapa 05 - Cidade de Piracicaba - Equipamento de Educação e Saúde	39
Mapa 06 - Área Central de Piracicaba - Bens Tombados ou em Processo de Tombamento	41
Mapa 07 - Perímetro Urbano do Município de Piracicaba - Crescimento Populacional por Região - 1991/2000	46
Mapa 08 - Município de Piracicaba - Expansão da Ocupação Urbana	47
Mapa 09 - Área Central de Piracicaba - Ocupação do Solo Urbano	57
Mapa 10 - Área Central de Piracicaba - Hierarquia Viária Existente e Saturação	64
Mapa 11 - Área Central de Piracicaba - Propostas Viárias e Melhorias Previstas	65
Mapa 12 - Área Central de Piracicaba - Transporte Coletivo Existente e Proposto	67
Mapa 13 - Área Central de Piracicaba - Estudos, Projetos em Curso e Obras Públicas Recentes de Reestruturação Urbana	84

## Gráficos

Gráfico 01 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba - Distribuição de Área de Terreno por Usos e Condição de Ocupação	31
Gráfico 02 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba - Distribuição de Área Construída por Usos e Condição de Ocupação	32
Gráfico 03 - Área Central de Piracicaba 2003 - Apartamento por número de dormitórios	37
Gráfico 04 - Área Central de Piracicaba 2003 - Distribuição de Lotes por Área (m <sup>2</sup> )	42
Gráfico 05 - Área Central de Piracicaba 2003 - Distribuição da Área Edificada por Lote (m <sup>2</sup> )	42
Gráfico 06 - Brasil, Estado de São Paulo, Município de Piracicaba - Taxa Geométrica Anual de Crescimento Populacional (1970-2000)	44
Gráfico 07 - Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Distribuição da População por Anos de Estudo dos Chefes (em percentagem)	49
Gráfico 08 - Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Distribuição da População por Renda dos Chefes (em percentagem)	50
Gráfico 09 - Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Distribuição da População por Faixa Etária (em percentagem)	51

## Tabelas

Tabela 01 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba - Total de Lotes, Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) e Área Construída (m <sup>2</sup> )	30
Tabela 02 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Distribuição dos Domicílios por Tipo	36
Tabela 03 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Domicílios Particulares Permanentes por Número de Banheiros (em unidades e percentagem)	37
Tabela 04 - Brasil, Estado de São Paulo e Município de Piracicaba - População e Taxa Geométrica Anual 1980, 1991 e 2000	45
Tabela 05 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba - Total de População Residente (em unidades e percentagem)	46
Tabela 06 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2003 - Vacância de Unidades em Edifícios de Apartamentos (em unidades e percentagem)	53
Tabela 07 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2003 - Vacância de Unidades em Edifícios de Apartamentos (em unidades e percentagem)	53
Tabela 08 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000 - Distribuição dos Domicílios por Condição de Ocupação (em unidades e percentagem)	54
Tabela 09 - Área Central de Piracicaba - Número de Lotes por Uso e Condição de Ocupação (em unidades e percentagem)	55
Tabela 10 - Núcleo Comercial de Piracicaba - Número de Lotes por Uso e Condição de Ocupação (em unidades e percentagem)	56
Tabela 11 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba 2004 - Lotes não Edificados e Edificações Desocupadas (em nº de lotes e percentagem)	58
Tabela 12 - Área Central e Fora da Área Central de Piracicaba - Valores Imobiliários de Terrenos	59

Tabela 13 - Área Central e Fora da Área Central de Piracicaba - Valores Imobiliários de Apartamentos para Venda	59
Tabela 14 - Área Central e Fora da Área Central de Piracicaba - Valores Imobiliários de Apartamentos para Alugar	60
Tabela 15 - Área Central e Fora da Área Central de Piracicaba - Valores Imobiliários de Casas para Venda	60
Tabela 16 - Área Central e Fora da Área Central de Piracicaba - Valores Imobiliários de Casas para Alugar	60
Tabela 17 - Área Central, Fora da Área Central, Núcleo Comercial de Piracicaba e Rua Governador - Valores Imobiliários de Imóveis Comerciais para Venda	61
Tabela 18 - Área Central, Fora da Área Central, Núcleo Comercial de Piracicaba e Rua Governador - Valores Imobiliários de Imóveis Comerciais para Alugar	61

## Fotos

Foto 01 - Área de Estudo - Foto Aérea	18
Foto 02 - Área Central de Piracicaba - Edifícios de Apartamentos	35
Foto 03 - Núcleo Comercial de Piracicaba - Foto Aérea	79
Foto 04, 05, 06 e 07 - Núcleo Comercial de Piracicaba	80
Foto 08 -Vista Panorâmica de uma quadra da rua Governador Pedro de Toledo	81
Foto 09 -Praça José Bonifácio - Foto Aérea	85
Fotos 10 e 11 - Fotos antigas - Acervo DPH - IPPLAP-Praça José Bonifácio	86
Fotos 12,13,14 e 15 - Praça José Bonifácio	88
Foto 16 - Mercado Municipal - Foto Aérea	89
Foto 17 - Foto antiga - Acervo DPH - IPPLAP- Mercado Municipal	90
Fotos 18 , 19, 20 e 21- Mercado Municipal de Piracicaba	92
Foto 22 - Paulista - Foto Aérea	93
Foto 23 - Foto antiga - Acervo DPH - IPPLAP- Paulista	94
Fotos 24, 25 e 26 - Complexo da Antiga Estação da Companhia Paulista de Estradas de Ferro	96
Foto 27 - Mause Terminais - Foto Aérea	97
Fotos 28, 29, 30 e 31 - Terminal Central de Integração e Terminal Rodoviário Municipal	100
Fotos e imagens 32, 33, 34 e 35 - Memorial à República	101, 102