

Mapeamento do uso comercial na área urbana do município de São José dos Campos, SP

Rita de Cassya Almeida Sousa (1) e Sandra Maria Fonseca da Costa (2)
INPE(1) e UNIVAP(2)
rcassya@ltid.inpe.br e sandra@univap.br

Esta pesquisa adotou a definição que o espaço urbano é o conjunto das atividades “morar, trabalhar, comprar e recrear”, gerando um espaço fragmentado, mas articulado através do fluxo de pessoas, de veículos e das telecomunicações.

Este espaço fragmentado é formado por elementos característicos de cada atividade, as residências no uso residencial, indústrias no uso industrial e lojas no uso comercial. A esta finalidade para qual os elementos se utilizam ou consomem o solo (terra ou terrenos), Villaça (1978) define por uso da terra.

Este trabalho apresenta o mapeamento do uso comercial no perímetro urbano do Município de São José dos Campos, SP, a partir da espacialização dos estabelecimentos comerciais na malha urbana do município; e a avaliação por meio da classificação dos estabelecimentos comerciais por ramo de atividade e das leis de Zoneamento. Para isso, dividiu-se o estudo em quatro décadas: a primeira de 1960 a 1971, a segunda de 1972 a 1980, a terceira de 1981 a 1990 e a última de 1991 a 1999.

A partir dos dados quantitativos produzidos para cada período: um mapa contendo a espacialização dos estabelecimentos comerciais, outro mapa contendo a classificação dos estabelecimentos comerciais por ramo de atividade e um gráfico quantificando o número de estabelecimentos comerciais por classe para cada período. Então, analisou-se o processo de alteração do uso comercial na área urbana de São José dos Campos nos últimos 39 anos (1960 a 1999).

Fez-se necessário agrupar as atividades comerciais em classes visando identificar os usos e a setorização de atividades comerciais em alguns trechos

Desta maneira, foram adotadas as seguintes classes: Apoio, Alimentação, Automotivo, Escritório, Comércio em Geral, Firma, Indústria de Pequeno Porte, Eletroeletrônico, Utilidades do Lar, Posto de Gasolina e Vestuário.

A classe Apoio caracteriza as atividades comerciais existentes nas áreas residenciais, tais como, padarias, açougues, farmácias, mercearias, quitandas e peixarias.

A classe alimentação caracteriza as atividades voltadas ao fornecimento de lanches e refeições, tais como, pizzarias, restaurantes, churrascarias, bares, cantinas, comércio de lanches, pastelarias, docerias e sorveterias.

A classe automotiva caracteriza as atividades voltadas a atender o setor automobilístico, tais como, acessórios, peças e produtos para veículos, comércio de atermos e pneumáticos e afins. A classe escritório caracteriza as atividades de materiais de escritório e artigos de papelaria.

A classe Comércio em geral, destina-se às atividades comerciais que não pertenciam a nenhuma das outras classes adotadas. Por Exemplo: comércio de vela, relojarias, comércio de produtos naturais, vidraçarias, comércio de fitas adesivas, produtos veterinários, equipamento de segurança, materiais odontológicos, produtos de pecuária, artigos de couro em geral,

produtos siderúrgicos, artigos de embalagens, ferragens, comércio de rações, equipamento industrial e comércio de fogos de artifício, entre outros.

A classe Firma caracteriza os escritórios comerciais e de empresas. A classe Indústria de Pequeno Porte caracteriza as atividades de extração de areia, olarias, indústria de artefatos de ferro, indústrias mecânicas, sucatas, indústrias metalúrgica, equipamentos aeronáuticos, de elevadores, artefatos de cimento, indústria naval, artefatos de borracha, produtos químicos, artefatos de vibra de vidro, distribuidora de gás, indústria de móveis e indústria de artefatos metálicos e plásticos. E que possuam até 100 funcionários.

