

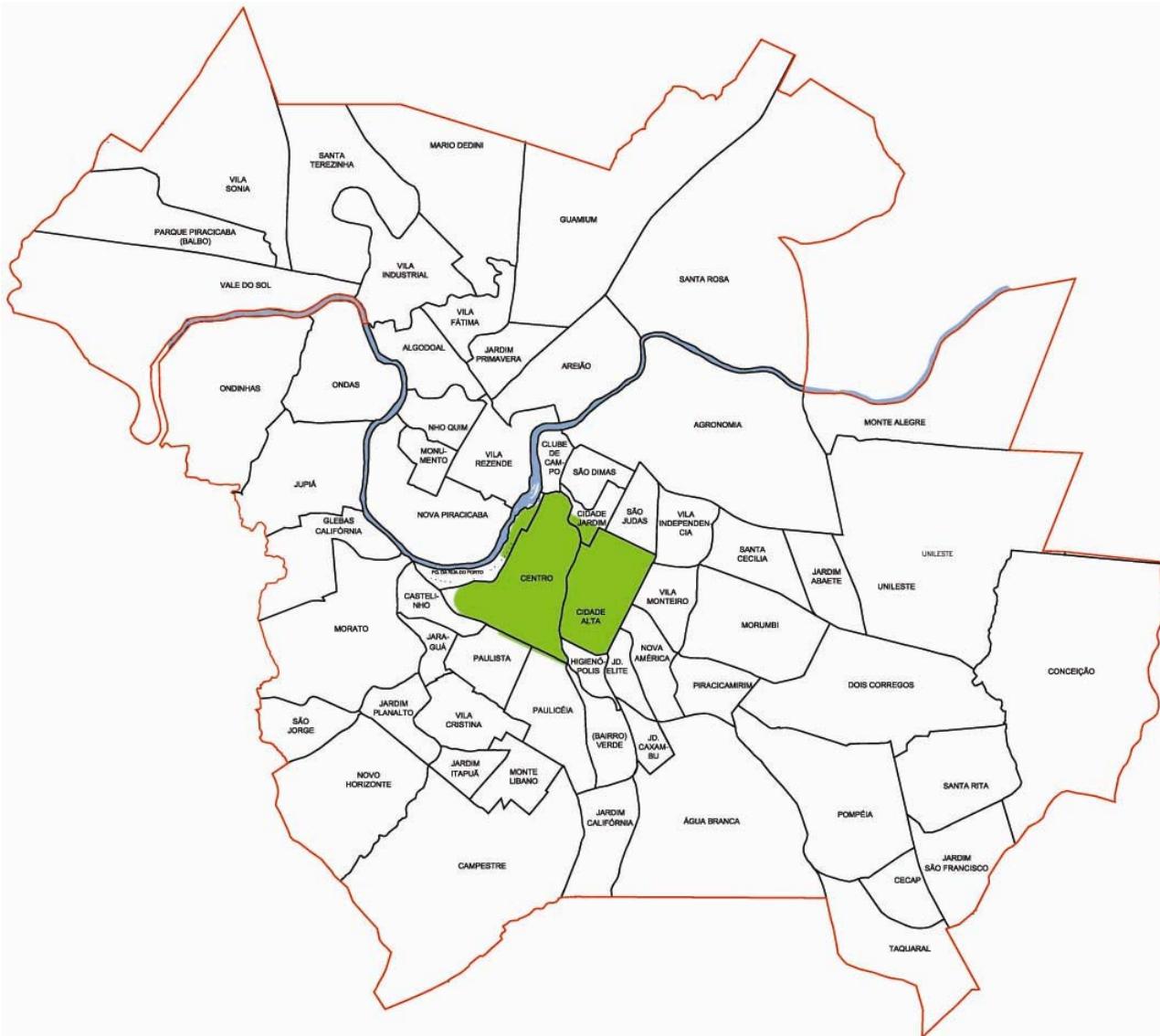
# PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL



# Objetivos

- ✓ Criar oportunidades para novos negócios na Área Central e promover a atividade econômica em escala regional;
- ✓ Reverter o processo de despovoamento da Área Central;
- ✓ Qualificar o ambiente urbano;
- ✓ Preservar o patrimônio cultural;
- ✓ Melhorar a acessibilidade e a mobilidade de veículos e pedestres.





**Av. Beira-Rio/ Av.  
Independência, Av.  
Dr. Paulo de Moraes/  
Rua Saldanha  
Marinho**



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

O Plano divide-se em duas etapas principais:

- **Etapa 1: Leitura e Interpretação da Situação Urbana;**
- **Etapa 2: Plano de Ação e Intervenções.**

# Leitura e Interpretação da Situação Urbana:

Formulação de um quadro preciso dos conflitos e potencialidades da Área Central, e definição de diretrizes que serão detalhadas na próxima etapa:

- ✓ Levantamento de campo para caracterização do uso e ocupação da Área Central;
- ✓ Caracterização da atividade econômica da Área Central;
- ✓ Caracterização da população moradora na Área Central;
- ✓ Caracterização da atividade imobiliária da Área Central;
- ✓ Análise da legislação urbanística;
- ✓ Análise dos projetos e planos existentes para a Área Central;
- ✓ Interlocução com os agentes locais, órgãos, instituições e secretarias municipais.



