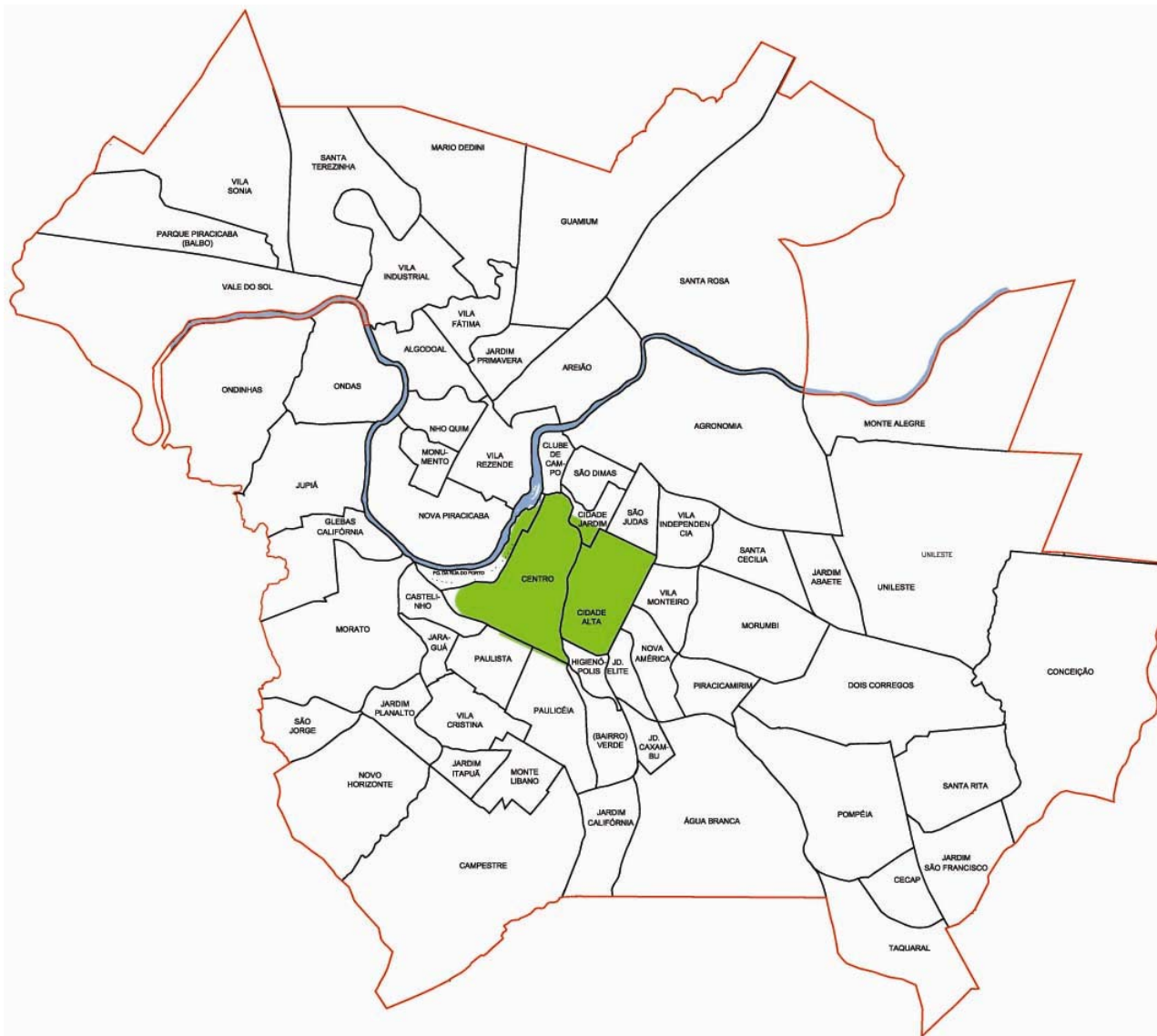


PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL



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**



O Plano divide-se em duas etapas principais:

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

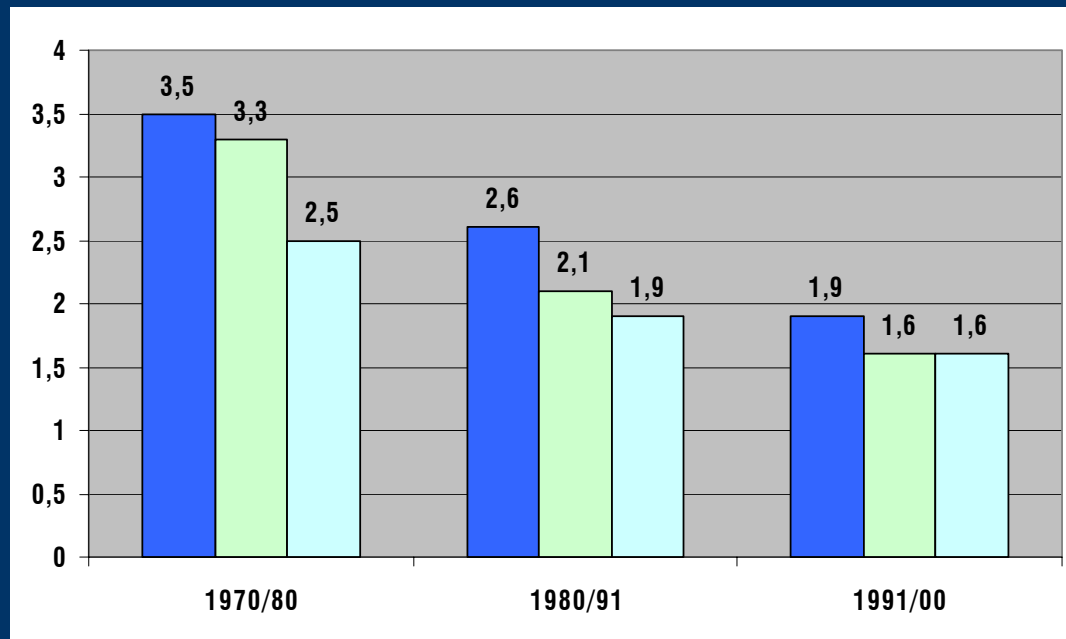
Leitura e Interpretação da Situação Urbana:

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.