A classe Eletroeletrônico compreende as atividades de comercialização de equipamentos eletrônicos, eletrodomésticos, materiais de comunicação e equipamentos de informática. A classe de Utilidades do Lar caracteriza-se pela comercialização de utensílios domésticos, tais como, artigos de decoração, artesanato, artigos para cama, mesa e banho, lojas de cortinas e tapetes.

A classe Posto de Gasolina destina-se exclusivamente aos locais de venda de combustível. Finalizando, a classe Vestuário agrupa as atividades de confecção, comércio de roupa, acessórios e sapatos.

A classificação das atividades comerciais permitiu detectar a setorização de determinadas atividades e a caracterização de alguns bairros. Pois foi possível visualizar em um mapa a localização dos estabelecimentos comerciais na área urbana do município e, em um outro mapa a classificação destes estabelecimentos por ramo de atividade.

Este trabalho contribui no sentido de apresentar uma metodologia de avaliação do uso comercial com base nas informações disponíveis na Prefeitura de São José dos Campos e a utilização dos SIG's, no tratamento e análise das mesmas. A abrangência desta metodologia passa pelo tratamento dos dados brutos, tornando-os compatíveis com o SIG utilizado, chegando à análise dos dados espacializados frente aos agentes políticos – Leis de Zoneamento e geográficos.

A partir da metodologia adotada foi possível, não só mapear o uso comercial na área urbana do município de São José dos Campos, no período de 1960 a 1999, como também disponibilizar informações que podem ser consultadas de acordo com a necessidade do usuário tanto via banco de dados, com perguntas do tipo: “ mostre o ramo de atividade padaria “ ou ainda “ mostre o comércio do bairro x “, quanto por consulta direta no mapa, onde o usuário aponta o cursor para um determinado símbolo de representação de atividade comercial e o sistema exibe uma caixa de texto indicando todas as informações do banco de dados sobre o estabelecimento consultado, esta última opção serve para consultas, onde se conhece a localização de um determinado estabelecimento comercial e desconhece-se o nome.

Outra contribuição da metodologia adotada, foi a constatação que o desenvolvimento do setor comercial foi influenciado não só por fatores econômico e pelo crescimento populacional mas, principalmente, por fatores políticos, onde foi possível identificar a atuação do Estado, de forma bem definida, ora como agente estruturador do espaço urbano ora como regulamentador de uma situação existente.

Quanto às alterações das atividades comerciais na malha urbana do município de São José dos Campos percebe-se que a década de 60 foi um período regido pelo código de obras implantado em 1954, o qual possuía uma visão sanitaria e uma intenção do desenvolvimento da atividade industrial. As atividades comerciais eram regidas por processos espaciais, principalmente o processo de centralização. A legislação deste período não apresentava nenhuma preocupação com regulamentação e controle das atividades deste setor, por este motivo, o comércio do município se localizava na área central onde concentrava-se um grande

fluxo de pessoas, fazendo com que esta área se transformasse no ponto principal do transporte urbano garantindo uma acessibilidade dentro do espaço urbano. Esta acessibilidade, mais tarde, foi uma das responsáveis pelo alto valor da terra desta área.

A década de 70 inicia com a primeira lei de zoneamento do município porém ainda não apresentava nenhuma consideração quanto às atividades comerciais e, principalmente, aos corredores comerciais que já existiam na cidade, o foco desta legislação era o adensamento das áreas. Neste período, o município viveu o apogeu industrial e imobiliário, enquanto a zona central viveu o apogeu comercial culminando na implantação do primeiro shopping center da cidade.

A segunda lei de zoneamento do município, N° 2.263/80, implantada no início da década de 80 criou os corredores especiais. No entanto, a lei não especificava a natureza destes corredores se seriam comerciais, de circulação ou mistos. O poder público atuou como agente regulamentador do uso e ocupação do solo neste caso, pois na realidade, os corredores especiais eram as principais vias de circulação da cidade no período.

