



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março de 2013

Projetos de parcelamento do solo: novas ocupações e formação de novas centralidades urbanas na cidade de Maceió/AL.

Land subdivision projects: new occupations and formation of new urban centralities in Maceió/AL city.

COSTA, Viviane Regina

Universidade Federal de Alagoas- Campus Sertão

vivianercosta@gmail.com

Resumo

No processo de expansão urbana, à medida que novas frentes imobiliárias conduziram à ocupação de regiões periféricas como novos locais de moradia, as atividades terciárias foram gradativamente acompanhando estas localizações. Acompanhando estas novas localizações, as atividades terciárias acompanharam, também, o perfil econômico na nova população residente, fazendo crescer na cidade a existência de mercados específicos para determinado grupo social. O objetivo deste estudo é de identificar como as novas frentes imobiliárias de ocupação das áreas periféricas da cidade contribuíram para a descentralização das atividades terciárias do Núcleo Central e como estas se (re)organizaram na constituição de novas centralidades e de que forma a concepção dos projetos de parcelamento do solo enfatizavam este processo.

Palavras-chave: Parcelamento do solo. Comércio e Serviços. Centralidade.

Abstract

In the process of urban expansion, as new fronts estate led to the occupation of remote areas as new places of abode, tertiary activities were gradually watching these locations. Accompanying these new locations, tertiary activities followed, too, the economic profile of the new population, growing city in the existence of specific markets for particular social group. The objective of this study is to identify how new fronts estate occupancy of peripheral areas of the city contributed to the decentralization of tertiary activities of the Central Core and how they (re) organized the establishment of new centers and how the design of projects land parceling emphasized this process.

Keywords: Land subdivision. Commerce and Services. Centralities.

1 Introdução: os objetivos deste documento

À medida que novas frentes imobiliárias impulsionaram a ocupação de novas regiões mais afastadas da Área Central da cidade de Maceió/AL/Brasil, sobretudo com o uso residencial, as atividades de comércio e serviços acompanharam estas novas localizações. Este acompanhamento pode ter ocorrido: (i) pela necessidade de encurtamento das novas distâncias entre os locais do morar e do consumir, principalmente dos produtos e serviços diários; (ii) por acompanhar um processo de expansão das atividades comerciais, em paralelo à expansão do uso residencial; ou (iii) como uma antecipação de um processo que seria consequência da ampliação do tecido urbano que avançava em direção às regiões mais periféricas.

O processo de periferização, ou seja, de ocupação de regiões afastadas do núcleo central, gerou, entre outros desdobramentos, à descentralização das atividades terciárias, atividades estas essenciais ao provimento das necessidades da população que até então estavam concentradas na região central, e ao aparecimento de sub-centros.

Este trabalho tem como objeto de estudo os projetos de parcelamento do solo aprovados pela prefeitura da cidade de Maceió/AL/Brasil, na segunda metade do século XX. A análise destes projetos tem como foco a coleta de informações sobre as áreas de comércio e serviços previstas em suas propostas originais, destacando a dimensão, localização e definição dos usos em cada empreendimento e qual a contribuição destes espaços na formação de novos centros e centralidades urbanas.

No total foram aprovados pela prefeitura da cidade, neste período, 538 projetos de parcelamento do solo, entre loteamento, desmembramento, conjunto e condomínio. Deste número, o acesso foi possível a 438 projetos, em virtude de que os demais não foram localizados nos arquivos da prefeitura. Como o desmembramento trata-se apenas de uma redivisão dos lotes existentes, este tipo de empreendimento não foi considerado, até mesmo porque o projeto com a proposta inicial já estava inserido nas demais categorias.

A ideia que se tem é que os espaços destinados às atividades terciárias, inseridos nos empreendimentos imobiliários, reproduzem, numa escala local, ao nível da vizinhança, ou numa escala maior, em nível de cidade, funções importantes da atividade de troca, concentrada, anteriormente, na região do bairro do Centro. Estes espaços não diminuem a potencialidade própria da região central, de onde originou a cidade e suas primeiras configurações, mas, ao contrário, complementam-na, levando para as regiões mais afastadas parte de sua produção, e, ao mesmo tempo, desempenhando importante função

2 Configuração de novos bairros e novas centralidades

A expansão do tecido urbano na cidade de Maceió/AL - Brasil pode ser descrita a partir da estruturação dos principais eixos viários de mobilidade intra e interurbana, os quais correspondem na cidade a importantes vetores que indicaram as direções por onde a cidade tenderia a se expandir, considerado o momento de abandono da área central como principal local de moradia, comércio e lazer, impulsionando a ocupação para as áreas periféricas, sobretudo na segunda metade do século XX. A direção destes vetores juntamente com a configuração destes eixos viários aponta para épocas específicas da história da cidade que revela o modo como os espaços citadinos foram se consolidando e a importância impressa às principais vias que

permitted os novos deslocamentos na cidade (para além da área do Centro Histórico) e que se consolidaram como importantes corredores de mobilidade urbana.