POPULAÇÃO MORADORA

Taxas de Crescimento populacional – 1970 a 2000



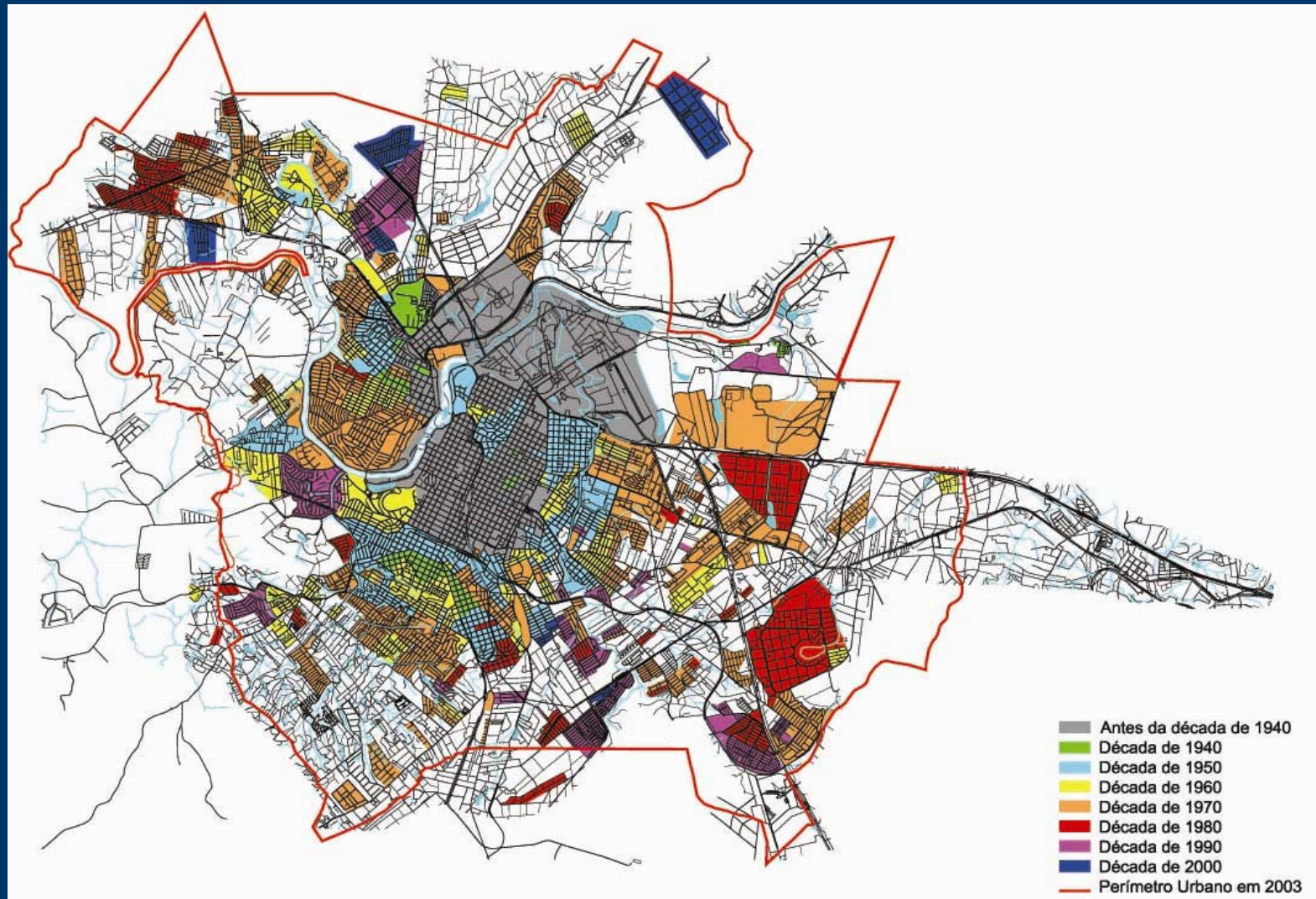
Legenda

- 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.

Total de moradores

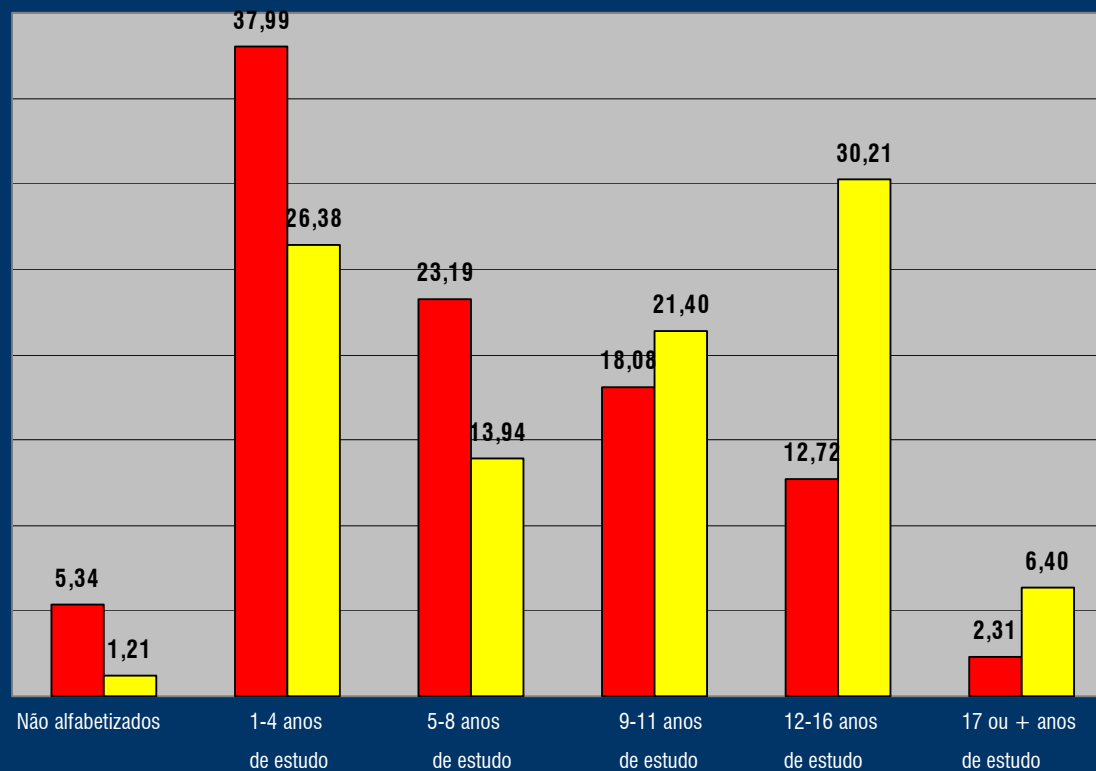
Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000

Item	Total População	%
Área Central	28.251	9,17
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