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# POPULAÇÃO MORADORA

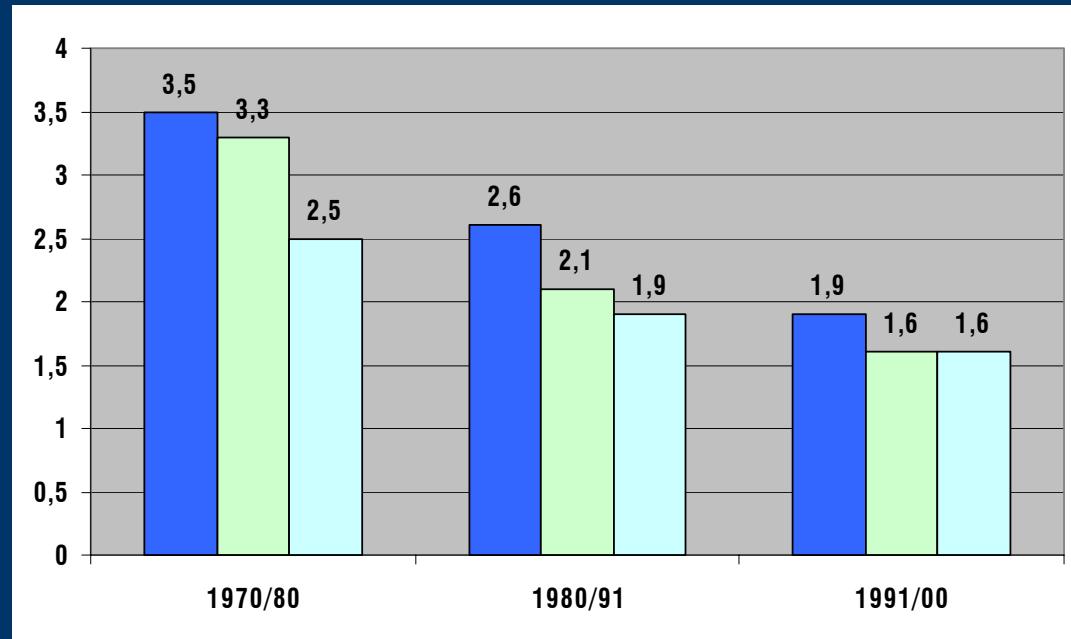


**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# Taxas de Crescimento populacional – 1970 a 2000



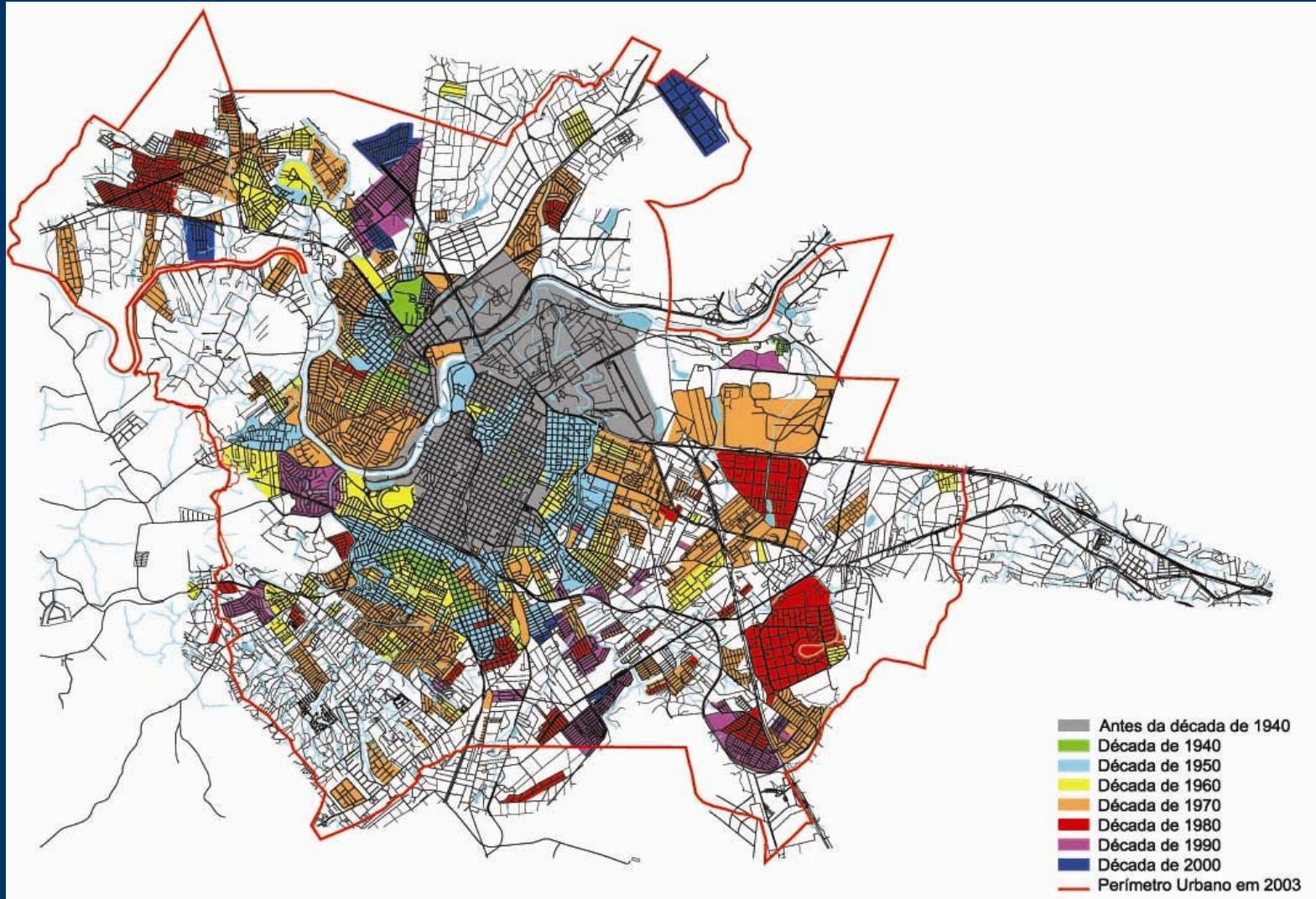
## Legenda

- Piracicaba
- Estado de São Paulo
- Brasil

Fonte: IBGE – Censos 1970, 1980, 1991 e 2000

- ✓ O crescimento populacional de Piracicaba entre 1991-2000 foi de 18,09%
- ✓ No Bairro Centro entre 1991-2000 a população decresceu 10,07%
- ✓ No Bairro Cidade Alta entre 1991-2000 a população cresceu 6,8%

# Evolução da Mancha Urbana



No Plano Diretor, a Área Central está incluída na zona com melhores condições de infra-estrutura e sem fragilidade ambiental.

A Área Central é indicada no Plano Diretor como  
**ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA.**



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

## Total de moradores

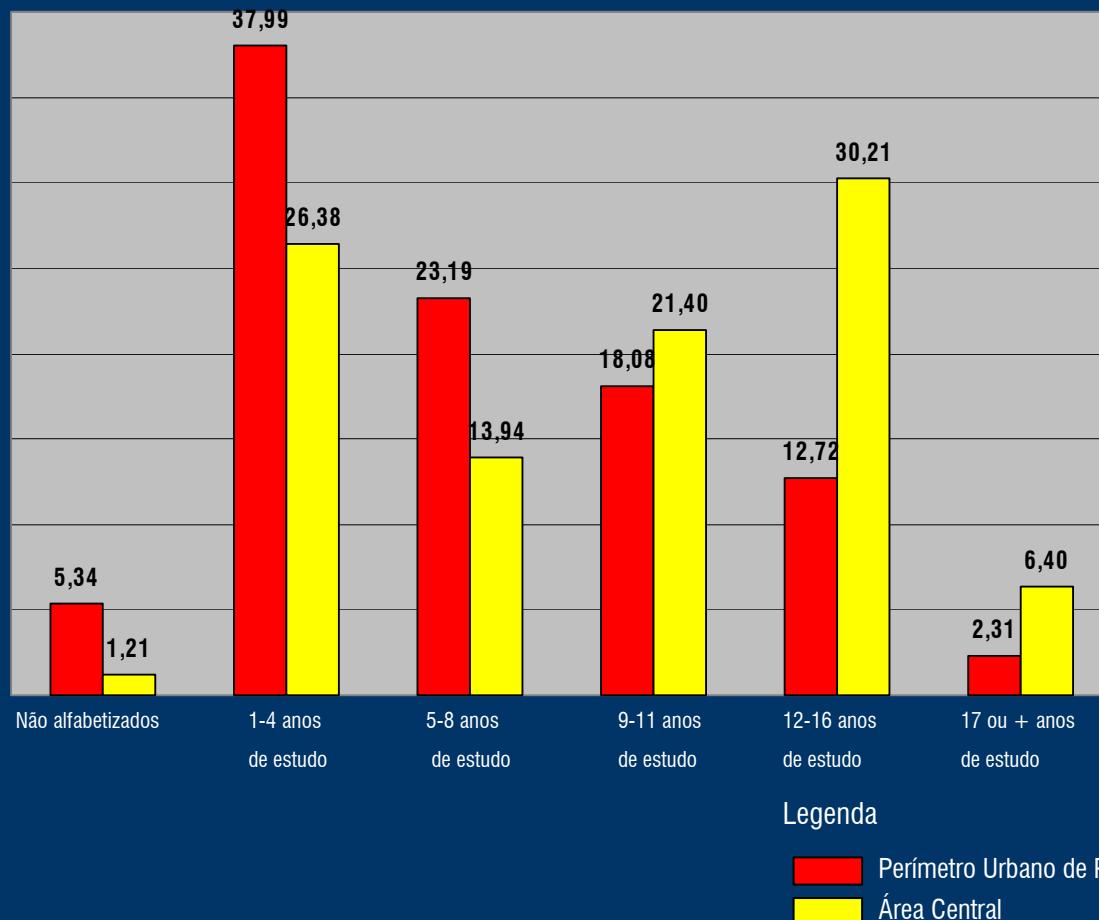
### Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000

Item	Total População	%
Área Central	28.251	<b>9,17</b>
Perímetro Urbano de Piracicaba	307.905	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2000

# Distribuição da população moradora por anos de estudo (em %)

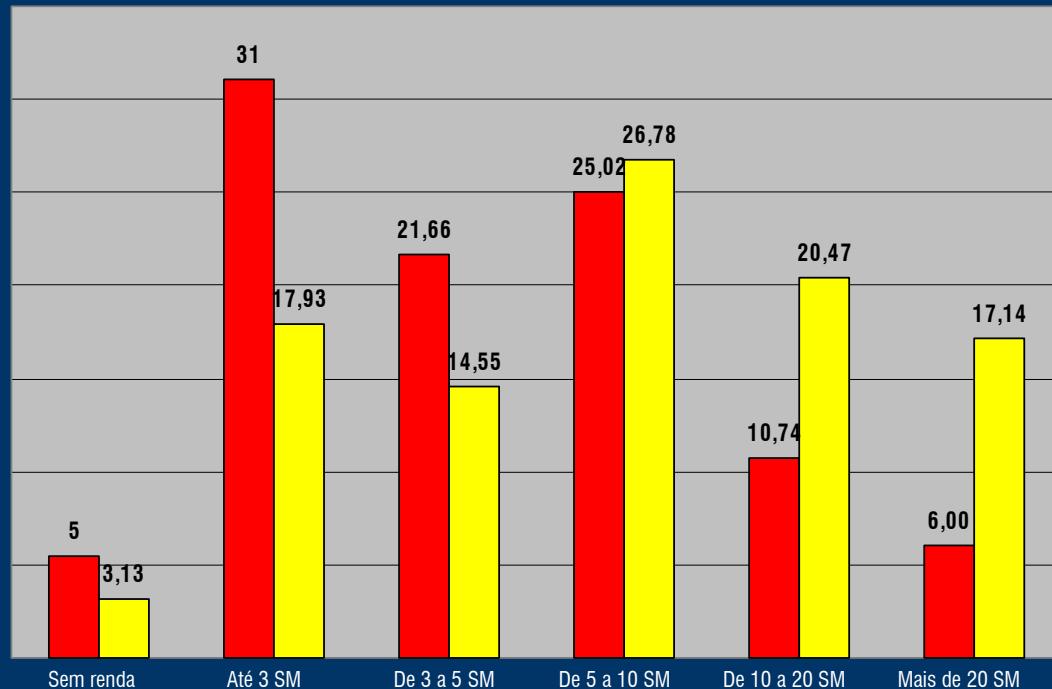
## Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000



