

6. Leitura e Interpretação da Situação Urbana

6. Leitura e Interpretação da Situação Urbana

6.1. A Dinâmica de Uso e Ocupação do Solo da Área Central

O extenso e exaustivo levantamento de campo identificando cada um dos 19.375 lotes do perímetro de estudo foi fundamental para a identificação das especificidades dos processos em curso na Área Central de Piracicaba, além das especificidades internas à área.

A partir do levantamento de campo, em relação à intensidade de ocupação por atividades econômicas, foi possível identificar três situações diferenciadas no território da Área Central :

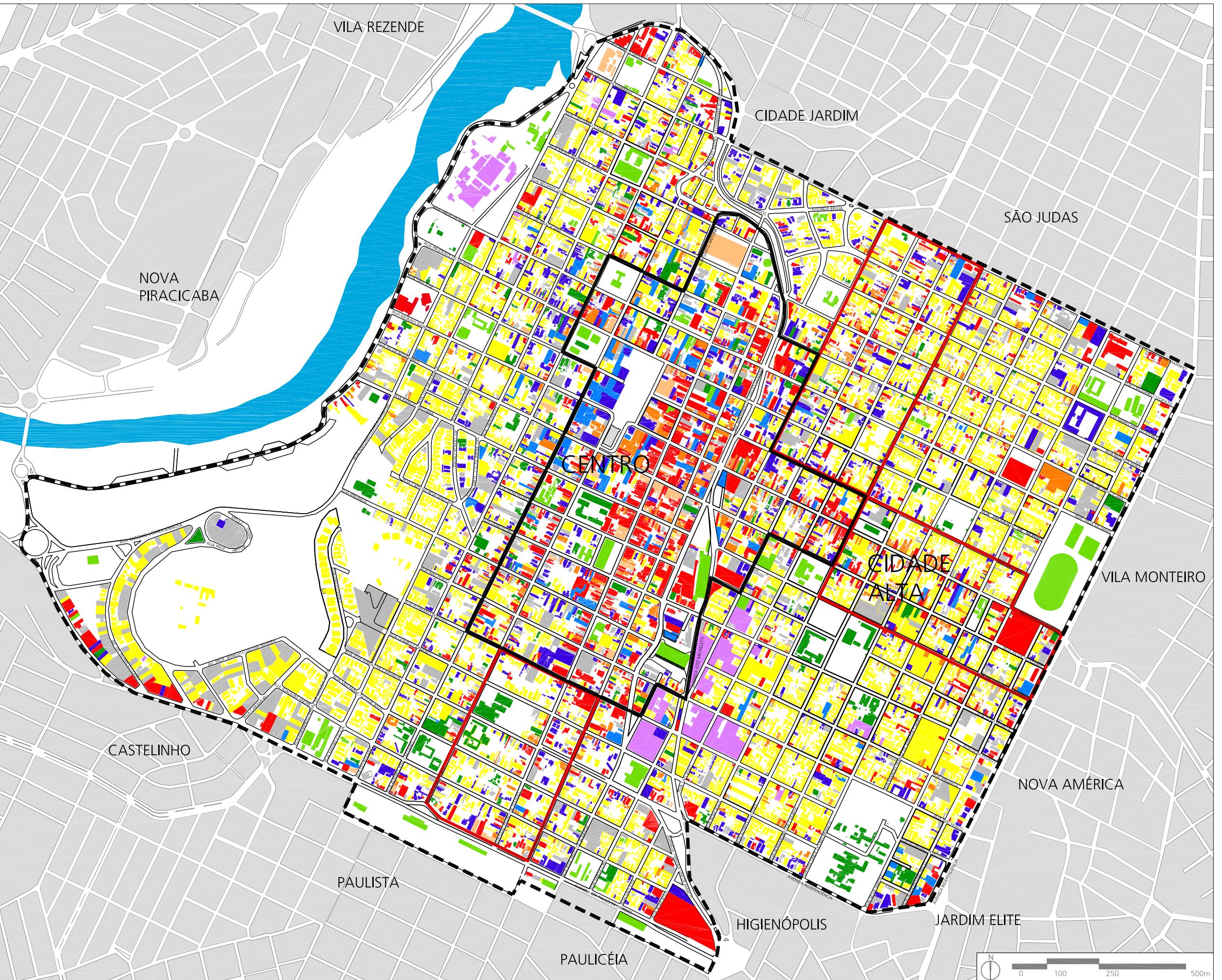
- a elevada concentração de imóveis de uso comercial e de serviços numa parcela da Área Central e que, por essa característica, convencionou-se denominar "Núcleo Comercial", e que é delimitada pelas vias: rua Alferes José Caetano, rua São José, rua do Rosário, rua Voluntários de Piracicaba, rua Santo Antônio, avenida Armando Salles de Oliveira, rua José Pinto de Almeida, rua São José, rua Bom Jesus, rua XV de Novembro, rua Santa Cruz, rua Dom Pedro II, avenida Armando Salles de Oliveira, rua Riachuelo e rua Floriano Peixoto. A essa área corresponde, basicamente, ao que os cidadãos piracicabanos denominam "Centro";
- eixos viários com presença significativa de atividades de comércio e serviços, que configuram áreas de expansão do núcleo comercial;
- área com predominância de uso habitacional, e incidência pontual de atividades de comércio e serviços.