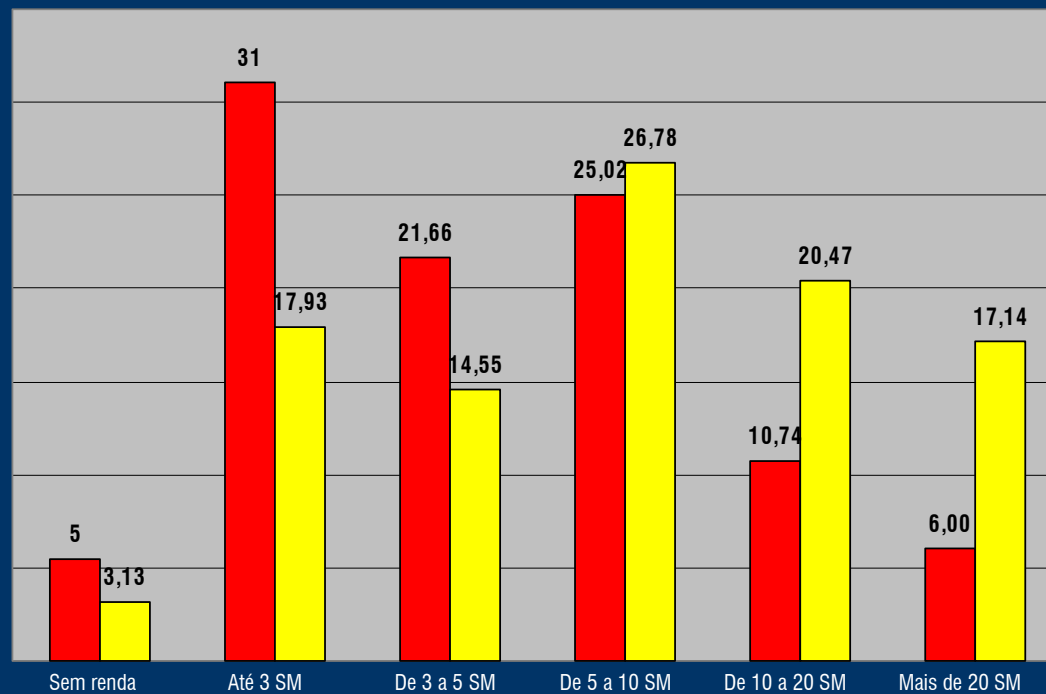
Legenda

■ Perímetro Urbano de Piracicaba
■ Área Central

Fonte: IBGE – Censo 2000

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

Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000



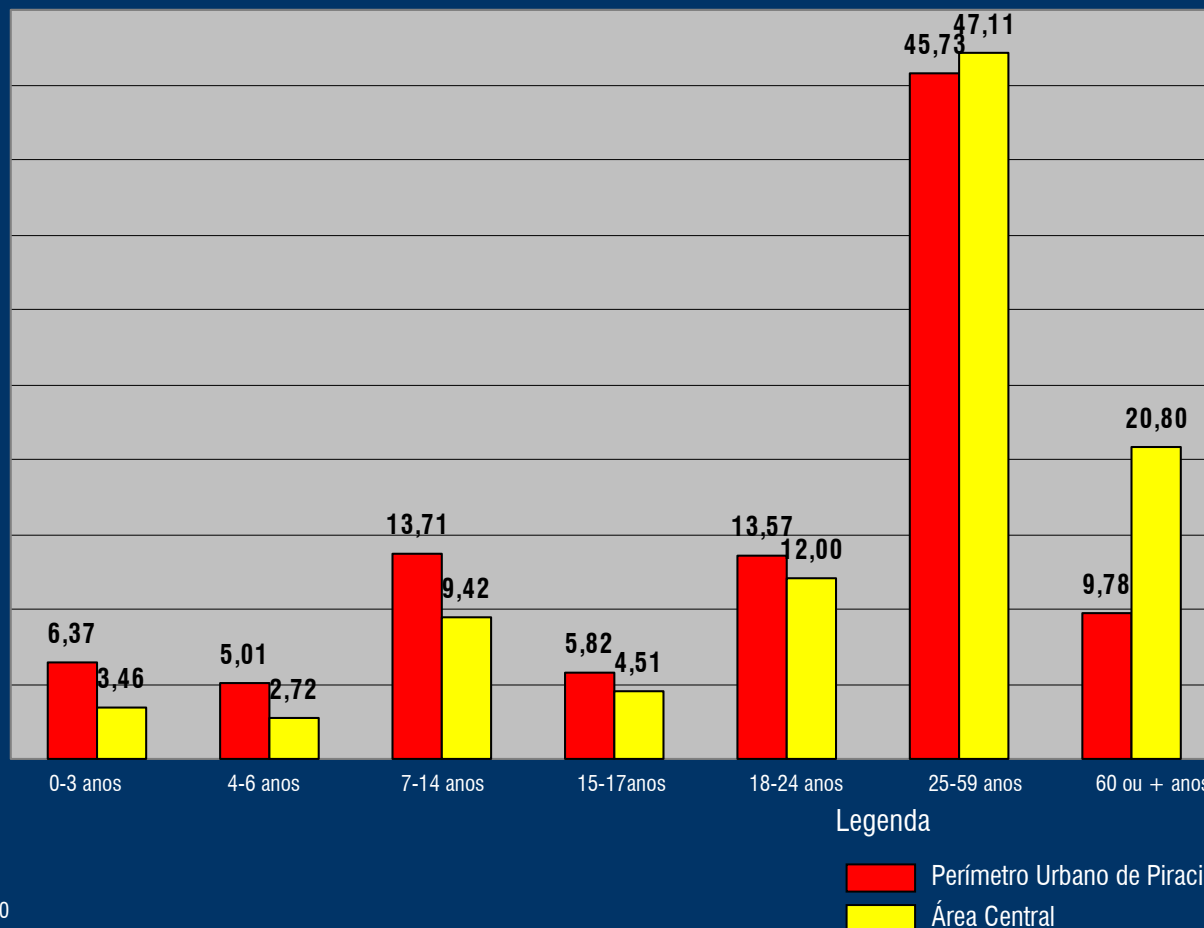
Legenda

 Perímetro Urbano de Piracicaba
 Área Central

Fonte: IBGE – Censo 2000

Distribuição da população moradora por faixa etária (em %)