A partir da espacialização das atividades comerciais na malha urbana do município, verificou-se que a maioria dos corredores especiais criados na lei 2.263/80 só tornou-se realidade na década de 90, período que se iniciava a discussão sobre a terceira lei de zoneamento, N° 3.721/90. Nesta lei, a natureza dos corredores especiais foram devidamente especificados: seriam de circulação pois foram classificados baseado na função e hierarquia do sistema viário. A lei complementar 165/97 especificou as atividades permitidas para esses corredores.

Resumindo, a avaliação multitemporal da distribuição das atividades comerciais feita, por meio da espacialização do comércio na malha urbana e pelo banco de dados dos estabelecimentos comerciais gerado, apoiado à legislação urbanística de zoneamento, tornou possível verificar que, a maior parte do comércio implantando no município aconteceu, por duas décadas, exclusivamente a partir da decisão dos comerciantes. Quanto ao poder público coube a função de regulamentar as áreas escolhidas para as atividades comerciais. Este liberalismo por parte do poder público acarretou alguns conflitos tanto no trânsito, pedestre versus consumidor quanto no uso da terra, residências versus comércio de grande porte. Este conflito foi resolvido, na maioria das vezes, pela ação do governo através da legislação que regulamenta e permite outras atividades complementares, conseqüentemente, aumentado o valor da terra, restando ao proprietário do imóvel vendê-lo ou alugá-lo para atividades comerciais. Vale lembrar que o aluguel comercial é mais rentável que o aluguel residencial..

Referência Bibliográfica .

Arc View, User's guide, ESRI, 1996.

Bologna, S.M.F. & Rosa, A.O.M. Expansão física da malha urbana. Prefeitura de São José dos Campos, 1992, mimeo.

Corrêa, R. L. Processos espaciais a e a cidade, mimeo, 1994

Costa, S.M.F. da. Metodologia alternativa para o estudo do espaço metropolitano integrando as tecnologias de SIG e Sensoriamento Remoto – aplicação à área metropolitana de Belo Horizonte. Tese de doutorado apresentada à Escola Politécnica da USP, São Paulo, 1996.

Chuster, V. O Zoneamento em São José dos Campos: 1971 a 1997. Dissertação de Mestrado apresentado no Curso de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da UniVap, São José dos Campos, 2000.

Feldman, S. Planejamento e Zoneamento. Tese de Doutorado apresentado no curso de Pós Graduação da FAU –USP, São Paulo, 1996.

INPE, Tutorial do Spring, São José dos Campos, INPE, 2001.

Piquet, A. C. Cidade-empresa, Rio de Janeiro, ZAHAR, 1998.

Richter, E. Estudo das alterações provocadas pelos shoppings centers em alguns aspectos da estrutura urbana do município de São José dos Campos. Dissertação de Mestrado apresentado no Curso de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da UniVap, São José dos Campos, 2000.

Santos, M. A natureza do espaço, técnica, tempo, razão e emoção, 3ª edição, São Paulo, HUCITEC, 1999.