Fonte: IBGE – Censo 2000

# Distribuição da População moradora Segundo Renda do Chefe (em %)

## Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000



### Legenda

- Perímetro Urbano de Piracicaba
- Área Central

Fonte: IBGE – Censo 2000



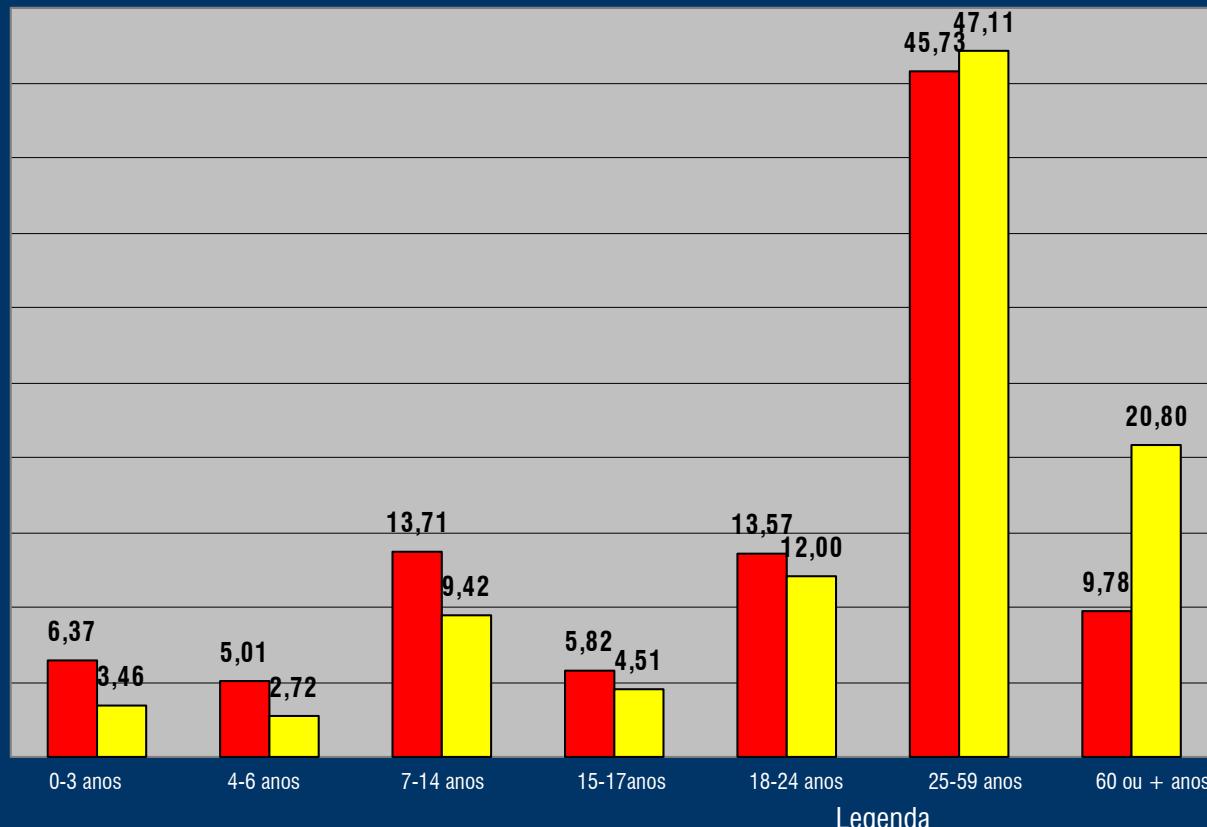
**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# Distribuição da população moradora por faixa etária (em %)

## Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000



Fonte: IBGE – Censo 2000



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

## Área Central

- ✓ Concentração de moradores de 3<sup>a</sup> idade;
- ✓ Concentração de moradores com renda superior a 10 salários mínimos;
- ✓ Concentração de moradores com mais de 9 anos de estudo;

Tendência ao despovoamento da Área Central:

População com mais de 60 anos ( 20,8% do total) maior que a população com menos de 14 anos (15,7% do total).

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

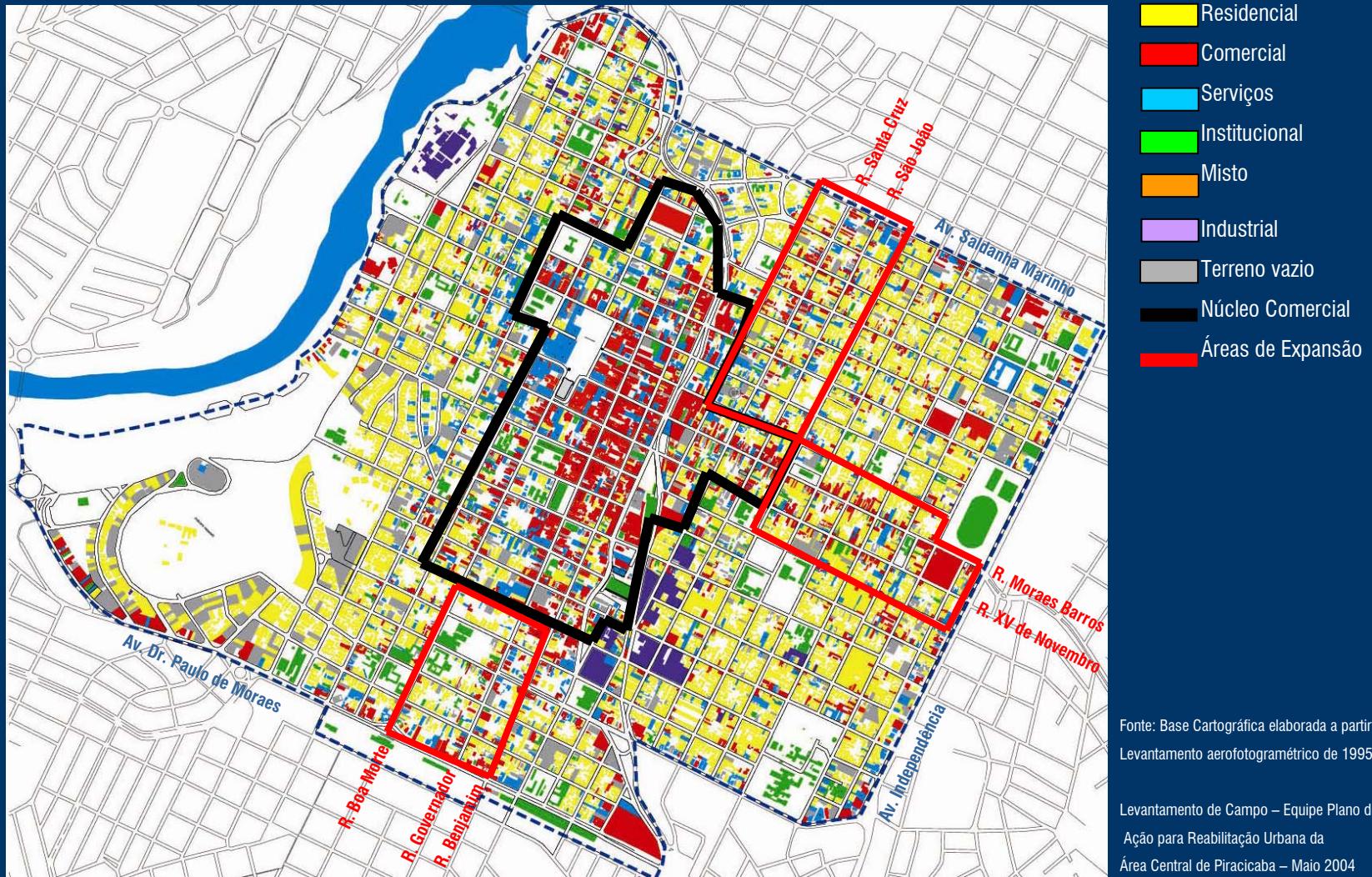


**IPPLAP**

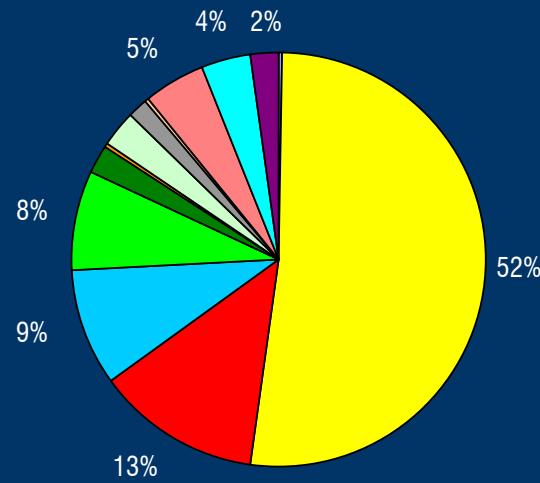


**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

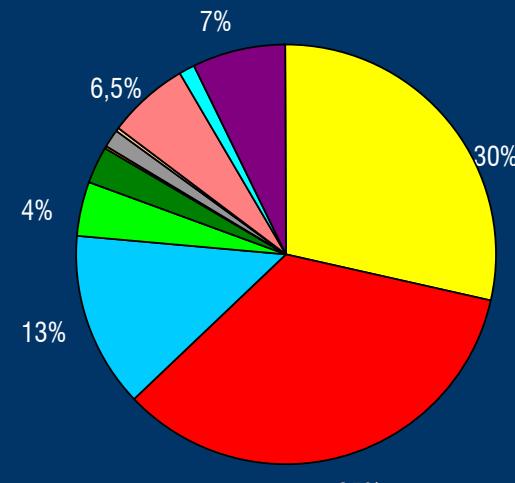
# Uso do Solo



# Distribuição de Área de Terreno por Usos e Condição de Ocupação



Área Central



Núcleo

## Legenda

Residencial	Industrial
Comercial	Edifício em construção
Serviços	Edifício em demolição
Institucional Privado	Edifício desocupado
Institucional Público	Terreno vazio
Misto	Estacionamento