Com a expansão da malha urbana para regiões afastadas do núcleo central, novos locais de moradia foram sendo criados e junto com estes, novos pontos de oferta de comércios e serviços, além de lazer e equipamentos urbanos, isso porque o centro tradicional, cada vez mais distante da população, já não conseguia atender à demanda da população. Como destaca Pereira (1998) sobre os efeitos do processo de expansão urbana:

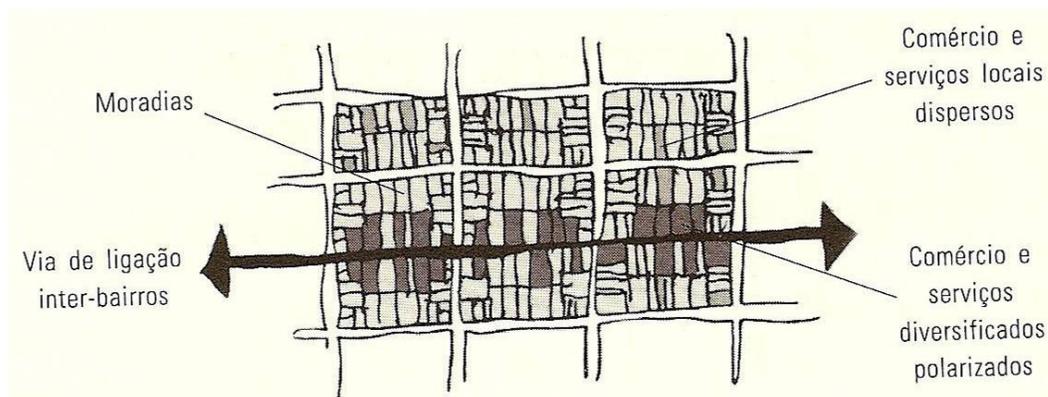
Acaba ocorrendo uma descentralização de alguns estabelecimentos, aliado à centralização de outros, sendo um processo nitidamente contraditório. Nessa lógica de descentralização/centralização percebemos o movimento da realidade espacial urbana, que responde aos interesses do sistema capitalista que a engendra.

Ao falarmos de descentralização não podemos esquecer que há, concomitante, a esse processo um outro de centralização, na área desdobrada. Assim tem-se nas áreas distantes, o centro e a periferia, como um sistema global, pois os sub-centros também possuem sua área core. Há, então, um constante processo de reestruturação/estruturação aliado à descentralização/centralização no interior das urbes.

De acordo com Cândido Malta Campos Filho (2003), de imediato, é possível distinguir quatro tipos de formação de espaços de comércio e serviços que se firmam na cidade, de acordo com a tipologia das áreas residenciais e das funções que as vias desempenham dentro destas. O autor cita quatro tipos de configuração de bairros que conduzem, conseqüentemente, à formação de quatro tipos de centralidades. Os tipos de bairros e suas respectivas centralidades são apresentados pelo autor em quatro categorias, as quais foram denominadas tipos 1, 2, 3 e 4.

O bairro Tipo 1 (Desenho 1) é caracterizado como o bairro que nasce de forma isolada, usualmente na periferia do espaço urbano em que é iniciado. A formação da centralidade se dá ao longo das vias coletoras e estruturais, normalmente por onde passa a linha de ônibus. Esta tipologia, segundo o autor, “tende a nascer de uma ausência de planejamento, com o mercado agindo livremente, sem zoneamento ou com sua desobediência sistemática” (CAMPOS FILHO, 2003:61). Esta configuração é, também, facilmente identificada nos projetos de loteamentos os quais, na maior parte dos casos, destinam-se a unidades habitacionais, indicando ou não áreas para uso comercial, mas que tendem a atrair este uso para as vias de maior importância do empreendimento.

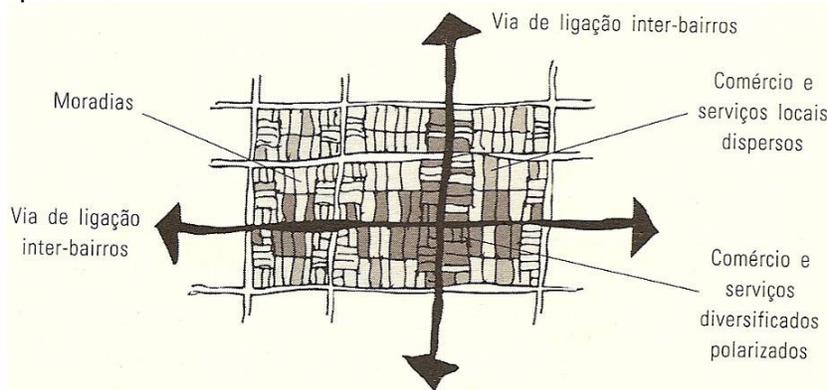
O Tipo 2 (Desenho 2) é considerado como aquele bairro que se relacionando a bairros vizinhos forma uma malha de bairros, conforme o território urbano vai se expandindo. “Nos cruzamentos de vias estruturais, ou junto a estações de transbordo de transporte coletivo, surgem centralidades polares. Mesmo caso do tipo 1, com a diferença de que há um entroncamento de duas vias importantes em seu interior, em geral estruturais, mas podendo ser apenas vias coletoras ou o encontro de uma via coletora com uma via estrutural” (CAMPOS FILHO, 2003:62).