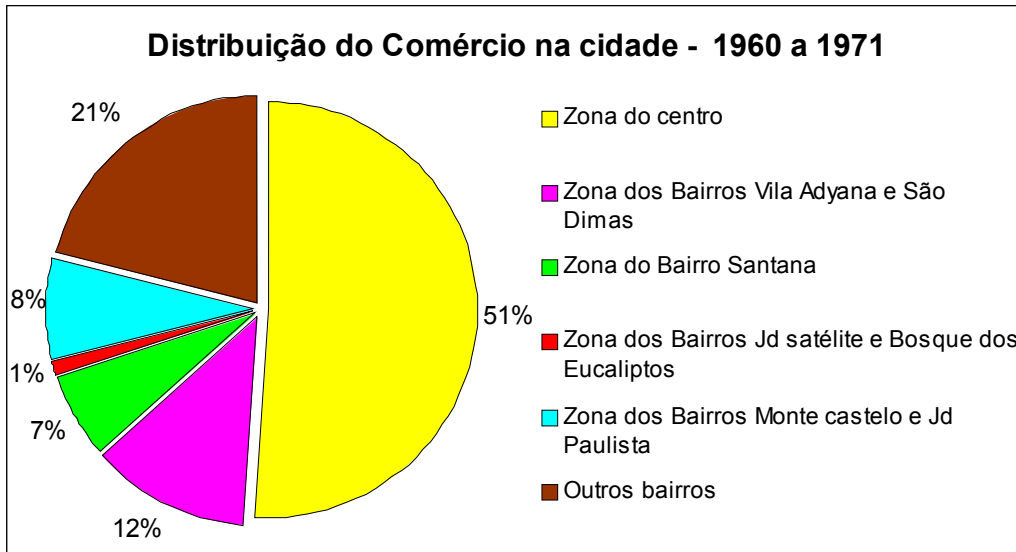
Scheide, A. Detecção e avaliação das mudanças do uso do solo urbano no Município de São José dos Campos, SP: uma análise multitemporal. Trabalho de Conclusão de Graduação no Curso de Geografia da UniVap, 2000.

Vargas, H. C. Espaço Terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio. São Paulo, Editora SENAC, 2001.

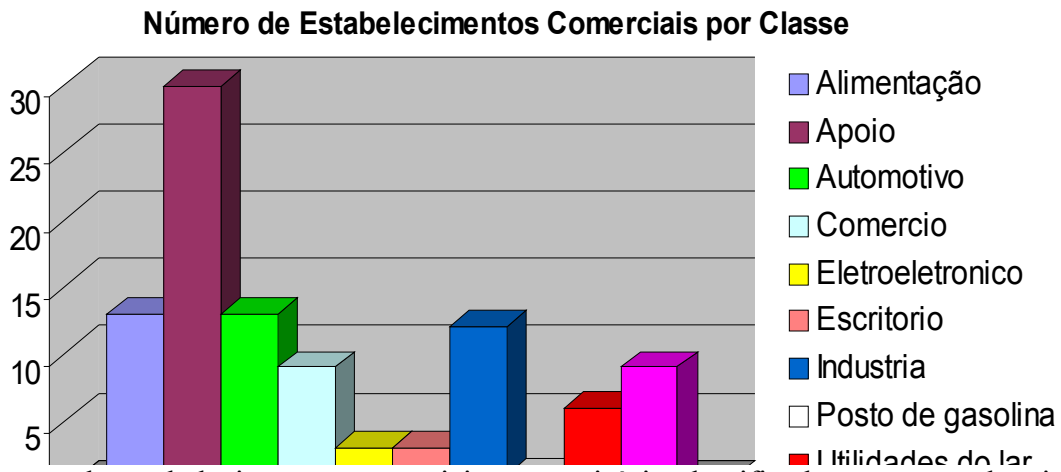
Villaça, F. Uso do solo urbano, São Paulo: Fundação Faria Lima, 1978.