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

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



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

- ✓ Mais de 70% dos estabelecimentos comerciais de Piracicaba estão na Área Central, somando cerca de 13 mil empregos formais;
- ✓ Mais de 60% dos estabelecimentos de serviços de Piracicaba estão na Área Central, somando cerca de 17 mil empregos formais;
- ✓ Estes dois setores de atividade respondem por aproximadamente 30 mil postos de trabalho na Área Central de Piracicaba (66% do total de empregos nos setores em Piracicaba);
- ✓ Os estabelecimentos comerciais das grandes redes estão instalados predominantemente na rua Governador Pedro de Toledo;

Nos últimos 5 anos houve um aumento anual médio de 160 novos estabelecimentos de comércio e serviços em Piracicaba. Aproximadamente de 30 a 40 desses novos estabelecimentos instalaram-se na Área Central.

Fonte:RAIS/CAGED 1998-2002

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

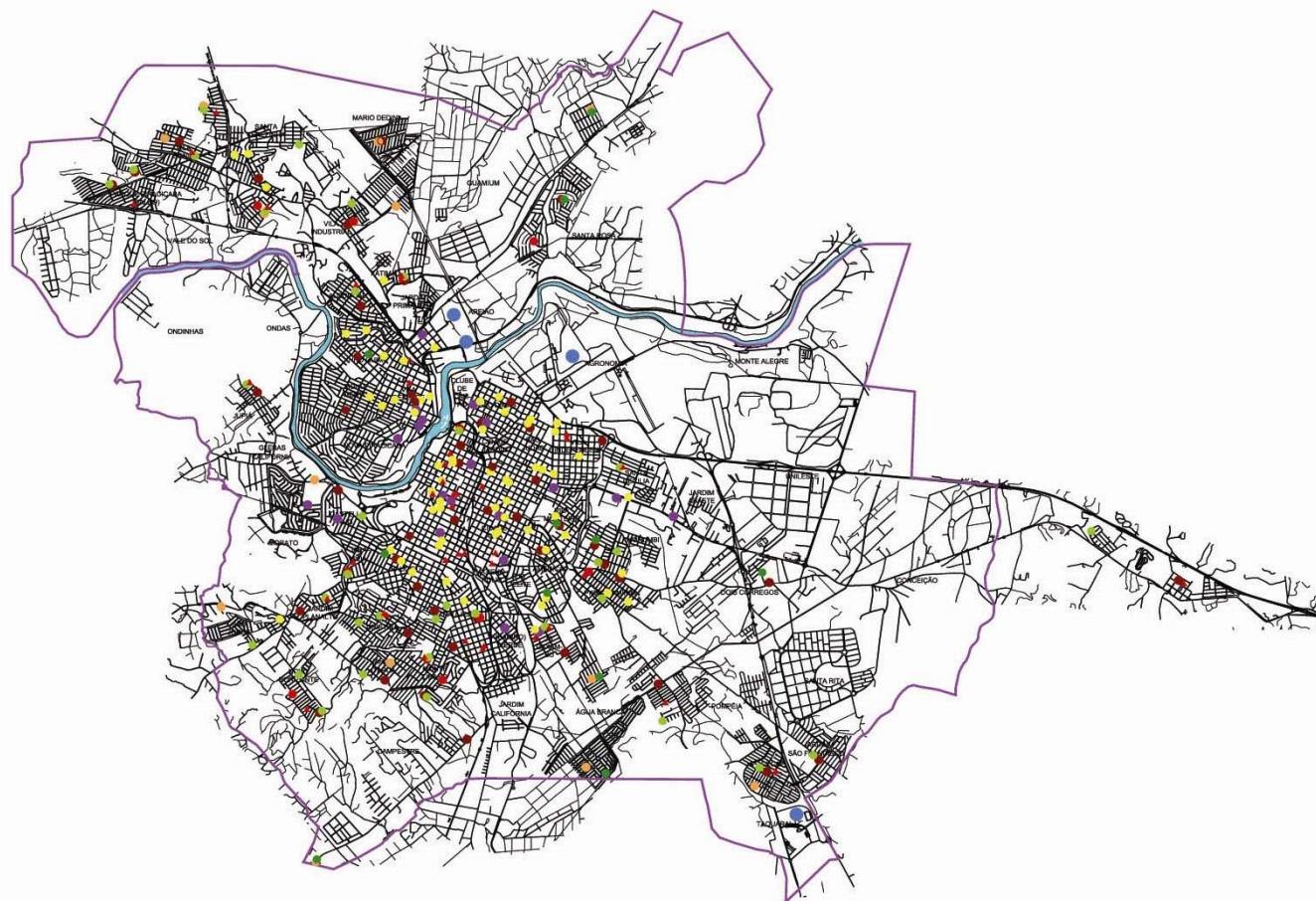


**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

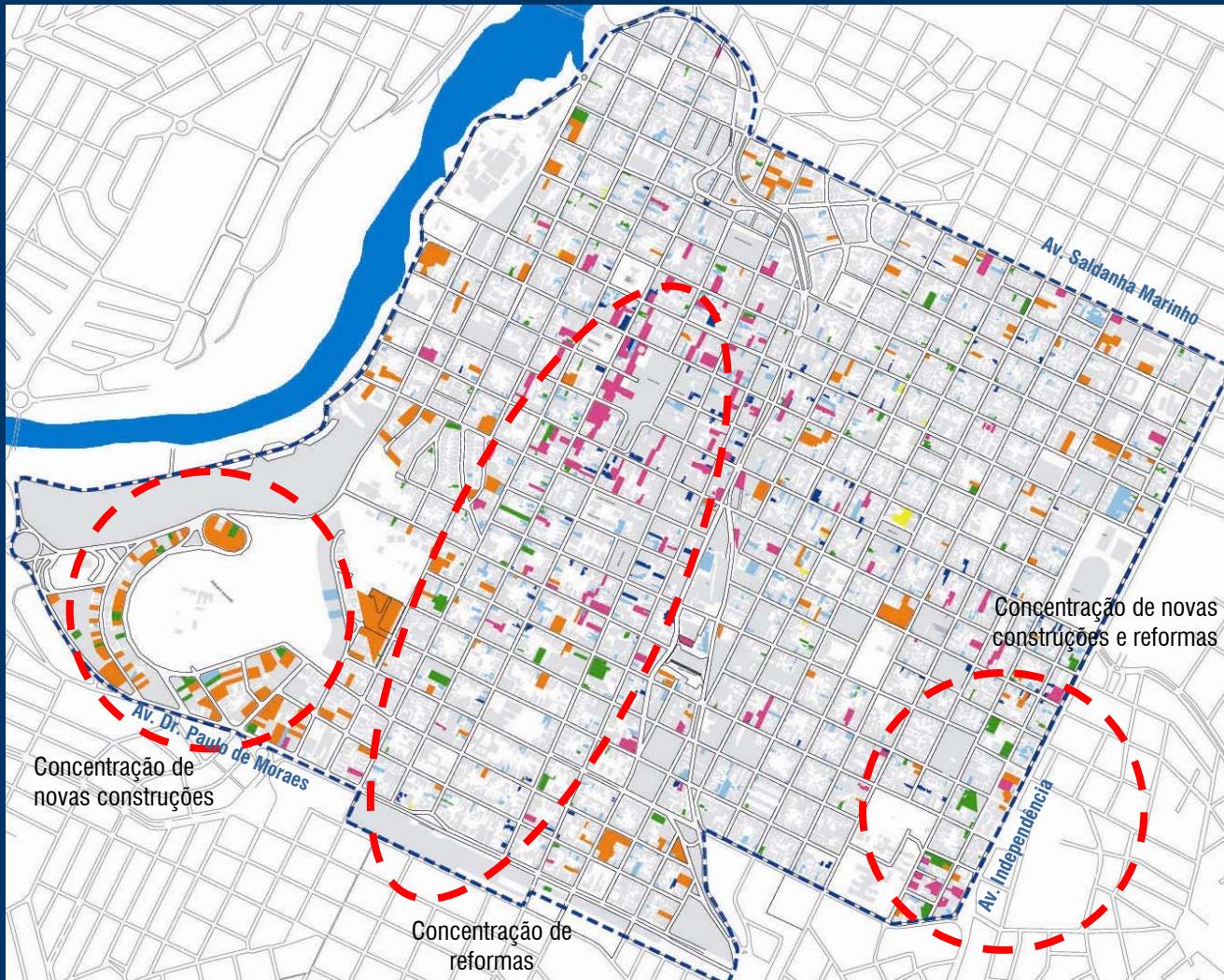
# Concentração de equipamentos de educação e saúde na Área Central



Na Área Central concentram-se os equipamentos públicos e privados de educação e saúde, o que indica o afluxo cotidiano de moradores de outras regiões da cidade.