Mapa 02
Área Central de
Piracicaba-Uso do
Solo Urbano

- LEGENDA**
- comércio geral
 - serviço em geral
 - estacionamento
 - residência
 - misto com residência
 - misto sem residência
 - público
 - privado
 - industrial
 - sem uso (terreno vazio, imóvel desocupado, em construção ou em reforma)
 - perímetro de reabilitação da área central
 - núcleo comercial
 - área de expansão comercial

FONTES: base cartográfica elaborada a partir de levantamento aerofotogramétrico realizado em 1995
levantamento de campo realizado em maio de 2004



O levantamento cadastral permitiu detectar que os mais de 19 mil imóveis da Área Central perfazem um total de 2,9 milhões de metros quadrados de área construída em cerca de 3,2 milhões de metros quadrados de terrenos. No Núcleo Comercial encontram-se aproximadamente 5 mil imóveis, representando cerca de 800 mil

metros quadrados de área construída em mais de 500 mil metros quadrados de terrenos. Observa-se, assim, um coeficiente de aproveitamento mais elevado no Núcleo, de aproximadamente 1,5 vezes a área dos terrenos, enquanto no conjunto da Área Central esse índice não chega a 1.²

**Tabela 01 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba
Total de Lotes, Área do Terreno (em m²) e Área Construída (em m²)**

Setor	Total de Lotes	Área do Terreno(m²)	Área Construída(m²)
Núcleo	5.151	565.899,20	834.972,72
Área Central	19.375	3.247.599,72	2.932.469,68

Fonte: IBGE - Censo 2000

2. O Coeficiente de Aproveitamento consiste em uma relação entre área construída e as áreas dos terrenos edificáveis da Área Central de Piracicaba (descontadas as áreas livres públicas). Atualmente, a relação entre o total de metros quadrados edificados e as áreas dos terrenos é de uma vez e meia.