Desenho 1: Tecido urbano básico tipo 1

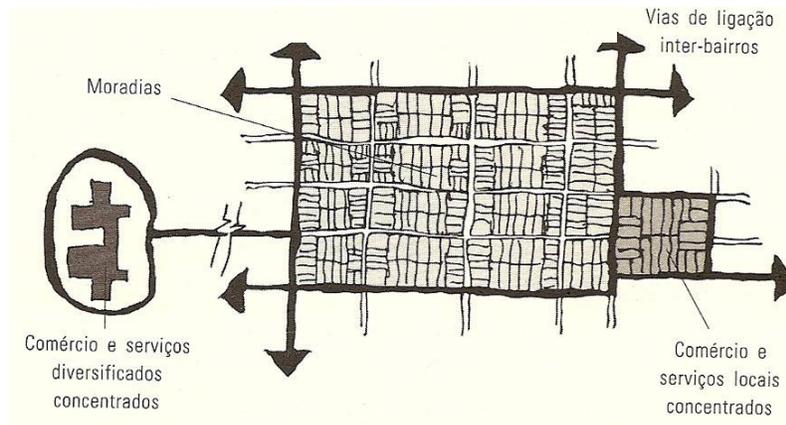
Fonte: CAMPOS FILHO, 2003:61

O terceiro, ou Tipo 3 (Desenho 3), refere-se àquele “bairro planejado tipo “jardim”, que nasce usualmente nas periferias urbanas da época em que são implantados, e depois podem ir ficando centrais” (CAMPOS FILHO, 2003:60). Segundo o autor, esta tipologia de bairro pode nascer de um planejamento privado. Esse tipo de tecido é sempre resultado de algum tipo de planejamento; quando essa iniciativa é do loteador, é em geral destinado às classes médias, e quando é do poder público, é em geral destinado às classes populares, como nos conjuntos habitacionais (CAMPOS FILHO, 2003:62). Esta tipologia é caracterizada pela especialização de uma determinada área do empreendimento para acolher as atividades terciárias, sem que estas estejam concentradas ao longo das vias, como ocorre nos tipos 1 e 2.



Desenho 2: Tecido urbano básico tipo 2

Fonte: CAMPOS FILHO, 2003:62

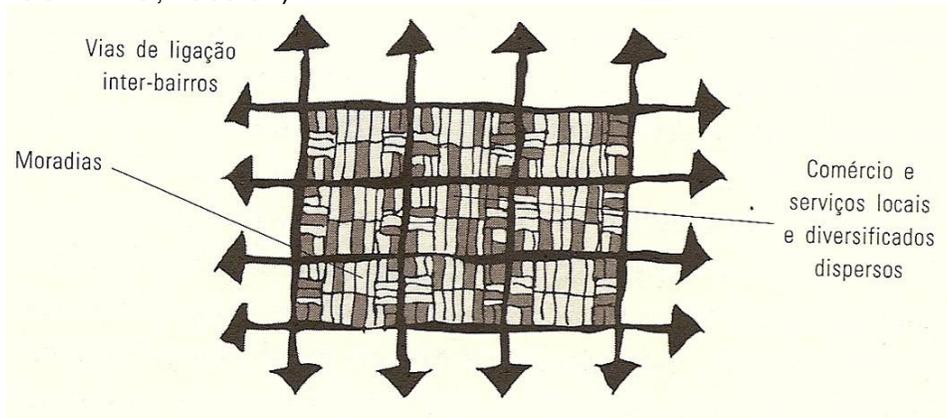


Desenho 3: Tecido urbano básico tipo 3

Fonte: CAMPOS FILHO, 2003:62

A última tipologia, ou o Tipo 4 refere-se ao bairro que se transformou em central na estrutura urbana devido à expansão do território da cidade (Desenho 4). Este tipo nasce em geral de uma centralidade advinda do crescimento demográfico de bairros adjacentes e por um processo de adensamento urbano no próprio bairro. Os centros de cidades, em seus diversos níveis, apresentam tecidos deste tipo (CAMPOS FILHO, 2003:63).

Entre os fatores que contribuem para a estruturação das áreas terciárias da cidade, o de maior destaque e relevância é o deslocamento. Ele passa a criar diferenciais entre as áreas e sinalizar onde, principalmente as atividades de comércio e serviços procurarão se fixar. Nos casos acima exemplificados, os dois primeiros (Tipos 1 e 2) refletem bem o poder estruturador que, por exemplo o transporte coletivo, o qual atende a um número maior de pessoas quando comparado com o automóvel particular, desempenha na construção de centralidades em meio às áreas residenciais, uma vez que as vias com concentração de atividades terciárias localizam-se exatamente nos eixos de passagem dos ônibus — “os ônibus disseminam o comércio e serviços ao longo das ruas mais movimentadas, o que significa a geração de centralidades lineares” (CAMPOS FILHO, 2003:82).



Desenho 4: Tecido urbano básico tipo 4

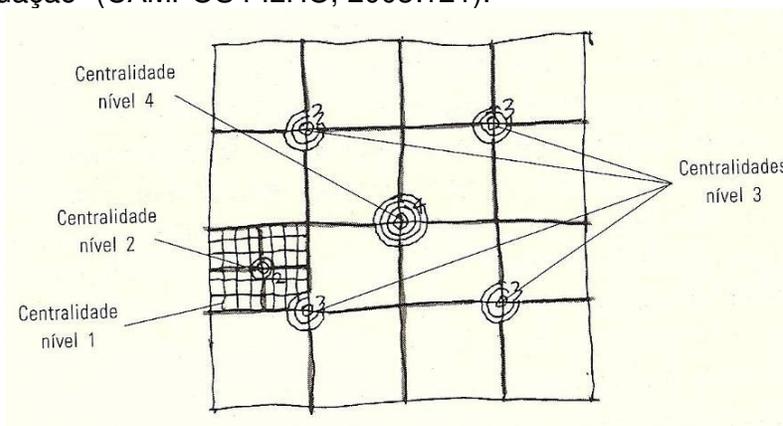
Fonte: CAMPOS FILHO, 2003:63

No terceiro caso (Tipo 3) esta situação acontece de modo distinto porque a área destinada à atividade terciária já esteve previamente planejada dentro de uma determinada região. No último exemplo (Tipo 4), Campos Filho (2003) caracteriza como uma área marcada pela super centralização das atividades ao redor de uma área, ou “ponto”, ou “local”.