# Ocupação do Solo



- Edificação ocupada
- Edificação desocupada
- Edificação parcialmente ocupada
- Terreno vazio
- Edificação em construção
- Edificação em demolição
- Estacionamento
- Concentração de novas construções e reformas

Fonte: Base Cartográfica elaborada a partir de Levantamento aerofotogramétrico de 1995

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

# Lotes Não Edificados e Edificações Desocupadas em Número de Lotes e Percentagem

## Núcleo Comercial e Área Central - 2004

	Total de Lotes (nº)	Lotes Vazios		Lotes c/ Edifício		Lotes c/ Edifício		Lotes c/		TOTAL	
		Número	%	Totalmente Desocupado		Parcialmente Desocupado		Estacionamento		Número	%
				Número	%	Número	%	Número	%		
Núcleo Comercial	5151	42	0,82	205	3,98	80	1,55	90	1,75	417	8,10
Área Central	19375	334	1,72	750	3,87	162	0,84	150	0,77	1396	7,20

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

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

# Lotes Não Edificados e Edificações Desocupadas em m<sup>2</sup> e percentagem

## Núcleo Comercial e Área Central - 2004

	Total de Lotes (m <sup>2</sup> )	Lotes Vazios		Lotes c/ Edifício		Lotes c/ Edifício		Lotes c/		TOTAL	
				Totalmente Desocupado		Parcialmente Desocupado		Estacionamento			
		Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	Número	%
Núcleo Comercial	565.899,20	7.425,40	1,31	36.344,87	6,42	8.034,75	1,42	40.231,69	7,11	92.036,71	16,26
Área Central	3.247.599,72	132.445,81	4,08	151.611,77	4,67	19.247,05	0,59	69.588,33	2,14	372.892,96	11,48

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

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

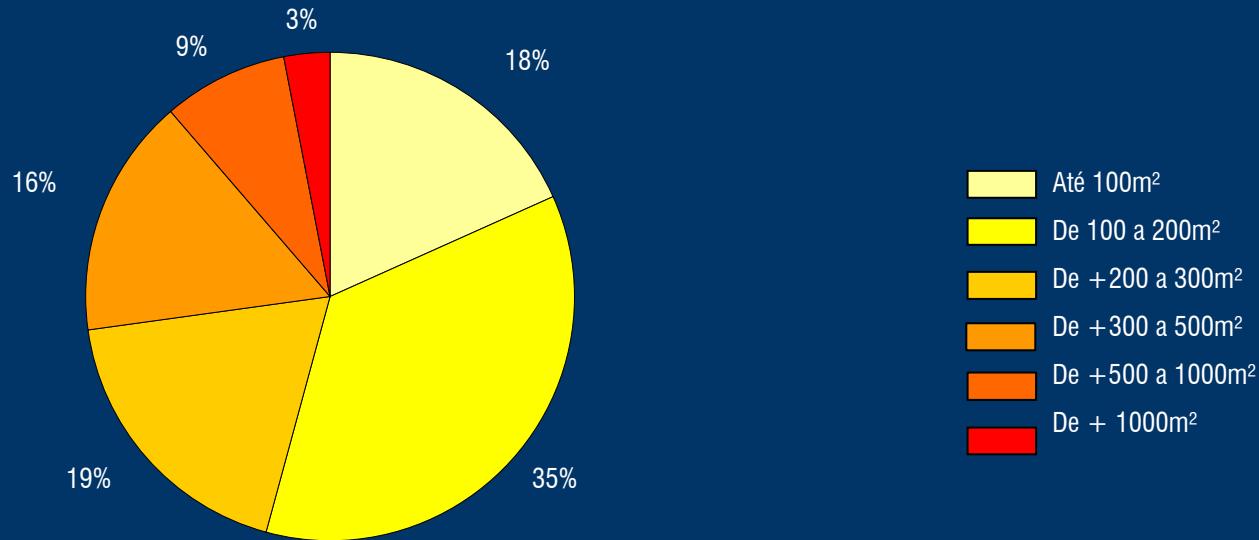
- ✓ Do total de terrenos da Área Central, 6,2% encontram-se vazios ou ocupados por estacionamentos, totalizando 202.034,14 m<sup>2</sup>;
- ✓ Do total de terrenos vazios na Área Central, 34,5% estão sendo utilizados para fins de estacionamento. Desses, a maior parte concentra-se no Núcleo Comercial.

Os 150 lotes utilizados por estacionamentos oferecem cerca de 4.900 vagas na Área Central. Destas, cerca de 2.600 estão no Núcleo Comercial.

Na Área Central há 1.700 vagas disponíveis na Zona Azul.

# Distribuição dos lotes por área

## Área Central



72% dos terrenos da Área Central tem área até 300 m<sup>2</sup>, o que dificulta a formação de áreas para empreendimentos de maior porte.

Não foi identificada concentração fundiária nas mãos de poucos proprietários.

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

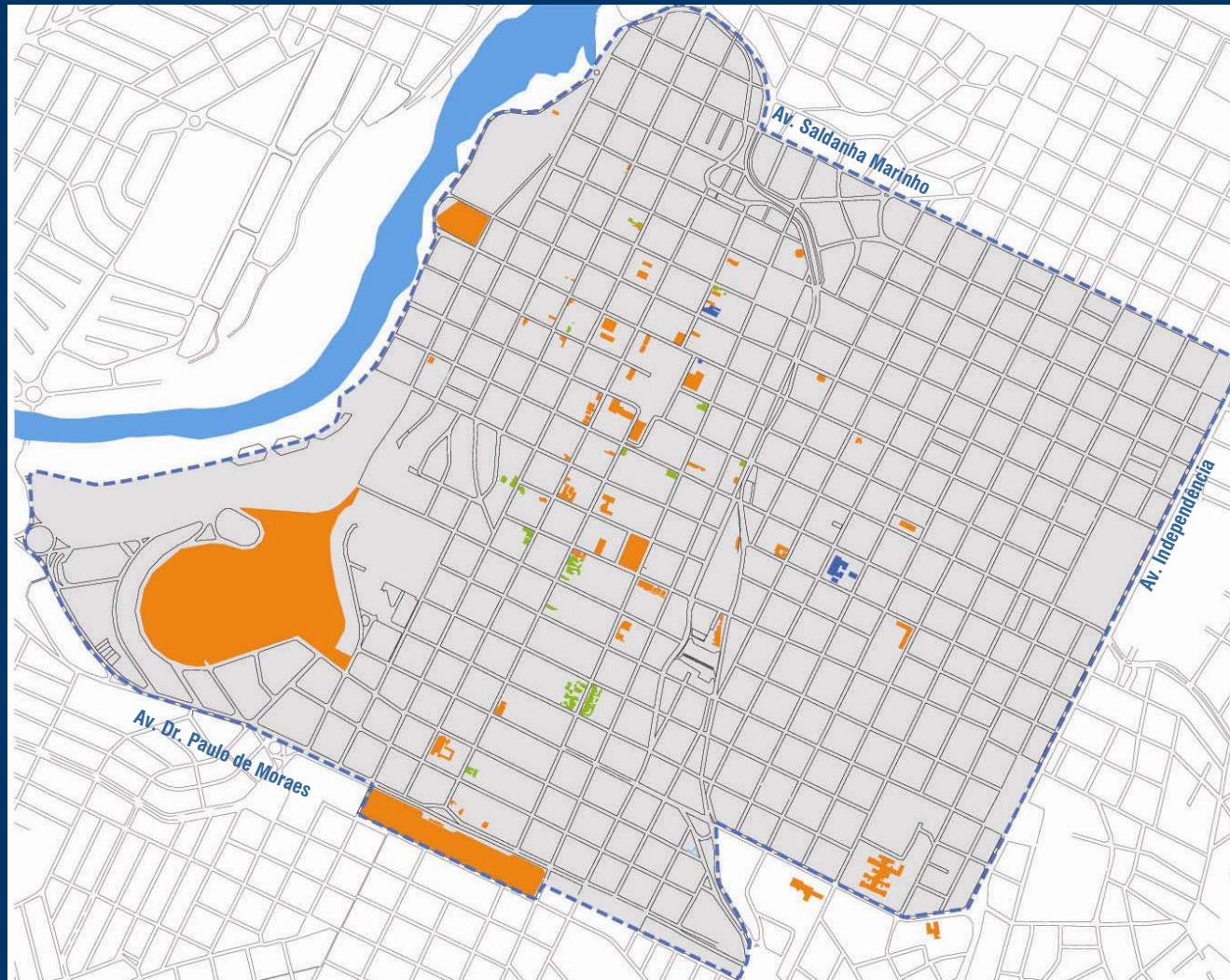


**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# Bens Tombados ou em Processo de Tombamento



- Imóveis tombados pelo CONDEPHAAT
- Imóveis tombados pelo CODEPAC
- Imóveis em processo de tombamento