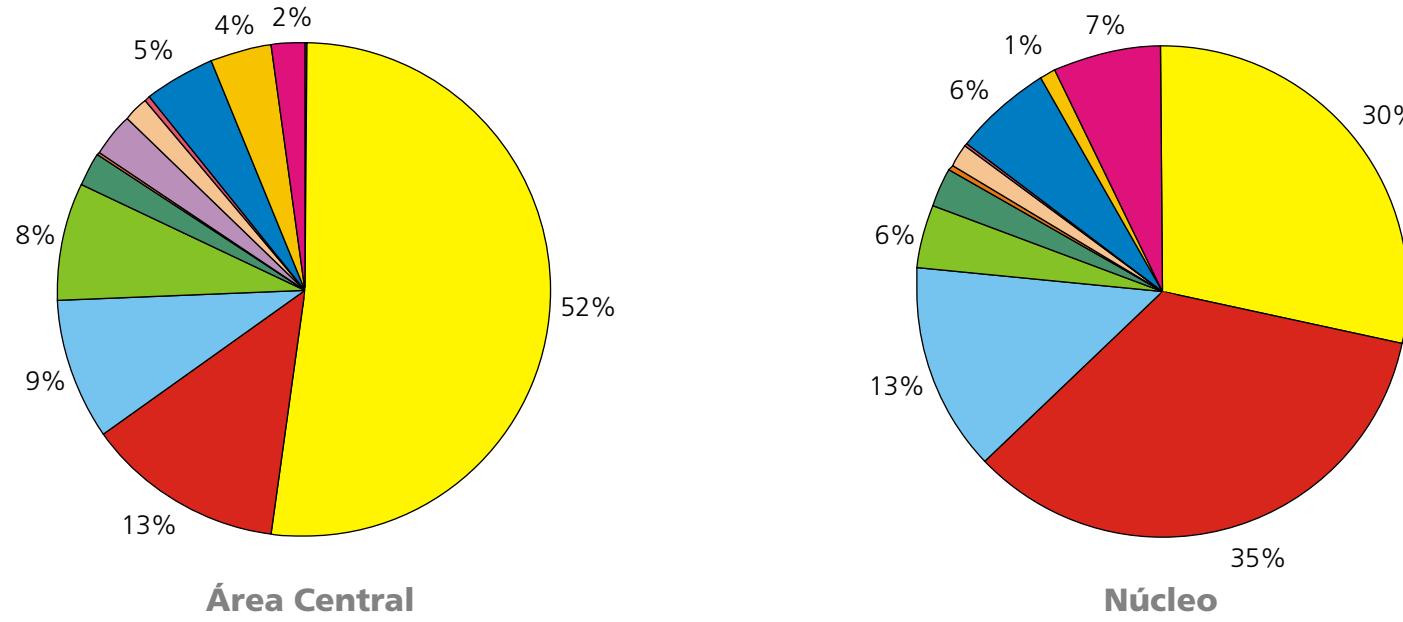
Comércio e Serviços

Os usos comercial e de serviços, somados, representam quase 50% do total de área dos lotes, e pouco mais de 40% do total de área construída do Núcleo. Denota-se que no Núcleo, enquanto as edificações de uso residencial apresentam um perfil mais verticalizado, os usos comercial e de serviços ocupam, em sua maioria, edificações de 1 a 2 pavimentos.

Constatou-se, ainda, que no Núcleo encontram-se o comércio e os

serviços de maior porte de atendimento, de alcance local e microrregional, destacando-se a rua Governador Pedro de Toledo, onde estão instaladas as lojas das grandes redes varejistas regionais e nacionais - Casas Bahia, Ponto Frio, Cybelar, entre outras - que comercializam principalmente produtos das chamadas linhas branca (eletrodomésticos) e marrom (mobiliário).

Gráfico 01 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba
Distribuição de Área de Terreno por Usos e Condição de Ocupação