Área Central e Perímetro Urbano de Piracicaba - 2000



Fonte: IBGE – Censo 2000

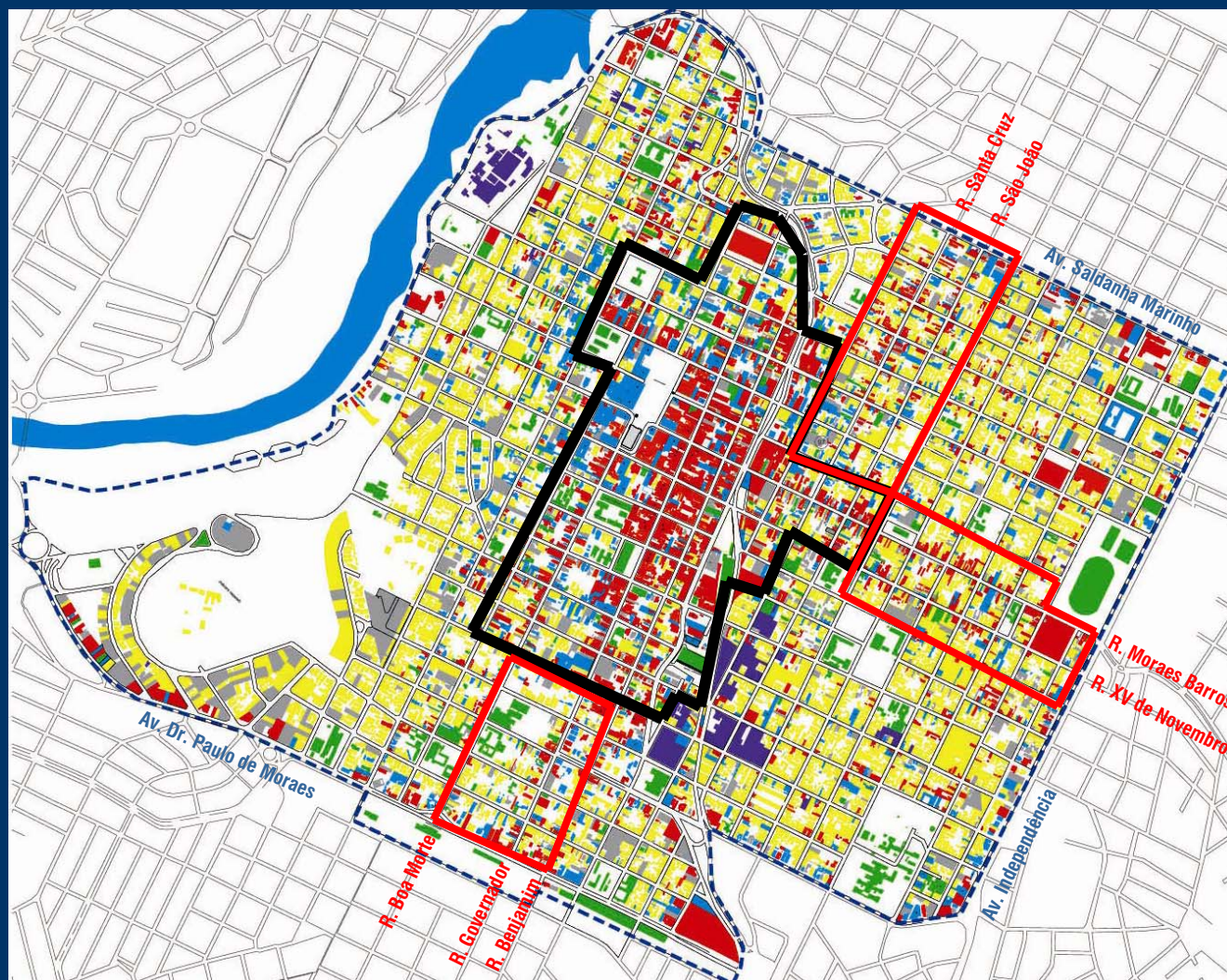
Área Central

- ✓ Concentração de moradores de 3ª 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

Uso do Solo

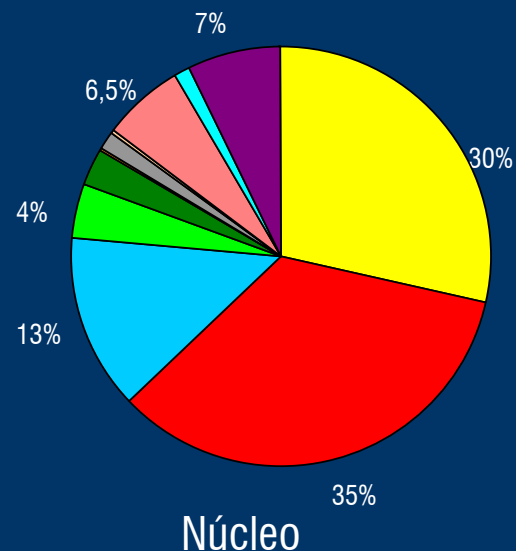
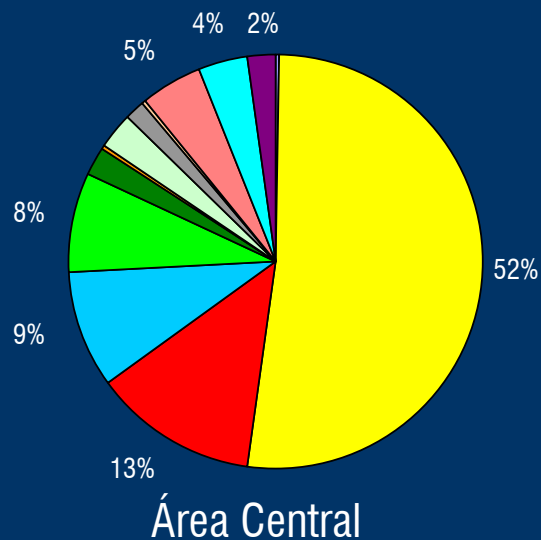


- Residencial
- Comercial
- Serviços
- Institucional
- Misto
- Industrial
- Terreno vazio
- Núcleo Comercial
- Áreas de Expansão

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

Distribuição de Área de Terreno por Usos e Condição de Ocupação



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

- ✓ 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.