Fonte: Base Cartográfica elaborada a partir de  
Levantamento aerofotogramétrico de 1995  
DPH – IPPLAP - 2004



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

- ✓ Municipal: Lei nº 5.194 de 25 de setembro de 2002 – **Estabelece nível único de tombamento (integral) e raio de entorno de 50m (fixo).** Dispõe sobre a criação do CODEPAC - Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural, o qual tem caráter consultivo. Garante a integridade física do bem tombado e em processo de tombamento, determinando penalidades para infratores.
- ✓ Estadual: Lei nº 10.247 de 22 de outubro de 1968. **Estabelece níveis diferenciados de tombamento e raio de entorno de 300m (variável de acordo com o entorno imediato).** Cria o CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico). Garante a integridade física do bem tombado e em processo de tombamento. Determina penalidades para infratores.
- ✓ Nos anos 1980 houve um acordo entre CODEPAC e Secretaria de Obras – SEMOB: **todos os pedidos de reforma, restauro, demolição, mudanças de uso e pequenos reparos para todos os imóveis com mais de 40 anos de construção, passam por análise e deliberação do conselho.**

# **PADRÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

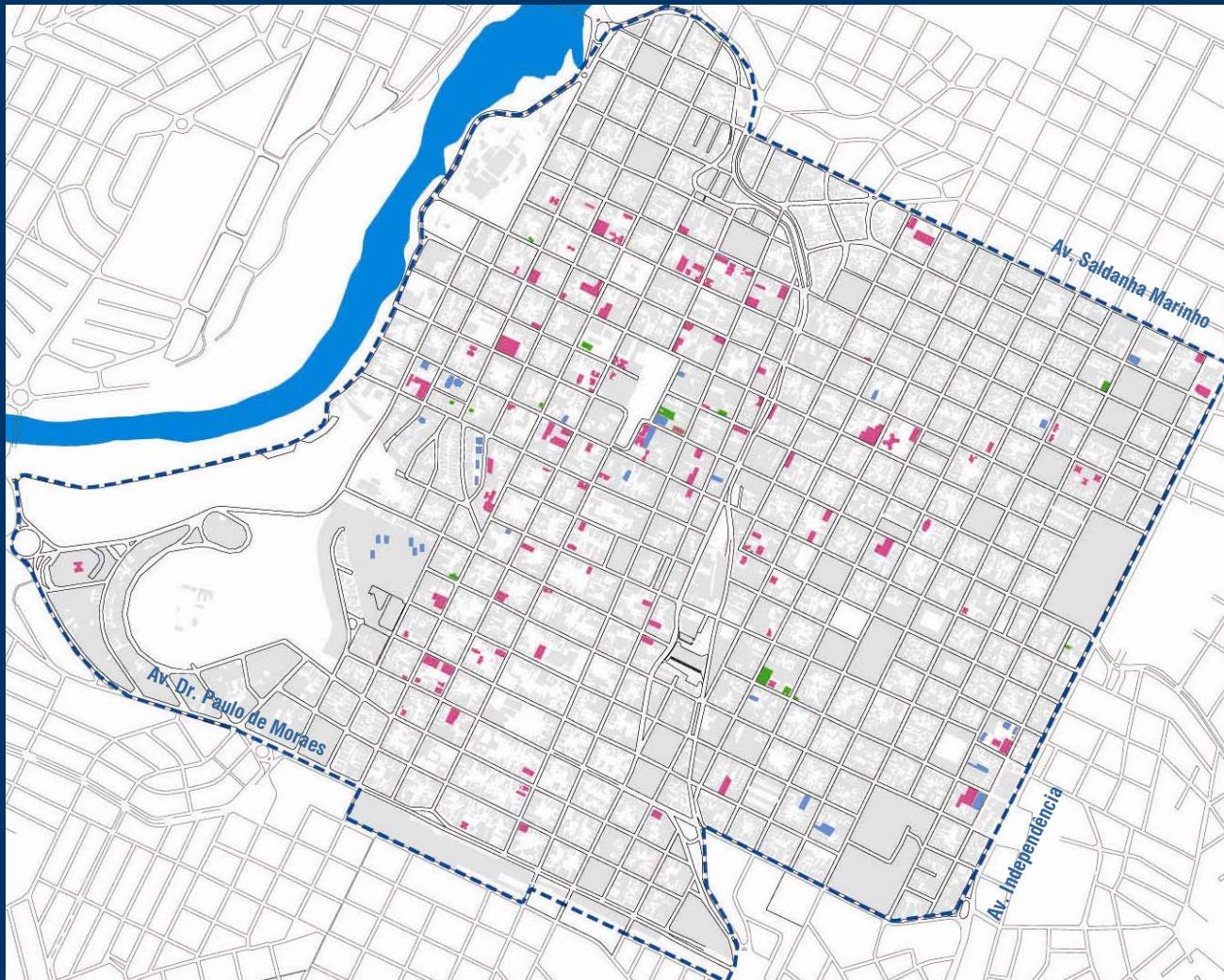


**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# Gabarito das edificações



Fonte: Base Cartográfica elaborada a partir de  
Levantamento aerofotogramétrico de 1995  
Levantamento de Campo – IPPLAP – Nov/2003  
Levantamento de Campo – Equipe Plano de  
Ação para Reabilitação Urbana da  
Área Central de Piracicaba – Maio 2004

# Distribuição dos Domicílios por Tipo

## Núcleo Comercial, Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000

Item	Domicílios part. permanentes	Apartamento		Casa		Cômodo	
		Número	%	Número	%	Número	%
Núcleo Comercial	2314	1407	<b>60,80</b>	906	<b>39,15</b>	1	<b>0,04</b>
Área Central	9.902	3617	<b>36,53</b>	6263	<b>63,25</b>	22,00	<b>0,22</b>
Perímetro Urbano de Piracicaba	86.963	8.667	<b>9,97</b>	77.843	<b>89,51</b>	453	<b>0,52</b>

Fonte: IBGE – Censo 2000

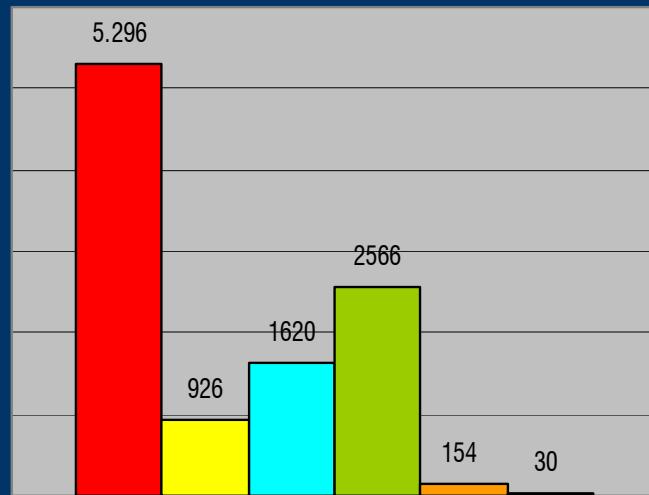
# Distribuição dos Domicílios por Condição de Ocupação

## Núcleo Comercial, Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000

Item	Domicílios part. permanentes	Alugado		Próprio-em aquisição		Próprio-quitado	
		Número	%	Número	%	Número	%
Núcleo Comercial	2314	801	<b>34,62</b>	29	<b>1,25</b>	1337	<b>57,78</b>
Área Central	9.902	3472	<b>35,06</b>	251	<b>2,53</b>	5697	<b>57,53</b>
Perímetro Urbano de Piracicaba	86.963	17.548	<b>20,18</b>	10.434	<b>12,00</b>	53.127	<b>61,09</b>

Fonte: IBGE – Censo 2000

## Apartamentos por Número de Dormitórios Área Central - 2003



## Apartamentos Vagos Núcleo Comercial e Área Central - 2003

Item	Total de Unidades	Total de Unidades Vagas	%
Núcleo Comercial	1.949	85	<b>4,36</b>
Área Central	5.296	267	<b>5,00</b>

### Legenda

- |                                                          |                                                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">█</span> Total de Apartamentos | <span style="color: green;">█</span> 3 Dormitórios  |
| <span style="color: yellow;">█</span> 1 Dormitório       | <span style="color: orange;">█</span> 4 Dormitórios |
| <span style="color: cyan;">█</span> 2 Dormitórios        | <span style="color: purple;">█</span> 5 Dormitórios |

Fonte: Levantamento de Campo – IPPLAP – Novembro 2003

- ✓ Nas décadas de 1980 e 1990 houve uma grande expansão de edifícios de apartamentos na cidade de Piracicaba, sobretudo na Área Central. Esta super oferta de unidades resultou na queda dos preços;
- ✓ Atualmente há uma tendência de recuperação dos preços devido à baixa oferta de novas unidades;
- ✓ O baixo índice de apartamentos vagos constatado no levantamento (cerca de 5%), demonstra uma demanda por habitação na Área Central não atendida.



# CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE

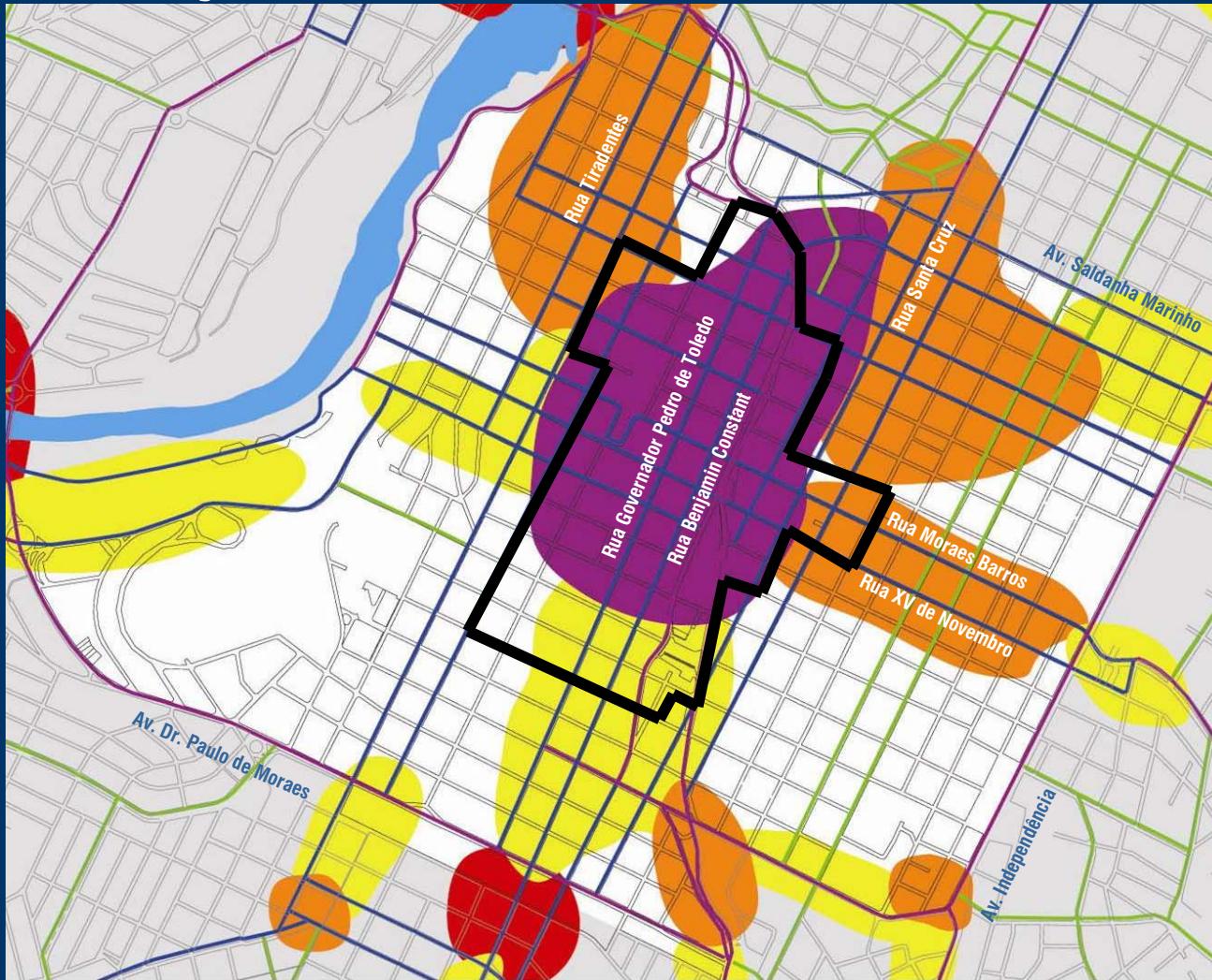


**IPPLAP**



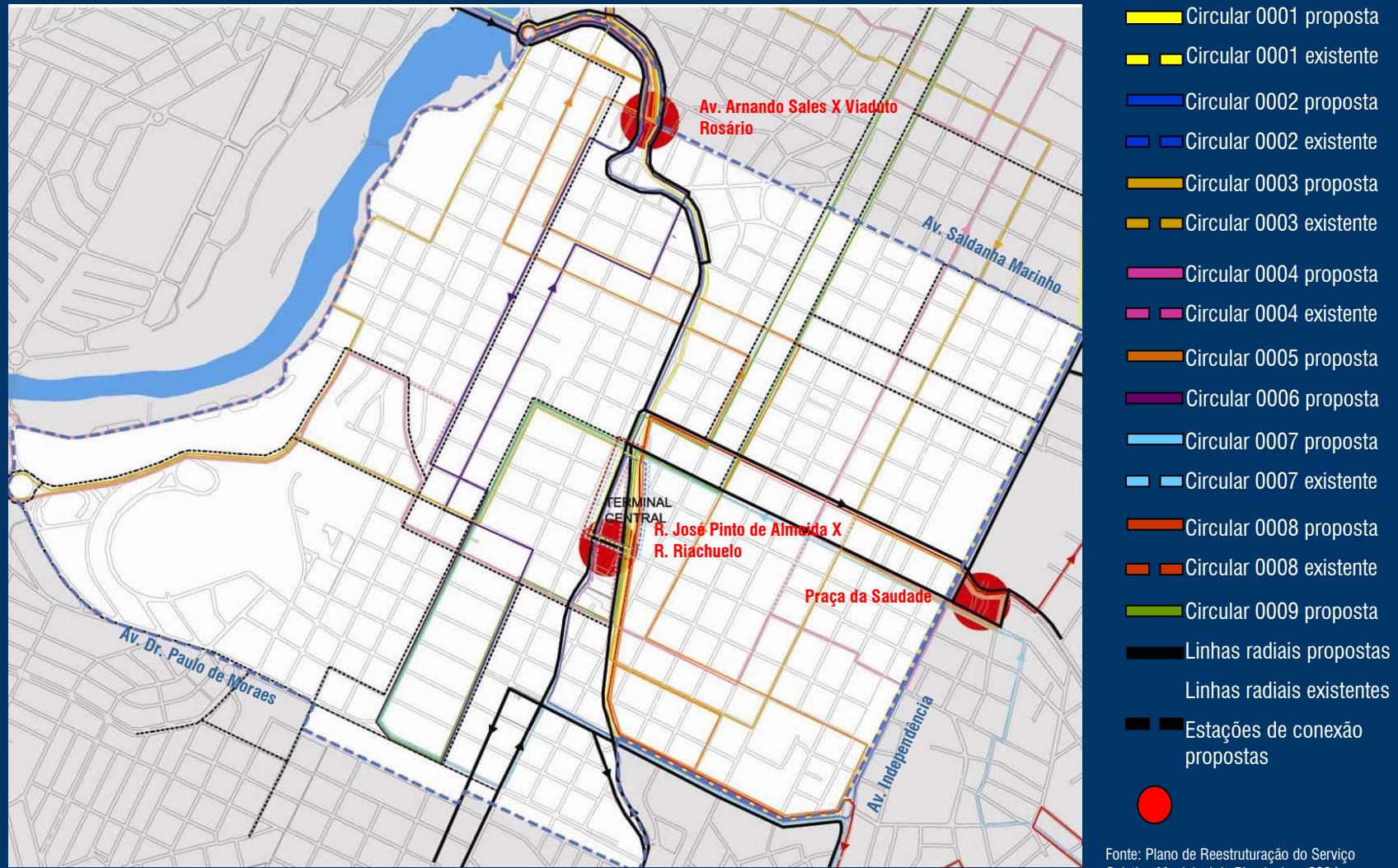
**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# Saturação do sistema viário



Fonte: Plano de Mobilidade Municipal de Piracicaba - 2003

## Mapa 6– Transporte Coletivo Existente e Proposto



Fonte: Plano de Reestruturação do Serviço Coletivo Municipal de Piracicaba - 2004

- ✓ Nas horas de pico, o trânsito do Núcleo Comercial está saturado;
- ✓ Há problemas de gestão da zona azul;
- ✓ Há 70.000m<sup>2</sup> de terrenos utilizados para estacionamento na Área Central, sendo 57% destes localizados no Núcleo Comercial;
- ✓ Os horários de carga e descarga de mercadorias são inadequados;
- ✓ A presença de estacionamentos dos dois lados de muitas das vias da Área Central prejudica a fluidez do trânsito.

# DIRETRIZES



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# OBJETIVOS

- Criar oportunidades para novos negócios na Área Central e promover a atividade econômica em escala regional;
- Reverter o processo de despovoamento da Área Central;
- Qualificar o ambiente urbano;
- Preservar o patrimônio cultural;
- Melhorar a acessibilidade e a mobilidade de veículos e pedestres.



# DIRETRIZES PARA ÁREA CENTRAL

**Reforçar e ampliar a atividade econômica da Área Central na escala regional**

**Reverter o processo de despovoamento**

**Preservar o patrimônio cultural**

## 1. Novos Empreendimentos

- ✓ Estudo de modelos de empreendimentos imobiliários inovadores para a Área Central que congreguem usos mistos (residência, comércio, serviços), além de incorporar novas soluções de estacionamento;
- ✓ Estímulo a novas formas de organização de empreendimentos comerciais de âmbito local e regional;
- ✓ Estímulo a atividades de micro e pequenos empresários associados à moradia, através da articulação de entidades afins (SEBRAE, ACIPI, Secretarias etc);
- ✓ Fomento a investimentos privados voltados a lazer e entretenimento.