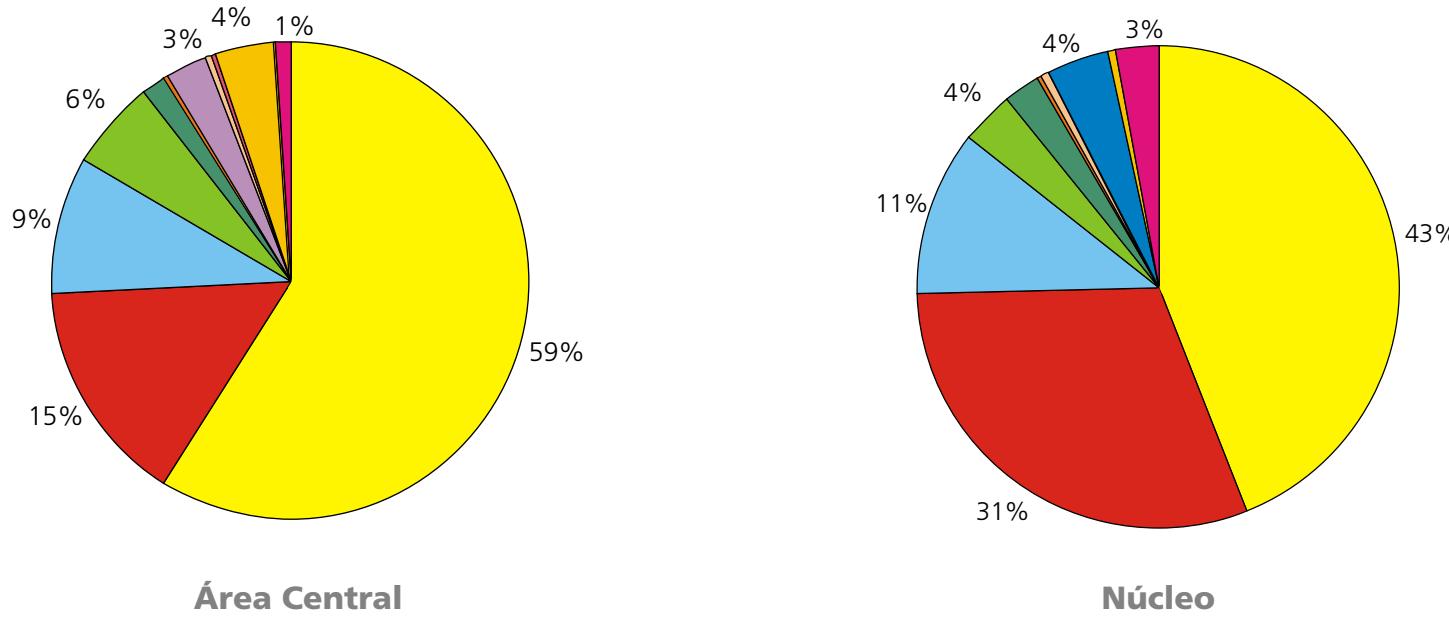


Legenda	
Sem Uso	Misto
Residencial	Industrial
Comercial	Edifício em construção
Serviços	Edifício em demolição
Institucional Privado	Edifício desocupado
Institucional Público	Terreno Vazio
	Estacionamento

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

Levantamento de Campo - Equipe Plano de Ação para Reabilitação Urbana da Área Central de Piracicaba - Maio 2004

Gráfico 02 - Área Central e Núcleo Comercial de Piracicaba
Distribuição de Área Construída por Usos e Condição de Ocupação



Legenda	
Sem Uso	Misto
Residencial	Industrial
Comercial	Edifício em construção
Serviços	Edifício em demolição
Institucional Privado	Edifício desocupado
Institucional Público	Terreno Vazio
	Estacionamento

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

Levantamento de Campo - Equipe Plano de Ação para Reabilitação Urbana da Área Central de Piracicaba - Maio 2004

Moradias

O levantamento de campo associado aos dados cadastrais indicou um intenso uso residencial na Área Central, correspondendo, em área ocupada de terreno, a cerca de 52% do total de lotes existentes no perímetro. Quando se toma por base o dado área construída por uso, esse índice chega a quase 60% do total da área construída, conforme se pode observar nos gráficos anteriores. Mesmo no núcleo comercial, o uso residencial é bastante significativo, ocupando 30% da área dos lotes e quase metade da área construída total. Esse alto índice se deve ao fato de mais da metade das unidades habitacionais do núcleo se encontrarem em edificações verticais, intensas em aproveitamento do solo.

O patrimônio edificado na Área Central apresenta padrão um tanto singular, que está diretamente relacionado, por um lado, à dimensão dos lotes e, por outro, à permissividade da legislação vigente na cidade até meados da década de 1990.