_____. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

Período de 1960 a 1971

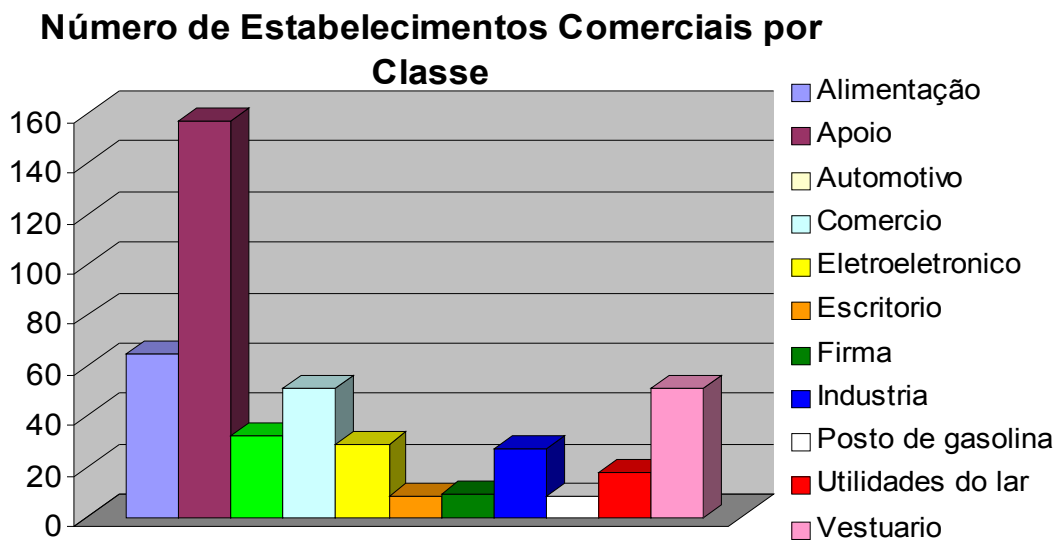
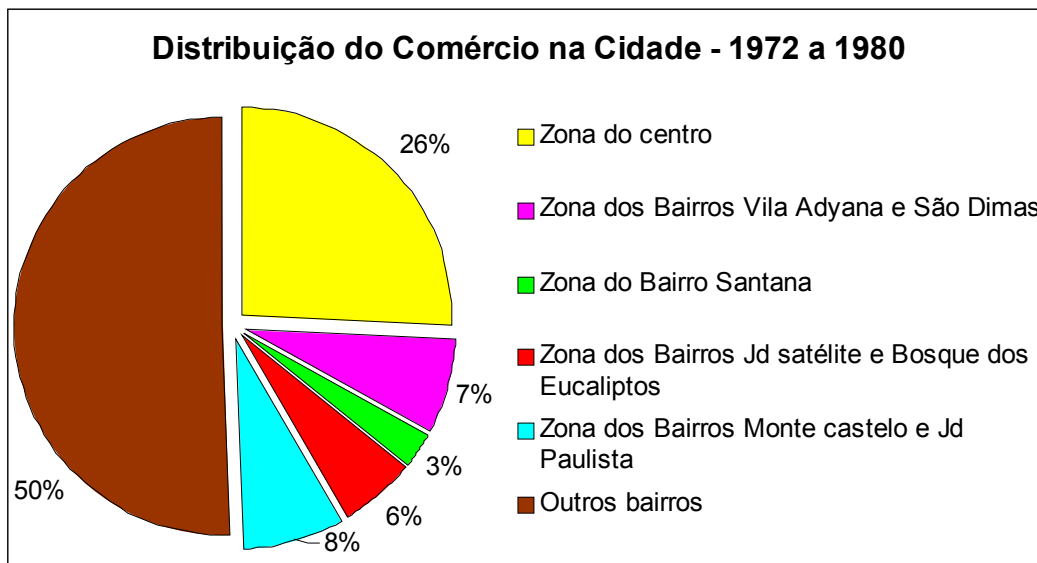


Distribuição dos estabelecimentos comerciais no Município de São José dos Campos no período de 1960 a 1971.