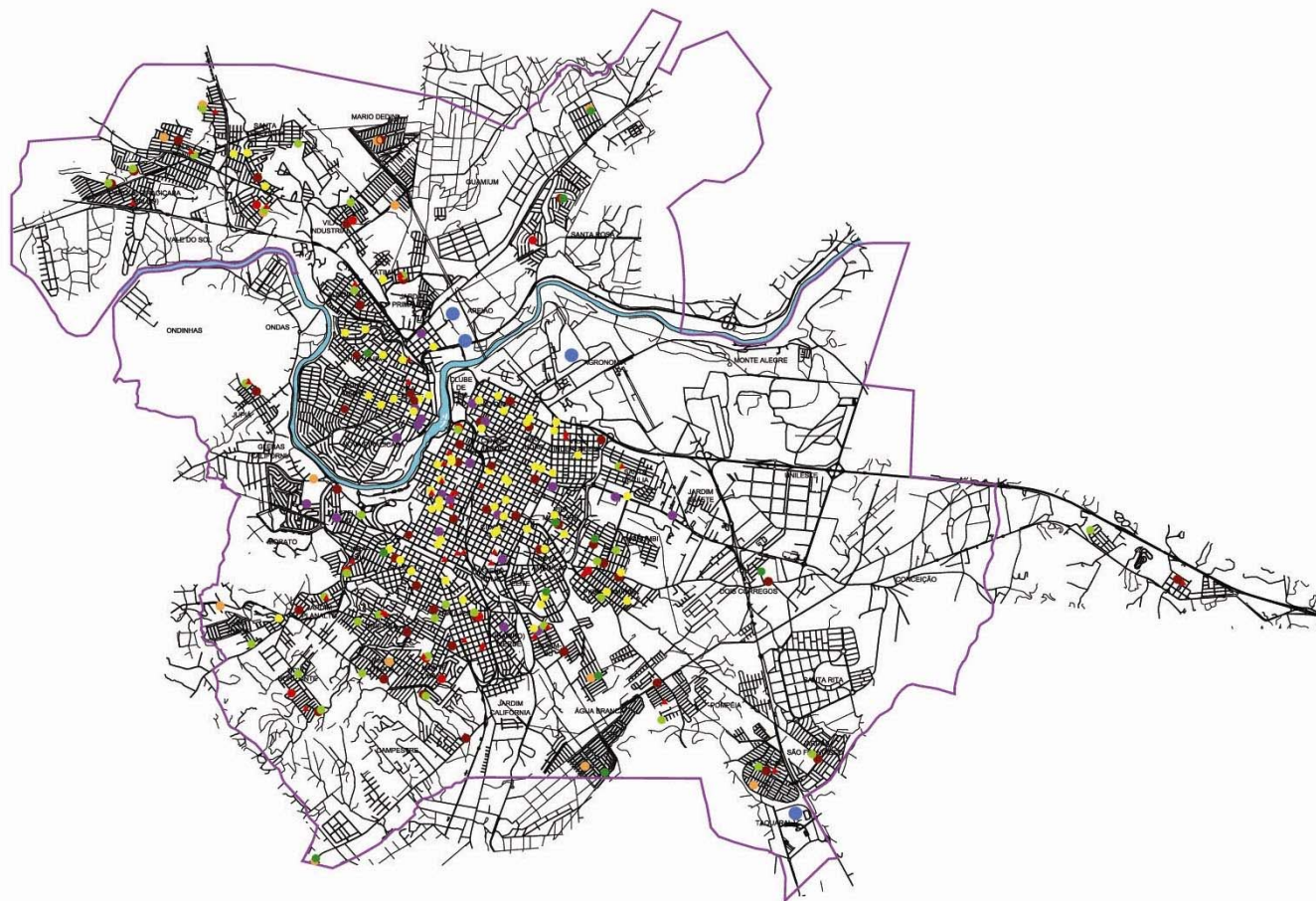
Fonte:RAIS/CAGED 1998-2002

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



PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL

Concentração de equipamentos de educação e saúde na Área Central



- Colégio Particular
- Educação Infantil Particular
- Escola Estadual
- EMEF
- EMEI
- Ensino Superior
- PEC
- Pré-Escola Municipal
- UBS 1
- UBS 2

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
-

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 Totalmente Desocupado		Lotes c/ Edifício Parcialmente Desocupado		Lotes c/ Estacionamento		TOTAL	
		Número	%	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



IPPLAP



PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL

Lotes Não Edificados e Edificações Desocupadas em m² e percentagem

Núcleo Comercial e Área Central - 2004

	Total de Lotes (m²)	Lotes Vazios		Lotes c/ Edifício Totalmente Desocupado		Lotes c/ Edifício Parcialmente Desocupado		Lotes c/ Estacionamento		TOTAL	
		Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	Área (m²)	%	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



IPPLAP



PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL

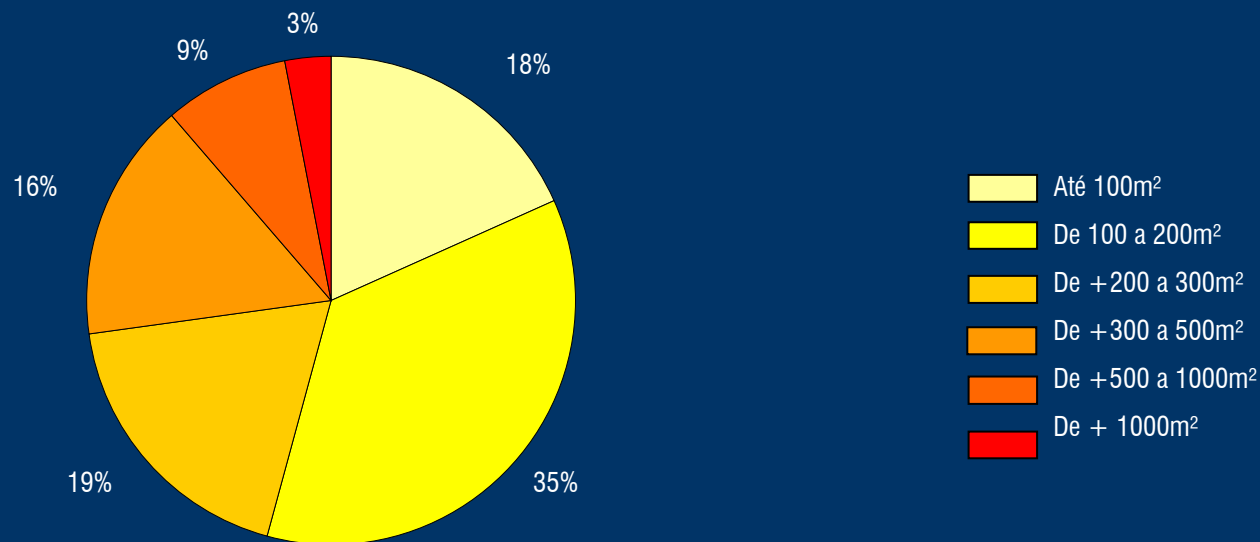
- ✓ Do total de terrenos da Área Central, 6,2% encontram-se vazios ou ocupados por estacionamento, totalizando 202.034,14 m²;
- ✓ Do total de terrenos vazios na Área Central, 34,5% estão sendo utilizados para fins de estacionamento. Desses, a maior parte concentra-se no Núcleo Comercial.

Os 150 lotes utilizados por estacionamento 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