O desenho a seguir (Desenho 5) apresenta a hierarquia dos centros e como estes se distribuem no território de acordo com o nível de centralidade de cada um destes pontos, ou seja, segundo CAMPOS FILHO (2003) de acordo com território de polarização que os centros passam a ocupar. À medida que aumenta o nível de centralidade, aumenta também o seu território de abrangência. No caso acima exemplificado, fica evidente este crescimento quando se comparam as centralidades de menor nível que atendem ao comércio local (nível 1) com as de maior nível (nível 4) que atende a demanda da cidade e por essa razão abrange um território bem maior que os demais. Os demais níveis atendem respectivamente aos cruzamentos intra-bairros (nível 2) e aos cruzamentos inter-bairros (nível 3).

A lógica dessa ampliação do território decorre da redução da frequência de uso do comércio e serviços, conforme se torna mais especializado, sempre buscando garantir um nível de demanda que justifique economicamente a sua existência (CAMPOS FILHO, 2003:121).

A frequência da demanda é fator determinante na posição hierárquica de cada centralidade. A especialização do comércio e dos serviços oferecidos por um determinado centro diminui a necessidade de visitas dos usuários — “quanto mais especializado for o comércio e o serviço, menos vezes precisamos deles durante nossa vida” (CAMPOS FILHO, 2003:121). O contrário diminui o nível da centralidade, ou seja, quanto maior a frequência, menor será o nível de centralidade — “o nível local, de apoio a moradia, no dia-a-dia, é o nível mais baixo, o nível 1. Por isso, o nível 1 é o de menor território de abrangência e o nível 4 é o de maior território de atuação” (CAMPOS FILHO, 2003:121).



Desenho 5: Tecido urbano com centralidades variadas

Fonte: CAMPOS FILHO, 2003

Alguns autores, como por exemplo, Flávio Villaça (1998) afirmam que algumas destas centralidades podem funcionar no espaço da cidade como subcentros, sendo considerados como uma réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Estes subcentros atendem aos

mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade. É justamente esta função de complementaridade que confere aos centros terciários um poder polarizador, e, portanto, estruturador do espaço urbano.

3 Espaços de comércio e serviços nos projetos de parcelamento do solo

A produção do espaço urbano de Maceió, como em qualquer outra cidade, está atrelada aos fatores econômicos, políticos, culturais e sociais. Considerando de forma específica o espaço terciário, a polinucleação, isto é, a distribuição de vários centros além da região central, em muito está associada à produção dos espaços de morar, que à medida que se afastam do Centro, atraem o comércio e os serviços em sua direção: inicialmente o de pequeno porte e os relacionados ao fornecimento de materiais e equipamentos para a construção, para que as distâncias entre estas atividades — habitação e comércio — possam ser minimizadas e, assim, usufruir de vantagens de localização temporariamente de monopólio. É como se as áreas da cidade destinadas à moradia funcionassem como ímãs; para onde elas apontam, as atividades terciárias seguem por essas novas direções.

Neste trabalho, foram utilizados dados da pesquisa "A produção dos espaços de uso público na cidade de Maceió, na segunda metade do século XX", na qual os projetos de parcelamento do solo aprovados pela Prefeitura Municipal de Maceió são analisados morfológicamente, destacando os principais aspectos de conformação do espaço urbano. Para este artigo, foram estudados os desenhos originais de 438 projetos entre loteamento, desmembramento, conjunto habitacional e condomínio, com o objetivo de identificar qual a contribuição destes empreendimentos para a formação de novas centralidades, a partir da existência de áreas destinadas às atividades de comércio e serviços no interior dos mesmos.

Utilizando a metodologia da pesquisa, na qual o estudo dos projetos é realizado por décadas, a análise dos empreendimentos foi dividida em cinco períodos (correspondentes as cinco décadas), no intervalo de tempo de 1945 a 2000 (1945 é o ano em que a Prefeitura de Maceió iniciou o registro dos projetos de parcelamento do solo e a partir do qual tem-se o arquivamento dos desenhos). O número de projetos analisados (438 projetos) não corresponde ao número total de empreendimentos aprovados na década (538 projetos) visto que não foi possível o acesso aos desenhos por não ser localizado nos arquivos da prefeitura, conforme mostra a Tabela 1:

Tabela 1: Maceió — Projetos aprovados pela Prefeitura entre 1945-2000

Década	Número de projetos aprovados	Número de projetos analisados
1945-1960	125	99
1960-1970	115	104
1970-1980	104	96
1980-1990	126	99
1990-2000	68	40
Total	538	438

Fonte: Prefeitura Municipal de Maceió, 2000.

Nos projetos de parcelamento do solo, os elementos que os compõem são identificados ou pela própria representação do desenho urbano, como no caso das quadras, lotes e ruas, ou pela descrição escrita do que cada espaço representa, como as praças, áreas verdes, áreas de preservação, parques, áreas para equipamentos comunitários e áreas comerciais, entre outros espaços. Destes elementos, os que aparecem em maior número são as praças e áreas verdes, provavelmente para cumprir uma porcentagem de áreas públicas exigida na legislação vigente em cada época. As áreas comerciais são um dos elementos que aparecem em menor número: dos 438 empreendimentos estudados, apenas 24 projetos (cerca de 5,5%) apresentavam, na proposta original, áreas destinadas às atividades terciárias, distribuídas da seguinte forma (Tabela 2):

Tabela 2: Maceió — Projetos com áreas comerciais.