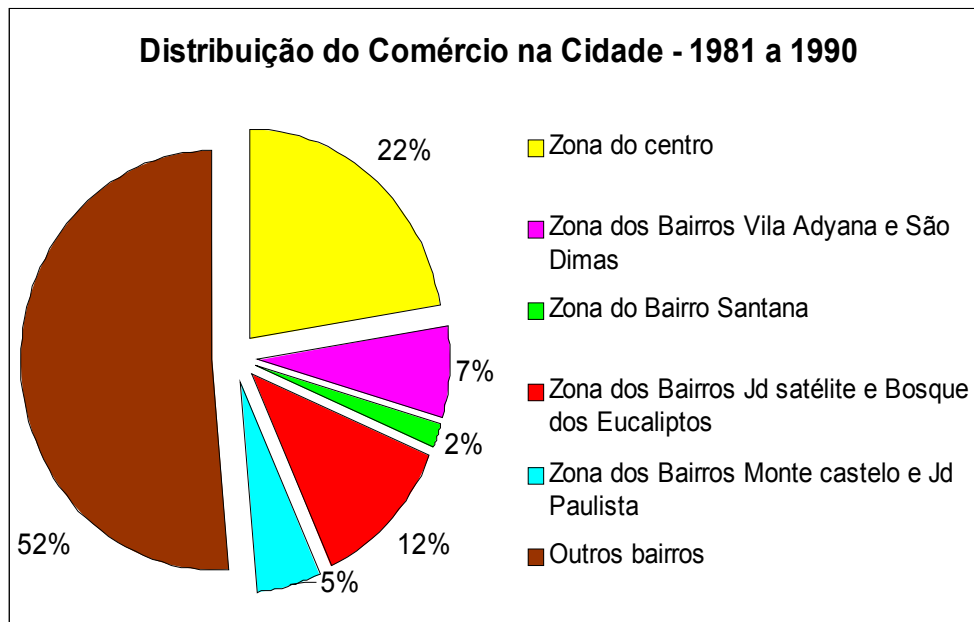
Número de estabelecimentos comerciais no município classificados por ramo de atividade, no período de 1960 a 1971.

Período 1972 a 1980

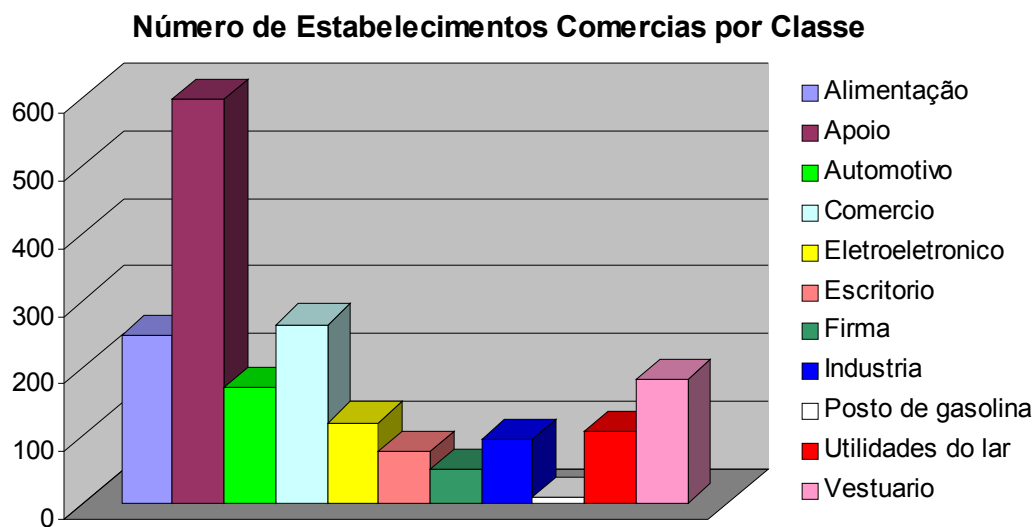


Número de estabelecimentos comerciais no município classificados por ramo de atividade. no período de 1972 a 1980.