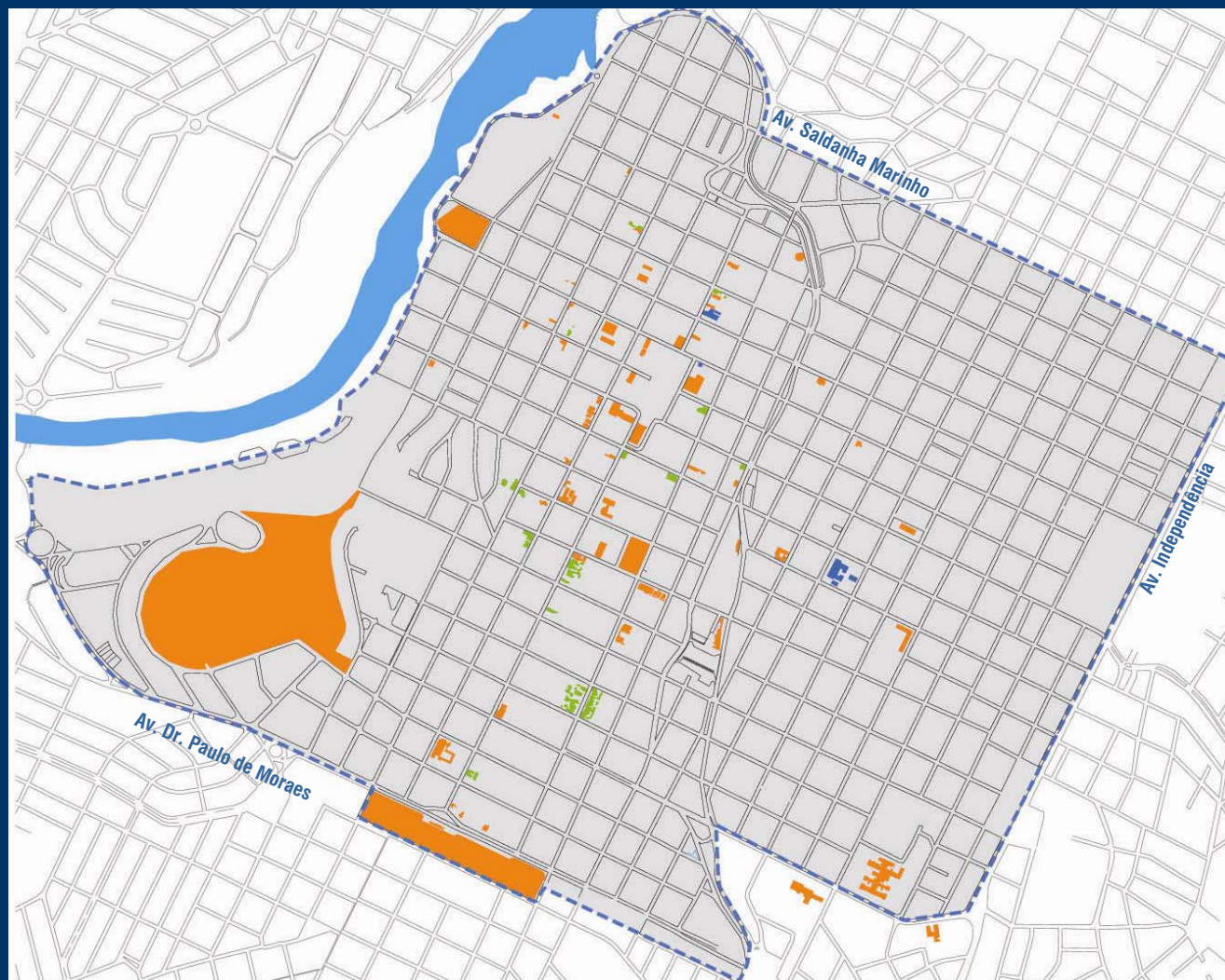


72% dos terrenos da Área Central tem área até 300 m², o que dificulta a formação de áreas para empreendimentos de maior porte.

Não foi identificada concentração fundiária nas mãos de poucos proprietários.

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

Bens Tombados ou em Processo de Tombamento



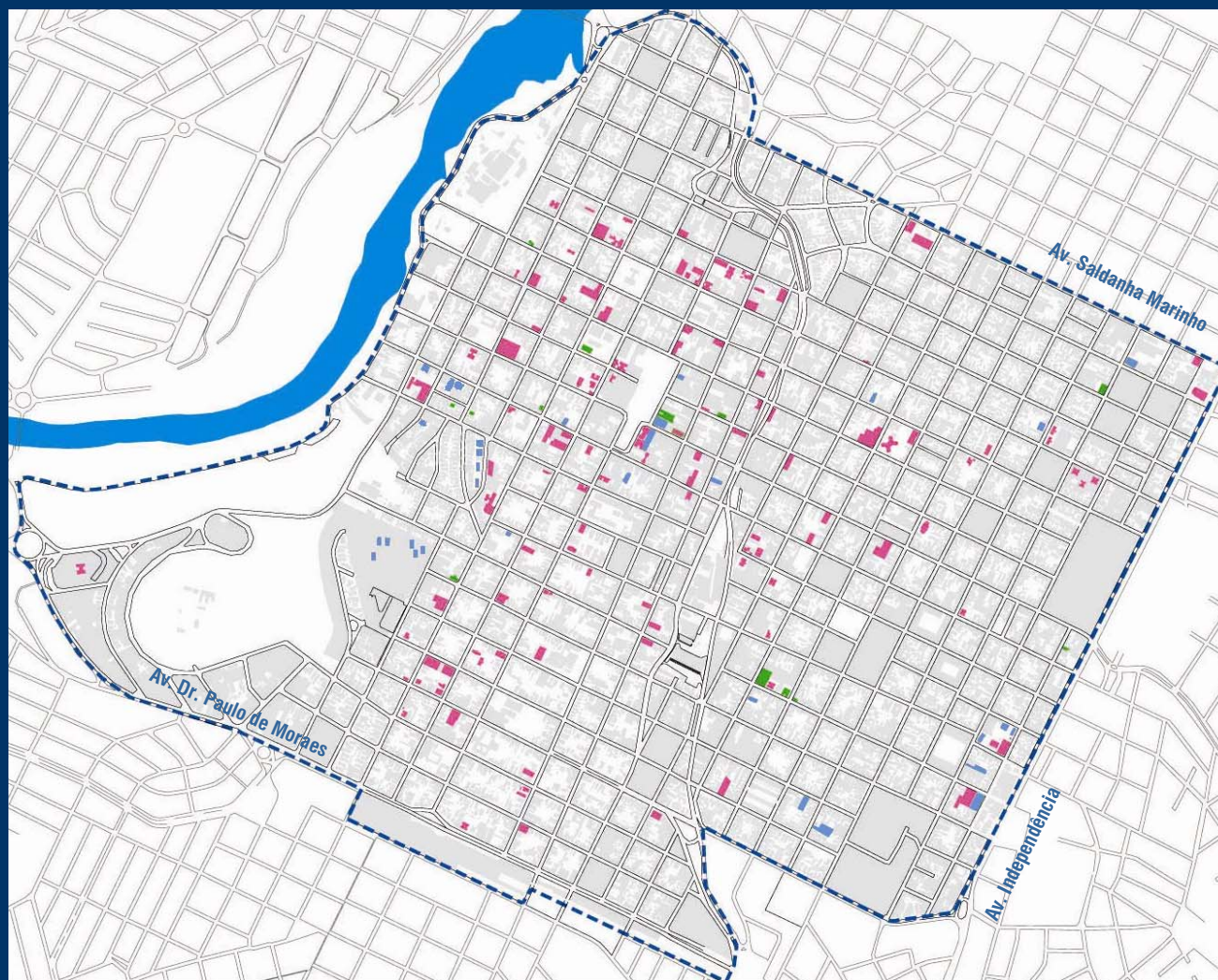
- Imóveis tombados pelo CONDEPHAAT
- Imóveis tombados pelo CODEPAC
- Imóveis em processo de tombamento

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

- ✓ 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

Gabarito das edificações



- 1 a 2 pavimentos
- 3 a 4 pavimentos
- 5 a 9 pavimentos
- Mais de 9 pavimentos

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	60,80	906	39,15	1	0,04
Área Central	9.902	3617	36,53	6263	63,25	22,00	0,22
Perímetro Urbano de Piracicaba	86.963	8.667	9,97	77.843	89,51	453	0,52

Fonte: IBGE – Censo 2000

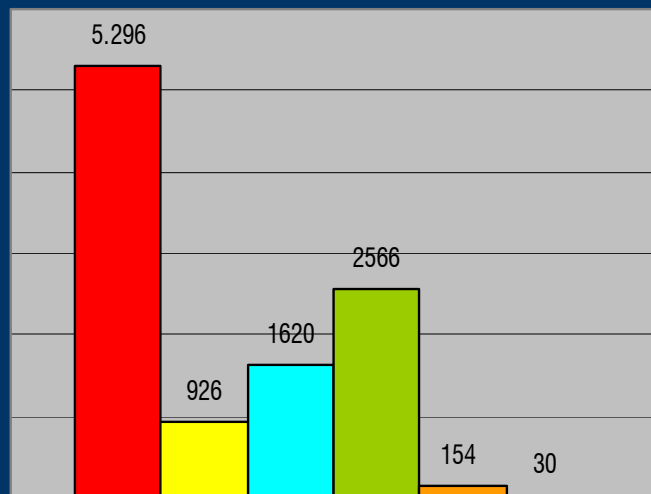
Distribuição dos Domicílios por Condição de Ocupação