Década	Projetos estudados	Projetos com áreas comerciais
1945-1960	99	01
1960-1970	104	01
1970-1980	96	11
1980-1990	99	11
1990-2000	40	0

Este pequeno número de empreendimentos com indicação de áreas comerciais em seus projetos, pode ser justificado pelo fato de que não havia nas legislações vigentes em cada época estudada, nenhuma exigência de que os projetos de parcelamento do solo deveriam reservar uma área para este fim. As referências para este tipo de área encontradas nos documentos analisados citam, apenas, que esta deveria estar identificada e especificada nos desenhos originais. A existência dos espaços terciários nos projetos de parcelamento do solo levantam algumas hipóteses:

(i) aumento das distâncias entre os espaços de residência e área central, onde estava concentrada a oferta dos comércios e serviços: os projetos de parcelamento estudados neste trabalho e que apresentavam áreas comerciais estão localizados fora dos limites da região do centro da cidade de Maceió, onde está concentrada a maior parte das ofertas de comércio e serviços urbanos. Por esta razão, é provável que a indicação de espaços terciários nos empreendimentos refletisse a dinâmica própria da expansão urbana, na qual à medida que novos pontos do território são escolhidos como lugar do morar, os elementos que compõem a vida cidadina são reproduzidos na conformação de novos territórios urbanos.

(ii) contribuição das propostas dos projetos dos conjuntos habitacionais: em alguns desenhos observa-se a tentativa de criação de configurações urbanas que se aproximam das unidades de vizinhança, as quais são caracterizadas como uma área residencial que detém certa autonomia, uma vez que foi previsto, em seu projeto, a existência de bens e serviços que atendam as necessidades diárias dos residentes (principalmente do comércio como padaria, açougue, quitanda, mercado, entre outras). Poder-se-ia arriscar em falar que estes novos lugares representam pequenas unidades de cidades inseridas dentro de conjunto maior, desempenhando funções de moradia, trabalho, de serviço, comercial, de saúde e educacional, de acordo com as atividades que são pensadas para serem implantadas nesta porção;

(iii) criação de novas centralidades afastadas da Área Central da cidade: é possível que nestes projetos estivesse refletida uma proposta de indicação de espaços que pudessem proporcionar o convívio social, criando o lugar do encontro e da troca. As ações próprias da atividade comercial, da troca da moeda por produtos e serviços, permite, em paralelo, a troca de experiências e o contato pessoal. Considerando que os estabelecimentos presentes atenderiam, principalmente, as necessidades diárias, estes lugares teriam a possibilidade de tornarem-se espaços de encontros diários, contribuindo para a formação de novas centralidades urbanas, tanto na escala do empreendimento, quanto do bairro e da cidade. Isto é verdadeiro quando identificamos loteamentos com área comercial que, com proposta original semelhante ao que já foi descrito, de formação de um comércio local, tornou-se uma forte centralidade definida em nível de cidade (este ponto será abordado mais adiante).

3.1 Áreas comerciais nos empreendimentos imobiliários.

Dos projetos de parcelamento que apresentavam áreas destinadas ao comércio e aos serviços em suas propostas originais, os conjuntos foram os empreendimentos onde estas áreas tiveram maior ocorrência (Tabela 3) - 11 projetos (46%), seguidos dos loteamentos - 10 projetos (42%) e dos condomínios - 03 projetos (12%). Estes condomínios formam um único empreendimento (Condomínios Alfa, Beta e Ômega do Residencial Aldebaran) e a área comercial é comum aos três e está localizada fora dos limites dos parcelamentos, o que possibilita o acesso da comunidade residente vizinha.

Tabela 3: Maceió — Tipos de empreendimentos x áreas comerciais.

TIPO DE EMPREENDIMENTO	PROJETOS COM ÁREAS COMERCIAIS
Loteamento	10
Conjunto	11
Condomínio	03

O destaque para este número de tipos de empreendimentos e áreas comerciais é uma tentativa de evidenciar as propostas contidas nos novos projetos de parcelamento do solo pensados para a cidade, uma vez que neste trabalho o enfoque é dado aos espaços de comércio e serviços projetados na segunda metade do século XX. É claro que, paralelo a este processo de criação de novos lugares e territórios urbanos a partir da inserção de novos tecidos à malha urbana existente, tem-se, naturalmente, a fixação de estabelecimentos comerciais ao longo dos principais corredores de transportes e próximo aos terminais de transporte coletivo e pontos de transbordo. Mas, este número apresenta como estas áreas comerciais estavam pensadas, imaginadas nos projetos de empreendimentos imobiliários.

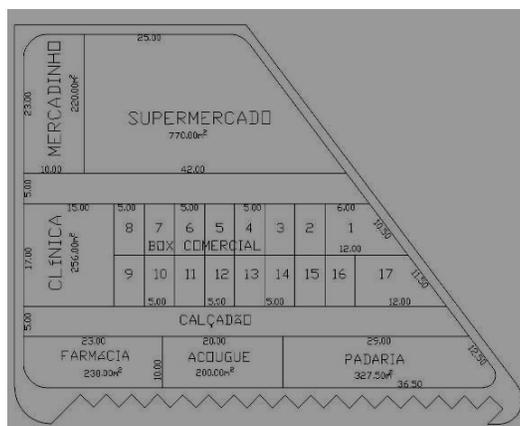
Analisando detalhadamente os desenhos destes empreendimentos, a descrição dos espaços de comércio e serviços nos projetos aparecem tanto com uma indicação geral de uso, normalmente com a inscrição "área comercial", quanto com sugestões específicas dos estabelecimentos que poderiam ser instalados. Os registros mais comuns encontrados são: Lotes comerciais; Comércio; Centro; Centro

e feira; Feira livre; Comércio local. Além destes, alguns registros descrevem nominalmente as intenções e possibilidades de uso, como no caso dos Conjuntos Habitacionais Dubeaux Leão (Registro Nº 350) e Eustáquio Gomes de Melo (Registro Nº 350-A), onde em cada parcela já estavam escritas as atividades futuras que possivelmente seriam instaladas (Quadro 1).