Constatou-se uma base altamente ocupada, cujo padrão predominante é o de edificações de até dois pavimentos, com alta taxa de ocupação, ao longo de todo o perímetro de estudo. Os edifícios verticais existentes nessa área encontram-se mais concentrados no bairro Centro, ocupando principalmente a cumeeira dessa elevação, conforme se observa no mapa 03 - mapa de gabarito das edificações da área central .

Nas décadas de 1980 e 1990 houve uma grande expansão da verticalização na cidade de Piracicaba, sobretudo na área central, tendo culminado em super oferta de unidades residenciais e consequente queda de preços. O perfil dessa verticalização consiste, quase que exclusivamente, de torres de mais de 9 andares,

com elevadas taxas de ocupação dos lotes, fruto de uma legislação edilícia bastante permissiva, vigente durante esse período.

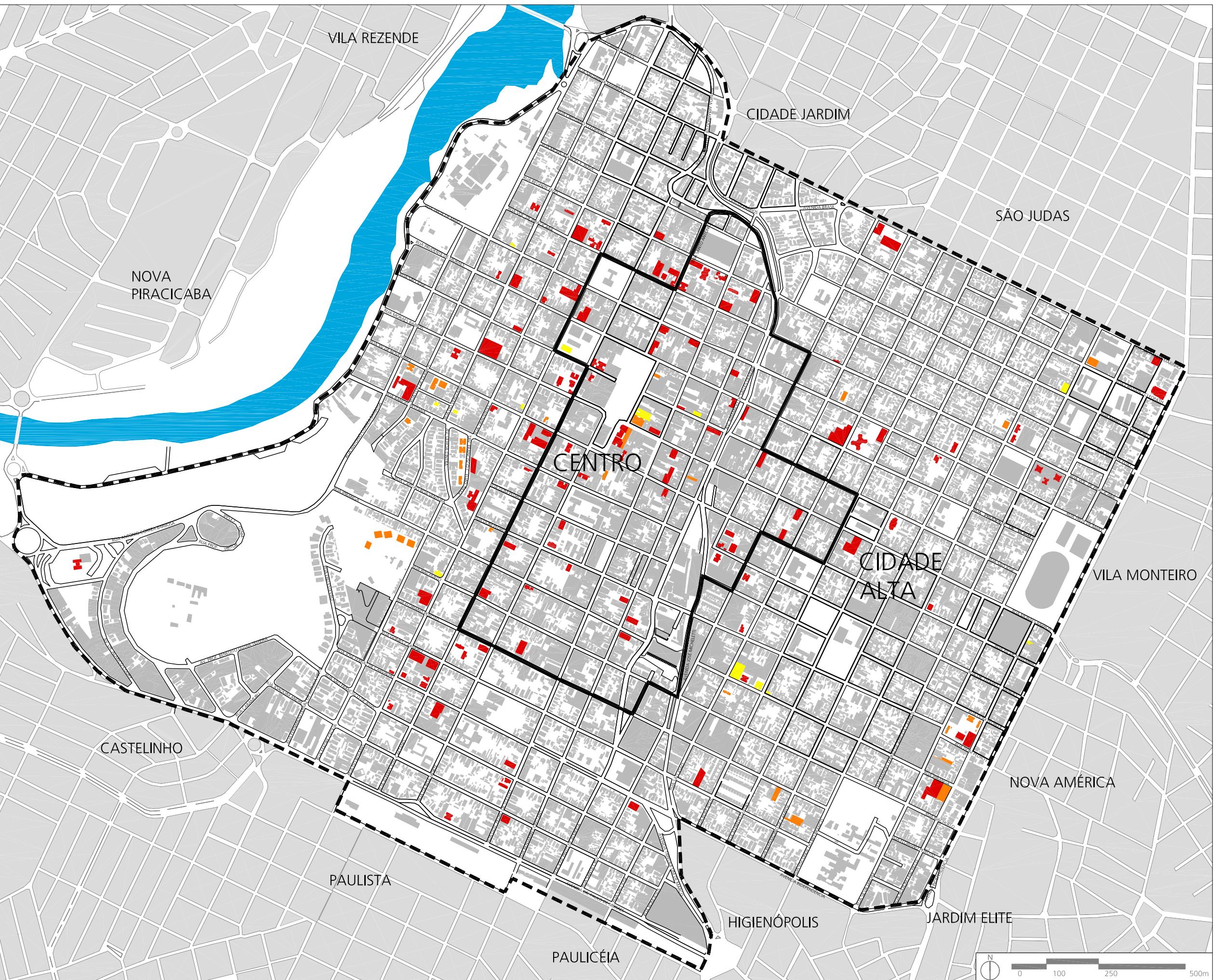
Essa legislação edilícia objetivava induzir e viabilizar o processo de verticalização da cidade, que havia sido estancado com a ruína do Edifício Luiz de Queiroz, popularmente conhecido como COMURBA, cujo desabamento no ano de 1964 provocou um trauma indelével no espírito da cidade.