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

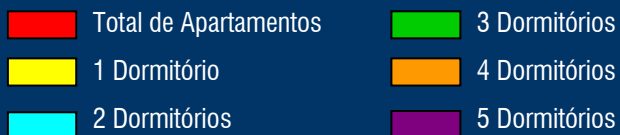
Item	Domicílios part. permanentes	Alugado		Próprio-em aquisição		Próprio-quitado	
		Número	%	Número	%	Número	%
Núcleo Comercial	2314	801	34,62	29	1,25	1337	57,78
Área Central	9.902	3472	35,06	251	2,53	5697	57,53
Perímetro Urbano de Piracicaba	86.963	17.548	20,18	10.434	12,00	53.127	61,09

Fonte: IBGE – Censo 2000

Apartamentos por Número de Dormitórios Área Central - 2003



Legenda



Apartamentos Vagos

Núcleo Comercial e Área Central - 2003

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

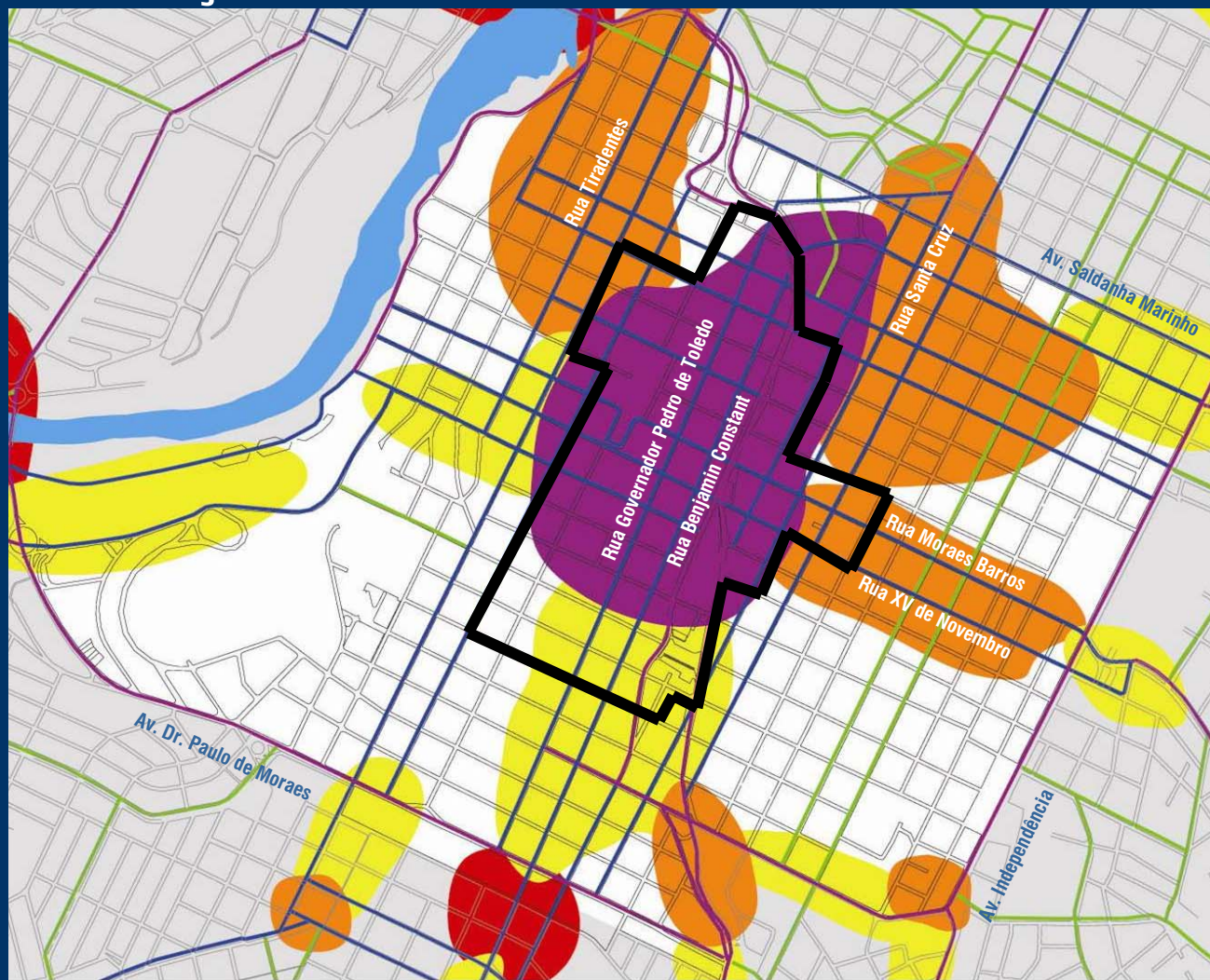
Fonte: Levantamento de Campo – IPPLAP – Novembro 2003