Quadro 1: Descrição dos usos comerciais nos projetos de parcelamento do solo.

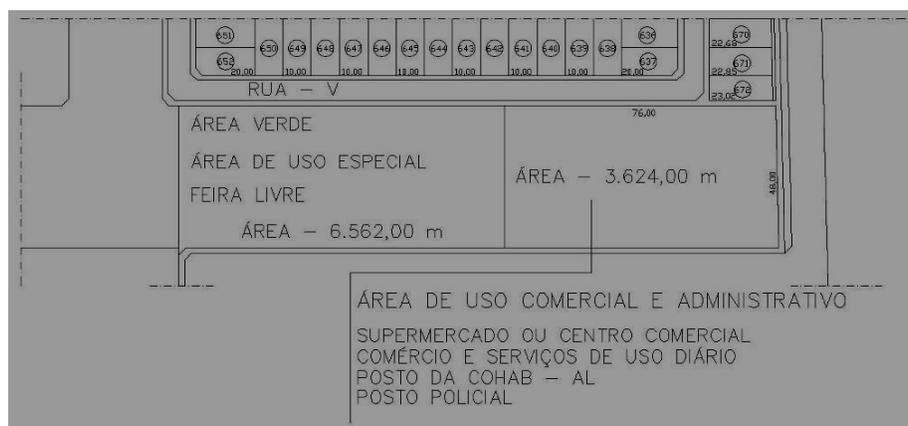
REGISTRO	DESCRIÇÃO DOS USOS
Nº 350 Dubeaux Leão	Quadra comercial de 3.396,00m ² com 23 (vinte e três) lotes distribuídos da seguinte forma: 6 (seis) lotes - 1 para cada empreendimento: MERCADINHO / SUPERMERCADO / CLÍNICA / FARMÁCIA / AÇOUGUE / PADARIA 17 lotes (tamanho médio de 45m ²) destinados a: BOXES COMERCIAIS
Nº 350-A Eustáquio Gomes de Melo	Área total de 10.186m ² , distribuída da seguinte forma; 6.562,00m ² destinados à FEIRA LIVRE 3.624,00m ² destinados ao USO COMERCIAL E ADMINISTRATIVO com: SUPERMERCADO OU CENTRO COMERCIAL / COMÉRCIO E SERVIÇOS DE USO DIÁRIO / POSTO DA COHAB-AL / POSTO POLICIAL

Nestes casos, percebe-se um incentivo à instalação de atividades relacionadas ao dia-a-dia da dinâmica da vida urbana, ou seja, estabelecimentos que supram as necessidades básicas diárias, como no exemplo da figura a seguir (Desenho 6), onde são previstos espaços para: mercadinho, supermercado, clínica, farmácia, açougue, padaria e boxes comerciais. Outro exemplo (Desenho 7) é de destinação do espaço comercial para implantação futura de feira livre. Neste mesmo empreendimento aparecem as indicações para instalação de comércio e serviços que oferecem gêneros de primeira necessidade, ou seja, estabelecimentos de pequeno porte, diferenciando dos estabelecimentos localizados no bairro do Centro, onde são encontrados os de médio e grande porte que atendem às demandas gerais da cidade, com oferta de gêneros de caráter diversificado ou especializado.



Desenho 6: Registro Nº350 (Conj. Dubeaux Leão) - Área comercial

Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo Núcleo de Estudos de Morfologia dos Espaços Públicos – MEP/Fau/Ufal



Desenho 7: Registro N°350 (Conj. Dubeux Leão) - Área comercial

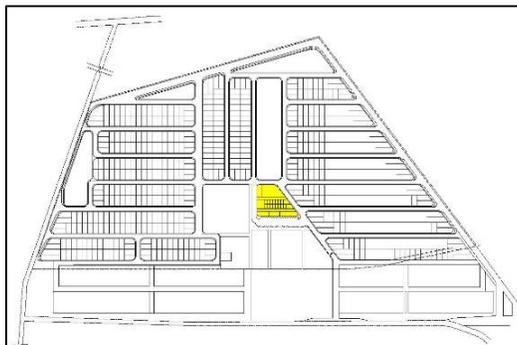
Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo MEP/Fau/Ufal

Como citado anteriormente, os quatro tipos de formação de espaços de comércio e serviços relacionam-se, diretamente, com a localização destes na malha urbana. Analisando especificamente a posição das áreas terciárias no interior dos empreendimentos, foram identificadas quatro localizações, que não são as mesmas citadas pelo autor, mas que, na inserção do território citadino, podem assemelhar-se a elas, ou mesmo gerar estes tipos de centralidades.

As localizações identificadas (Desenhos 8, 9, 10 e 11) foram caracterizadas de acordo com uma posição central ou periférica do todo do empreendimento e se estavam às margens de via existente ou ladeada pelas vias criadas pelo próprio projeto. A maior ocorrência (41,6%) foi de projetos com suas áreas destinadas às atividades terciárias localizadas no interior do parcelamento, seguida da localização periférica e às margens de via existente (37,5%) (Tabela 4).