Atualmente, conforme fontes do mercado imobiliário, há escassez de oferta de novas unidades à venda, fato que tem levado à recuperação paulatina dos preços de imóveis residenciais verticais.

Essas edificações verticalizadas caracterizam-se, quase que em sua totalidade, pelo uso residencial, com pouca representatividade de edificações de uso misto, com térreos com presença de estabelecimentos de comércio e serviços e as unidades superiores ocupadas por habitações. Foram encontrados pouquíssimos exemplares de edifícios verticais destinados a estabelecimentos de serviços, como escritórios e consultórios. A verticalização é predominantemente residencial, sendo, em grande parte, de padrão médio e alto, e em bom estado de conservação, como se pode constatar nas fotos dos edifícios verticais.



Mapa 03
Área Central de
Piracicaba-
Gabarito das
Edificações



Área Central de Piracicaba - Edifícios de Apartamentos



Foto 2 - fotomontagem de alguns edifícios verticais da Área Central de Piracicaba, onde se verifica o bom padrão e estado de conservação dos mesmos.

Fonte: Levantamento de Campo - IPPLAP - Novembro 2003

Para se identificar o padrão das unidades habitacionais da Área Central, tomou-se como base, além do levantamento da tipologia das edificações através de seus gabaritos, a caracterização dos domicílios segundo dados do Censo 2000 do IBGE, de onde se depreendeu que no Núcleo Comercial, 60,8% dos domicílios correspondem a moradias de apartamentos, em edifícios verticais. Na Área Central como um todo essa proporção cai para 36,5%, a qual ainda é bastante alta para os padrões do município, onde, no

Perímetro Urbano, nem 10% das moradias são em edifícios verticais.

Outro dado importante, principalmente por se contrapor ao discurso dominante de que a Área Central apresenta um processo de degradação instalado e avançado, é a baixa incidência de domicílios de cômodos, ou seja, habitações do tipo cortiços, representando apenas 0,22% destes.

Tabela 02 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000
Distribuição dos Domicílios por Tipo

Item	Domicílios particulares permanentes	Apartamento		Casa		Cômodo	
		Número	%	Número	%	Número	%
Núcleo	2.314	1.407	60,80	906	39,15	1	0,04
Área Central	9.902	3.617	36,53	6.263	63,25	22	0,22
Perímetro Urbano de Piracicaba	86.963	8.667	9,97	77.843	89,51	453	0,52

Fonte: IBGE - Censo 2000

Um outro indicador utilizado para apreender o padrão dos domicílios da Área Central foi o número de banheiros por unidade. Um dos mitos que permeiam o discurso sobre o conceito genérico de degradação dos centros urbanos diz respeito à obsolescência dessas unidades e sua inadequação às necessidades contemporâneas de moradia. Conhecer essas unidades torna-se, então, fundamental para saber se há, efetivamente, um processo de “degradação” em curso nessa área da cidade relacionado ao padrão das residências.