- ✓ 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

Saturação do sistema viário



Hierarquia Viária

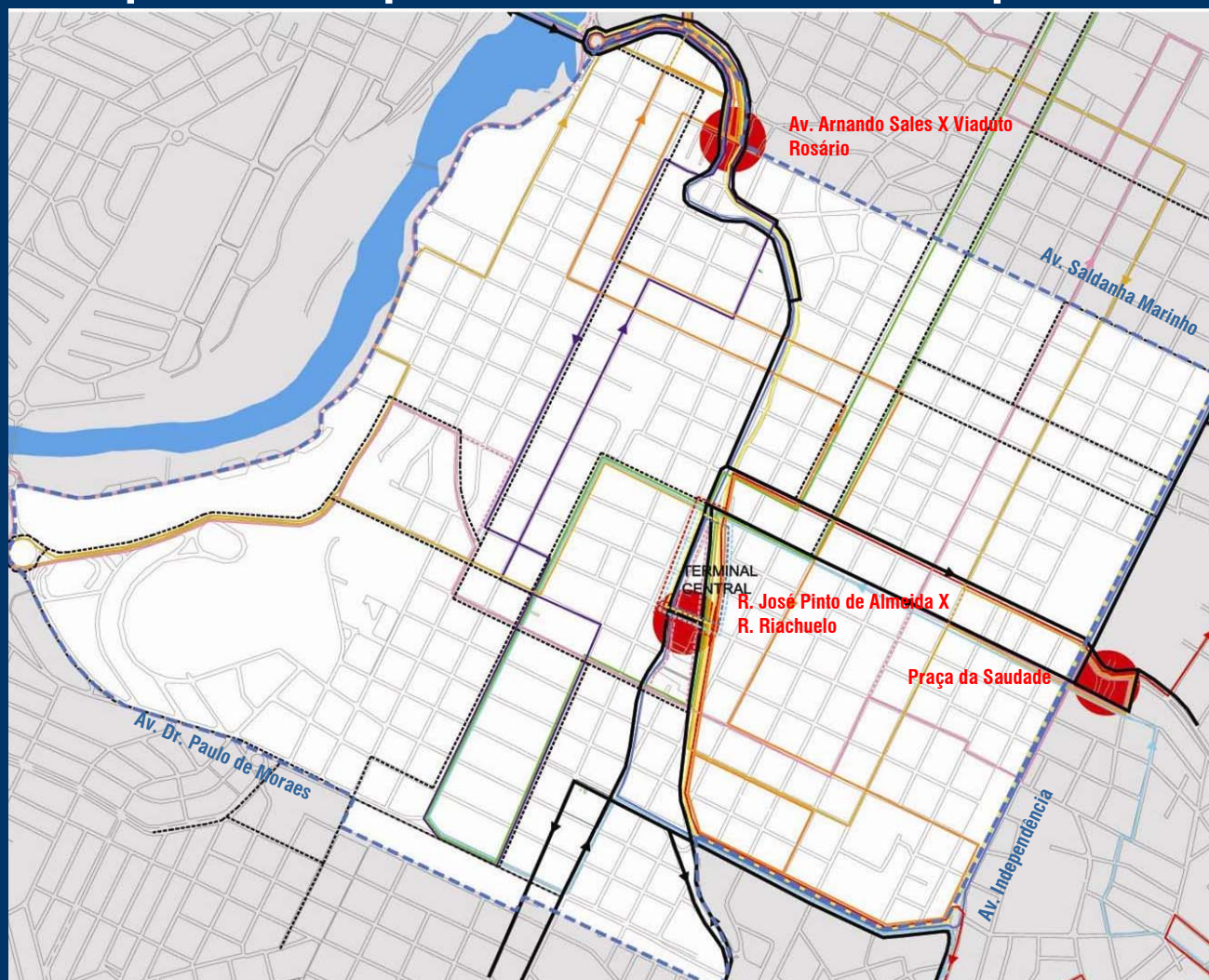
- Via arterial I
- Via arterial II
- Via coletora

Saturação do Sistema

- Trânsito saturado
- Trânsito no limite da saturação
- Trânsito com algum comprometimento da fluidez
- Trânsito bom, com volumes elevados de veículos
- Núcleo Comercial

Fonte: Plano de Mobilidade Municipal de Piracicaba - 2003

Mapa 6– Transporte Coletivo Existente e Proposto



- Circular 0001 proposta
- - - Circular 0001 existente
- Circular 0002 proposta
- - - Circular 0002 existente
- Circular 0003 proposta
- - - Circular 0003 existente
- Circular 0004 proposta
- - - Circular 0004 existente
- Circular 0005 proposta
- - - Circular 0006 proposta
- Circular 0007 proposta
- - - Circular 0007 existente
- Circular 0008 proposta
- - - Circular 0008 existente
- Circular 0009 proposta
- Linhas radiais propostas
- - - Linhas radiais existentes
- Estações de conexão propostas

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 70.000m² 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

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.

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

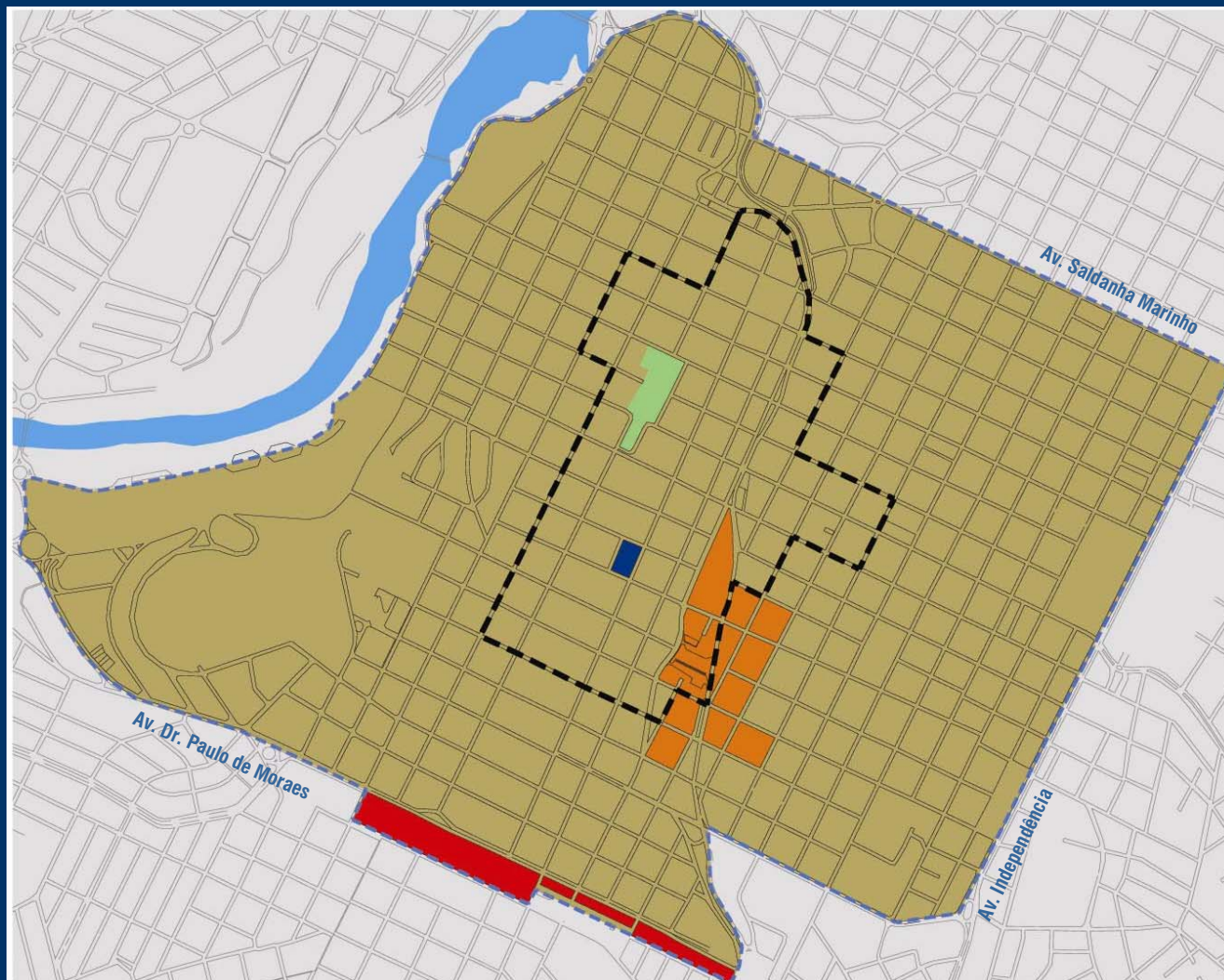
Qualificação do Ambiente Urbano

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.

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



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

centro@ipplap.com.br