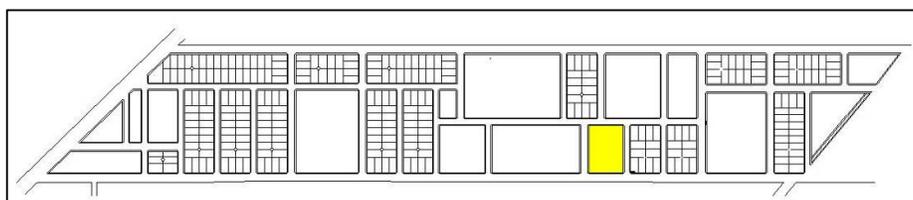
Tabela 4: Localização das áreas comerciais nos empreendimentos

LOCALIZAÇÃO	NÚMERO DE PROJETOS
Central e às margens de vias do próprio empreendimento	10
Central e às margens de via existente	04
Periférico e às margens de vias do próprio empreendimento	01
Periférico e às margens de via existente	09



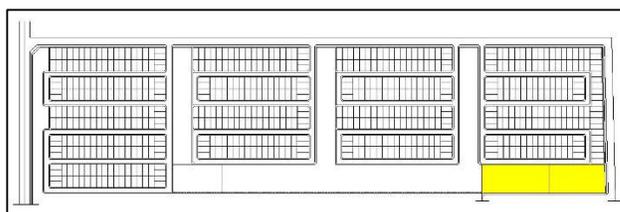
Desenho 8: Registro Nº350 (Conj. Dubeux Leão) - Localização central e às margens de vias do próprio empreendimento

Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo MEP/Fau/Ufal



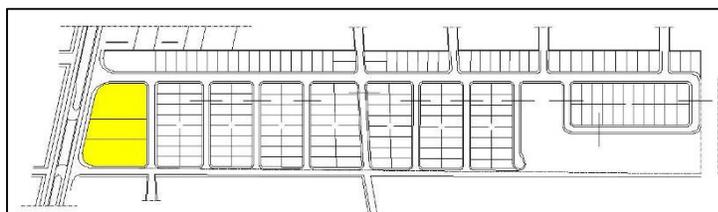
Desenho 9: Registro Nº 433 (Conj. Castelo branco) - Localização central e às margens de via existente

Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo MEP/Fau/Ufal



Desenho10: Registro Nº 350-A (Conj. Eustáquio Gomes) - Localização periférica e às margens de vias do próprio empreendimento

Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo MEP/Fau/Ufal



Desenho 11: Registro Nº 343 (Lot. Jardim Alagoas) - Localização periférica e às margens de via existente

Fonte: Projeto original recuperado através de desenho digital pelo MEP/Fau/Ufal

Estas posições nos permitem interpretações distintas nas quais a localização das atividades comerciais refletem uma intenção de criação de centralidades com funções também distintas. A localização periférica, às margens de uma via existente ou da via principal do empreendimento, supõe: (i) incentivo de localização da atividades comerciais nas vias onde já exista (ou existirá) um intenso fluxo de pessoas e veículos, sobretudo do transporte coletivo, uma vez que são os deslocamentos que na maioria das vezes proporciona a instalação de atividades terciárias; (ii) criação de um ponto central que esteja localizado nos limites de dois ou mais empreendimentos, ou numa escala maior, de dois ou mais bairros - este tipo - este tipo normalmente ocorre no cruzamento de vias estruturais; e (iii) criação de centralidades lineares, quando observam-se empreendimentos nos quais estas áreas estão configuradas como lotes comerciais distribuídos ao longo de uma via. Estes tipos centralidades, resultado de uma localização periférica no empreendimento, onde os fluxos são intensos e atendem a diversas áreas vizinhas, podem fortalecer as atividades ali desempenhadas configurando a região como sub-centro, o qual funciona como complementos das atividades localizadas na região do Centro da cidade.

A localização central, no interior do empreendimento, supõe a criação de um espaço de uso mais restrito (ou local) aos moradores que ali residem - o que não impediria o acesso de outros usuários, pela própria permeabilidade da malha urbana. A ideia que se tem é que estes espaços funcionariam como o ponto central, o "coração" do empreendimento, para onde convergiriam os fluxos de pessoas e de veículos e onde as trocas sociais ocorreriam. Normalmente, neste tipo de configuração de espaço terciário desenvolvem-se atividades e serviços voltados ao atendimento de demanda do comércio local.

Analisando as propostas de áreas comerciais identificadas nos projetos dos empreendimentos e as ideias possivelmente pensadas para implantação das atividades terciárias, percebe-se que estas, em muitos casos, permanecem como espaços de comércio e serviços, entretanto não correspondem exatamente ao projeto original, quando identificados estabelecimentos com outros usos. Não se quer dizer que estes espaços deveriam apresentar os mesmos usos pensados a cinquenta ou sessenta anos atrás. Mas as novas instalações permitem interpretar que alguns lotes e áreas comerciais pensadas para atendimento do público do próprio empreendimento, ou no máximo das quadras vizinhas, ampliaram seu raio de abrangência e configuraram-se como importantes centralidades em nível de cidade.

Destes, tem-se casos significativos como os registros N° 376 (Conjunto Morada Nova), N° 343 (Loteamento jardim Alagoas), N° 342 (Loteamento Murilópolis), N° 332 (Loteamento Jardim Saúde) e N° 311 (Loteamento Stella Maris). Nestes empreendimentos a área destinada ao uso comercial não tinha especificado uma previsão dos futuros tipos de estabelecimentos que poderiam ali se firmarem. A descrição referia-se, de forma genérica, apenas a lotes, quadra, centro ou área comercial. O uso atual destas áreas tem uma expressão significativa na conformação de centralidades urbanas em nível da cidade. No registro N° 376, a área corresponde a uma faculdade de tecnologia; no N° 343, funcionam duas agências bancárias e um shopping; no N° 342, um restaurante; e no N° 332, uma churrascaria e um posto de gasolina. No registro N° 311, pensado inicialmente, com características muito próximas da unidade de vizinhança, o centro comercial

corresponde hoje a uma área de concentração de restaurantes e bares que movimentam, sobretudo, a vida noturna da cidade. Além destes, funcionam uma faculdade, um supermercado e um centro médico.