A hipótese da inadequação das unidades habitacionais não se

configura como real, uma vez que o padrão identificado na Área Central apresenta-se bastante superior ao encontrado no restante da cidade. Enquanto cerca de dois terços de todos os domicílios urbanos da cidade possuem apenas um banheiro, na Área Central cerca de 40% dos domicílios possuem apenas um banheiro, com o restante das unidades com dois ou mais banheiros. No Núcleo, essa relação é ainda maior, com aproximadamente 75% do total das unidades apresentando dois ou mais banheiros, notadamente um padrão elevado de ocupação, bastante atualizado frente às necessidades contemporâneas.

Tabela 03 - Área Central, Núcleo Comercial e Perímetro Urbano de Piracicaba 2000
Domicílios Particulares Permanentes por Número de Banheiros

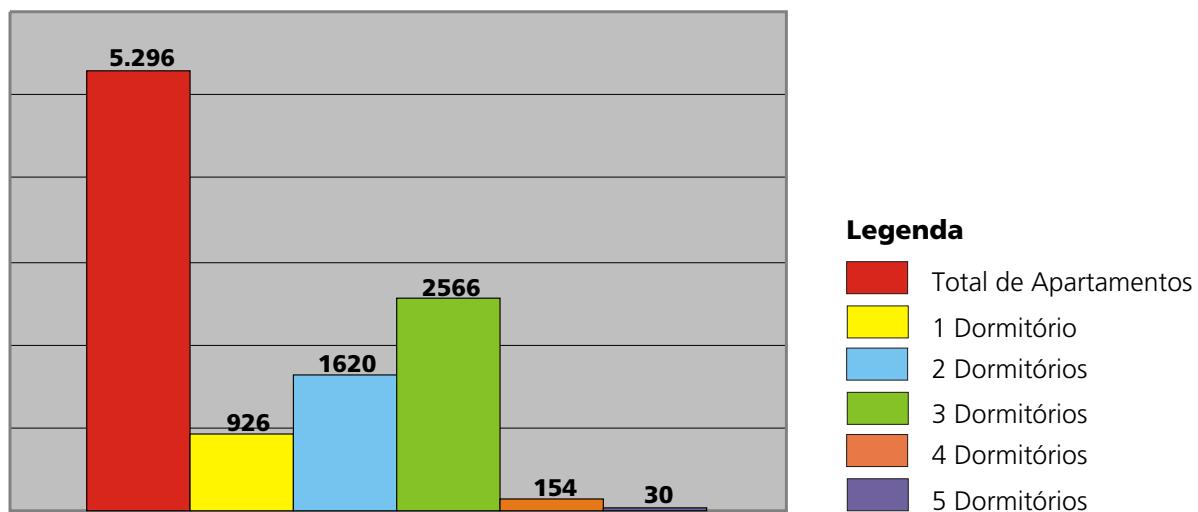
Item	Total de Domicílios		1 Banheiro		2 Banheiros		3 Banheiros		4 ou + Banheiros	
	Domicílios	%	Domicílios	%	Domicílios	%	Domicílios	%	Domicílios	%
Núcleo	2.314	100	645	27,87	645	27,87	742	32,07	182	7,87
Área Central	9.902	100	4.169	42,10	2.812	28,40	2.198	22,20	705	7,12
Perímetro Urbano	86.963	100	57.015	65,56	19.383	22,29	7.399	8,51	2.406	2,77

Fonte: IBGE - Censo 2000

Baseado na pesquisa de campo realizada pelo IPPLAP em novembro de 2003 para caracterização do perfil da verticalização na cidade de Piracicaba, obteve-se o indicador do número de dormitórios por unidade, que delinea o padrão dos domicílios

verticais da Área Central. Identificou-se aí um elevado padrão dessas unidades onde, dos cerca de 5.300 apartamentos da Área Central, aproximadamente 50% possui três dormitórios.

Gráfico 03 - Área Central de Piracicaba 2003
Apartamento por Número de Dormitórios



Fonte: Levantamento de Campo - IPPLAP - Novembro 2003