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

## 2. Legislação

- ✓ Redefinição de critérios para tratamento de edifícios tombados;
- ✓ Estímulos à utilização de edifícios tombados para usos comerciais e de lazer;
- ✓ Redefinição de critérios para exigências de vagas para estacionamento em edificações;
- ✓ Readequação da legislação para possibilitar a construção de empreendimentos tipo vilas;
- ✓ Readequação da legislação de uso e ocupação para viabilizar a instalação de indústrias de alta tecnologia.

# DIRETRIZES PARA O NÚCLEO COMERCIAL

**Qualificação do Ambiente Urbano**

**Preservação do patrimônio cultural**

**Melhoria da acessibilidade e a mobilidade de veículos e pedestres.**

- ✓ Adequação das áreas de circulação de pedestres e veículos ao fluxo e à capacidade das vias;
- ✓ Reestruturação e organização do sistema de estacionamento para moradores e usuários ;
- ✓ Padronização e melhorias do mobiliário urbano;
- ✓ Melhorias e manutenção do paisagismo;
- ✓ Estímulos à manutenção de características dos edifícios tombados ocupados por uso comercial;
- ✓ Critérios para colocação de letreiros e anúncios.

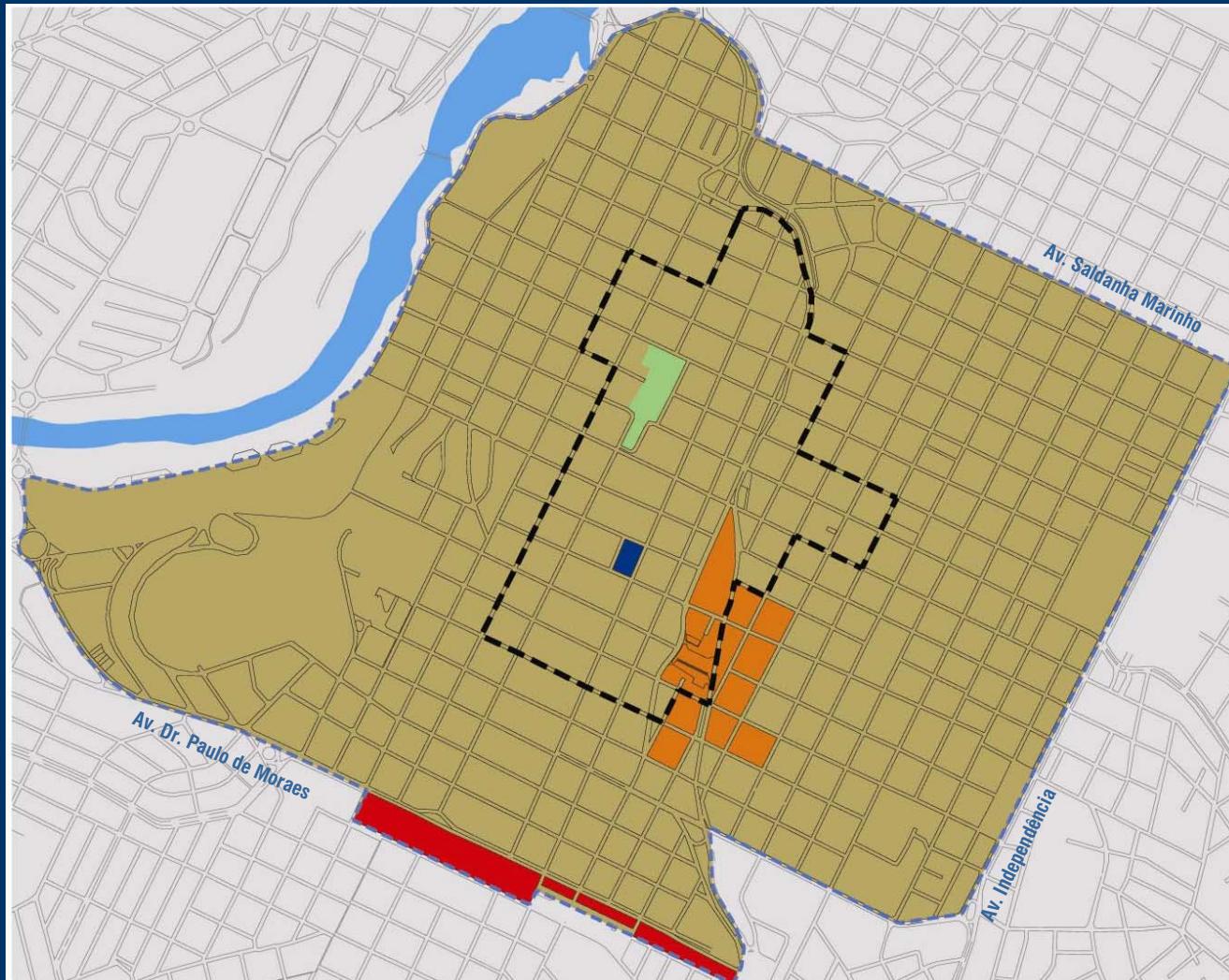


**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# NÚCLEO COMERCIAL- Áreas de Projeto



- Área de projeto da Praça José Bonifácio
- Área de projeto do Mercado Municipal
- Área de projeto da Operação Urbana Terminais
- Área de projeto da Estação da Paulista
- Núcleo Comercial

# Praça José Bonifácio



## Diretrizes de Projeto:

- ✓ Estudo do sistema de circulação de veículos e pedestres na praça;
- ✓ Estudo de viabilidade de estacionamento subterrâneo sob a praça, aproveitando-se o antigo estacionamento do Edifício COMURBA;
- ✓ Atendimento aos usos consolidados existentes no local, como cinema ao ar livre, shows de música e feiras de artesanato, localização de ambulantes licenciados, mobiliários, bancos, iluminação e bebedouro, assim como novos usos possíveis;
- ✓ Definição de ocupação do entorno, considerando imóveis tombados, relações volumétricas entre os novos edifícios propostos e instrumentos de incentivo;
- ✓ Definição de implantação de empreendimento multifuncional piloto.

# Mercado Municipal



**IPPLAP**



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

## Diretrizes de Projeto:

- ✓ Revisão do sistema de carga e descarga do Mercado;
- ✓ Requalificação do Largo do Mercado, considerando o estacionamento de veículos e os espaços públicos para atividades do mercado;
- ✓ Incorporação de novas atividades, sobretudo gastronômicas, além de ampliar os horários de funcionamento;
- ✓ Proposição de reestruturação arquitetônica do edifício, enfatizando a relação com o espaço da Praça Alfredo Cardoso, respeitando as características deste enquanto bem tombado;
- ✓ Estudo das condições estruturais e infraestruturais da edificação, elaborando propostas preliminares de recuperação e implantação;
- ✓ Novo modelo de gestão do Mercado.



# Estação da Paulista



## Diretrizes de Projeto:

- ✓ Caracterização da área como de “uso urbano cotidiano”, articulando comércio, lazer, esporte e serviços (públicos e privados);
- ✓ Respeito às características do conjunto enquanto bem tombado;
- ✓ Manutenção da característica de espaço de acesso público;
- ✓ Integração urbanística do complexo aos bairros do entorno, promovendo a ligação viária entre as regiões Sul e Centro da cidade;
- ✓ Sustentabilidade econômica através de concessões e parcerias que garantam recursos para sua manutenção e para a viabilização de programas de atendimento à população moradora da região.

# Terminais e MAUSA



- ✓ Definição de uma ‘Operação Urbana’ para reestruturação do uso e ocupação da área, através de mecanismos legislativos e da articulação entre os setores público e privado.



## Gestão

- ✓ Definição de uma estrutura de implementação, gestão e monitoramento do Plano de Reabilitação Urbana da Área Central;
- ✓ Definição de mecanismos de articulação da atuação dos diferentes setores da Administração Municipal;
- ✓ Definição de mecanismos de parcerias entre os setores público e privado para a implementação de projetos e ações.



Presidente IPPLAP  
Washington Marciano

Presidente da ACIPI  
Luiz Carlos Furtuoso

Supervisão de Projetos Especiais – IPPLAP  
Arq. Estevam Vanale Otero

Coordenação Geral  
Arq. Sarah Feldman

Economista  
H. Ken Kobashi

Consultoria de Legislação Urbanística  
Gisela Cunha Viana Leonelli

Arquitetos Juniores  
Arq. Juliana Roverone Serrador  
Arq. Mariana Rocha Duarte

Estagiários arquitetura  
Carolina Padua  
Marcelo Guirado Tiveron  
Mariana Villella Marcus

Estudos Mercadológicos  
Antonio Carlos Giuliani  
Nádia Kassouf Pizzinatto  
Eduardo Eugênio Spers  
Oswaldo Elias Farah



**PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL**

# PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL

[centro@ipplap.com.br](mailto:centro@ipplap.com.br)