Todos estes estabelecimentos, inseridos na conformação do empreendimento, atraem, hoje, um intenso fluxo de pessoas, veículos e informações o que permite a caracterização destes como importantes centralidades que, previstas ou não, contribuem na formação de novos centros, situados além dos limites da Área Central.

Em outros registros, percebe-se que muito do que foi previsto enquanto uso comercial e de serviços permanece, como por exemplo os registros Nº 312 (Conjunto Salvador Lyra), Nº 350 (Conjunto Dubeux Leão), Nº 350-A (Conjunto Eustáquio Gomes de Melo), Nº 416 (Conjunto INOCOOP), Nº 402 (Loteamento Village Campestre) e Nº 471 (Conjunto José Tenório Lins). Nestes empreendimentos, a indicação destes espaços para instalação sobretudo de mercadinhos, açougue, padaria e comércios e serviços de uso diário reforça a tendência de firmarem-se enquanto centralidades locais que atendem as necessidades dos moradores da própria região. Este tipo de centralidade cujas atividades e serviços estão voltados para o dia-a-dia da população residente também contribui na formação de novos centros, porém com um raio de abrangência e de polarização menores. A importância destes espaços de comércio e serviços próximo às residências contribuem para a diminuição dos deslocamentos das áreas de moradia até os centros de consumo, trazendo parte deste para as regiões mais periféricas da cidade. Além disso, a importância destes espaços está na possibilidade da sociabilidade entre vizinhos através das trocas da moeda e da vida, tornando-se, em muitos casos, o lugar do encontro.

4 Conclusões

A análise dos projetos de parcelamento do solo na cidade de Maceió/AL/Brasil, permitiu o levantamento de algumas conclusões e hipóteses sobre a conformação de espaços destinados ao comércio e aos serviços.

Considerando que os empreendimentos estudados estão localizados fora dos limites da Área Central e que contribuíram no processo de expansão da malha urbana para a ocupação de regiões periféricas da cidade, os que apresentam a indicação de uma área comercial em seus projetos originais representam importantes elementos urbanos na criação de novas centralidades. É possível pensar que os responsáveis por estes projetos já antecipavam em suas ideias as novas formas de comércio e sua configuração no espaço da cidade. Esta suposição ganha força quando se destaca a indicação de usos específicos para as áreas comerciais dos empreendimentos, com medidas e localizações estratégicas.

As localizações das áreas comerciais identificadas no trabalho (centro e periferia do empreendimento e às margens de vias internas ou já existentes) tiveram uma relação direta com o nível de centralidade. As áreas que ganharam uma expressão maior na cidade pela atração de fluxos de diversas áreas da cidade coincidem com os projetos nos quais os espaços terciários estavam localizados, sobretudo, às margens de uma via existente, alimentadas, possivelmente, pela passagem de veículos e do transporte público e pela proximidade com outros empreendimentos. E, mesmo as áreas que estavam no interior dos

empreendimentos e que serviam, principalmente, para o público ali residente, a expressão destas reside na aproximação das atividades terciárias como núcleo das áreas residenciais, atendendo às necessidades do dia-a-dia.

Ainda que em um número pequeno (dos 438 projetos apenas 24 apresentavam área destinada ao comércio e ao serviço), nestes empreendimentos já se previa e induzia a concentração da atividade comercial em pontos fora do Centro da cidade. Esta previsão antecipava, também, um planejamento dos fluxos nas novas porções de terra acrescidas ao tecido urbano existente. Considerando que as atividades comerciais e de serviços são alimentadas pelos deslocamentos de veículos e de pessoas, estes novos pontos ou já eram estrategicamente localizados ou geravam estratégias de localização das demais atividades e demandas futuras.

5 Referências

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** Ed. 34. 224 p. São Paulo, 2003.

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio; CARVALHO, Marlise Lisa Silva; COSTA, Viviane Regina (2005). **A produção dos espaços de uso público da cidade de Maceió – 2ª Etapa: 1960-1970.** Relatório de pesquisa, mimeo, MEP (Núcleo de Estudos de Morfologia dos Espaços Públicos/UFAL/Fapeal).

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio; CARVALHO, Marlise Lisa Silva; SILVA, Tatiana Sebastião da (2004). **A produção dos espaços de uso público da cidade de Maceió - 1ª Etapa: 1945-1960.** Relatório de pesquisa, 1ª etapa, mimeo, Grupo de Estudos de Problemas Urbanos (GEPUR)/UFAL/Fapeal.

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio; COSTA, Viviane Regina; OLIVEIRA, Andréia da Silva; ROCHA, Nikael Florentino; XAVIER, Mônica Cristina; NASCIMENTO, Thássia Catherine (2006). **A produção dos espaços de uso público da cidade de Maceió – 3ª Etapa: 1970-1980.** Relatório de pesquisa, mimeo, MEP (Núcleo de Estudos de Morfologia dos Espaços Públicos/UFAL/Fapeal).

PEREIRA, Sílvia Regina. **A territorialização dos equipamentos comerciais e de serviços nos sub-centros do Jardim Bongiovani e do Conjunto Habitacional Ana Jacinta-Presidente Prudente-SP.** 1998. In: Análise do sub-centro comercial e de serviços do Jardim Bongiovani- Presidente Prudente-SP. Presidente Prudente, monografia de bacharelado, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** STUDIO NOBEL. 376 p. São Paulo, 1998.