Período 1981 a 1990

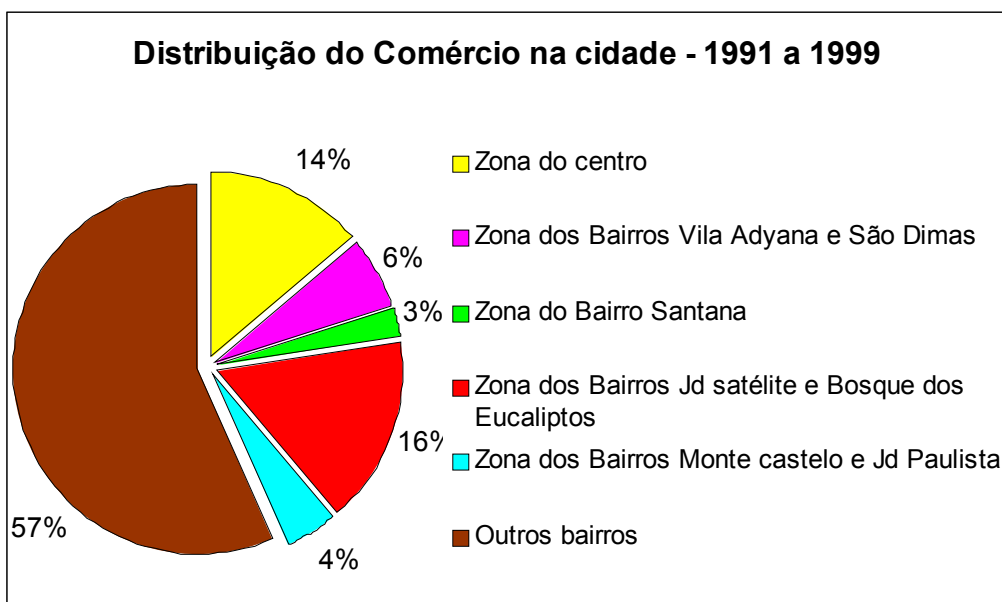


Distribuição dos estabelecimentos comerciais no Município de São José dos Campos no período de 1981 a 1990.

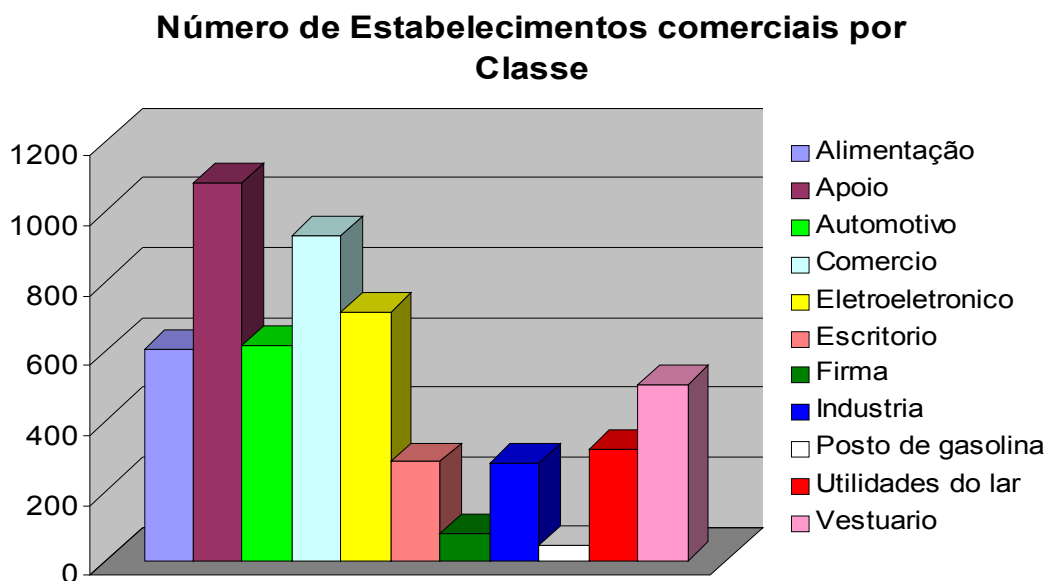


Número de estabelecimentos comerciais no município classificados por ramo de atividade - período de 1981 a 1990.

Período 1991 a 1999



Distribuição dos estabelecimentos comerciais no Município de São José dos Campos no período de 1991 a 1999.



Número de estabelecimentos comerciais no município classificados por ramo de atividade - período de 1991 a 1999.