

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA
DOCUMENTO DE TRABALHO Nº 2
ILHA DE SANTA MARIA/BENTO FERREIRA

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

1600187

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA
DOCUMENTO DE TRABALHO N.º 2
ILHA DE SANTA MARIA/BENTO FERREIRA

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

JUNHO/1978

CARACTERIZAÇÃO

A área está localizada em ponto central, com disponibilidade de espaços planos (alagados), não saturados pela ocupação físico-territorial, com localização estratégica em relação aos acessos existentes e contígua ao centro de serviços de Vitória (ver Mapa 1). Representa uma continuidade no tecido urbano ocupado, numa posição intermediária entre o núcleo principal de Vitória e a área do Aterro da Praia do Suã, formando um *continuum* urbano de serviços e comércios que com a terceira ponte se integrará com o Centro de Animação de Vila Velha.

Os acessos e áreas, são representados por vias que estruturam o próprio sistema viário principal da cidade e da Aglomeração, ou seja, as Avenidas Mascarenhas de Moraes e Vitória, as duas com capacidade para 4.600 veículos/hora cada. Caracterizam um contorno que facilita a instalação de diversas atividades dinâmicas (ver Mapa 2).

Com relação à topografia, a área tem predominância plana com ocorrência de duas elevações que chegam a 75,00 metros. Com relação às condições do solo, esta área está sujeita a aterro e drenagem para sua utilização, obras que vêm sendo executadas pela Prefeitura Municipal de Vitória. Isto é necessário porque a Avenida Mascarenhas de Moraes vem funcionando como muralha de contenção, uma vez que está em nível mais elevado que o miolo da área e por ser originalmente um mangue.

CARACTERÍSTICAS DAS AVENIDAS MASCARENHAS DE MORAIS, VITÓRIA, ALBERTO TORRES, FERREIRA COELHO E LEITÃO DA SILVA.

VIA	FAIXA DOMÍNIO	Nº DE PISTAS	FAIXAS DE TRÁFEGO	PASSEIO	CAPACIDADE (Veículo/hora)	CARACTERÍSTICA FUNCIONAL.	ILUMINAÇÃO.	PAVIMENTAÇÃO.	USO DO SOLO	GABARITO DAS EDIFICAÇÕES
MASCARENHAS DE MORAIS.	30,00	2	3 + 3	4,00	4.600	Arterial	Sódio	Blokret	Institucional/Serviço/Residência.	4 pavimentação ou 5, quando sobre pilotis.
VITÓRIA	30,00	2	3 + 3	3,50	4.600	Arterial	Mercúrio	Asfalto/concreto.	Comércio e Serviço Educação	4 pav. ou 5, quando sobre pilotis.
ALBERTO TORRES	20,20	2	2 + 2	3,00	4.600	Arterial	Mercúrio	Blokret	Comércio Serviço Residência	4 pav. ou 5, quando sobre pilotis
FERREIRA COELHO	20,00	1	4	3,00	1.800	Arterial	Mercúrio	Asfalto	Serviço Residência	"
LEITÃO DA SILVA	26,20	2	2 + 2	2,00 3,50	4.600	Arterial	Mercúrio	Concreto Asfalto	Comércio Serviço Residência	"
CESAR LUAL	27,60	2	3 + 3	3,30	4.600	Arterial	Mercúrio	Asfalto	Serviço Residência	"

Quanto ao uso do solo, a ocupação começou pela Avenida Vitória, caracterizando-se sua atual ocupação por lojas comerciais em sua maioria, não obstante existirem outros tipos de usos, como: colégios, serviços, indústrias, instituições, habitações, etc., porém, em menor número que as instalações de comércio e serviços. É um dos principais eixos viários de ligação Norte-Sul da Aglomeração e foi uma das primeiras vias abertas no Município dando acesso às praias. O uso nesta via deve ter predominância de comércio e serviço de passagem, não se permitindo que aí se estacionem veículos.

Na Avenida Alberto Torres - no trecho entre as Avenidas Vitória e Mascarenhas de Moraes - encontra-se um comércio mais voltado para vendas de autopeças com algumas mecânicas de automóveis, localizando-se aí o prédio do Jornal *"A TRIBUNA"*.

Na Avenida Mascarenhas de Moraes o uso predominante é o institucional com vários prédios de Secretarias e Departamentos do Estado do Espírito Santo. A Prefeitura Municipal de Vitória, o Clube Álvares Cabral e alguns edifícios residenciais, constituem-se nos outros usos dos lotes no entorno da via.

Na Avenida Leitão da Silva e Rua Ferreira Coelho, o uso nos lotes frontais é de comércio e prestação de serviços, onde encontram-se alguns restaurantes, lanchonetes, lojas de materiais de construção, escola infantil e residências.

Na Avenida Cesar Hilal, encontra-se a futura sede da Secretaria de Educação do Estado do Espírito Santo e a seu lado uma Escola Polivalente que formam, junto com a Escola Integrada, a Escola Técnica e o Colégio Salesiano (estes da Avenida Vitória) um "corredor educacional". A população destas Escolas encontram-se na faixa etária de 7 a 18 anos. Atenção especial deve ser dada para a segurança dos estudantes, pois estas vias são classificadas como arteriais, dentro da estrutura viária da Aglomeração Urbana.

No interior da área em estudo o uso é predominantemente residencial, com uma densidade relativamente baixa. São residências unifamiliares com um ou dois pavimentos (exceção do Bairro Bento Ferreira que é de classe média alta), numa faixa de renda média-baixa e baixa. Estas encontram-se nas fraldas dos dois morros existentes, formando áreas de habitação de uma população de baixo poder aquisitivo. Pode-se, dizer que as habitações vão "subindo" de classe de renda ao se caminhar da Avenida Alberto Torres para a Avenida Leitão da Silva.

No miolo da área há um espaço não ocupado, com alguns terrenos de domínio da União.

Este espaço urbano em 1970 contava com uma população de 10.018 habitantes, numa área de 195 ha, constituindo uma densidade de 51 hab/ha (FONTE: Caderneta do Recenseador de 1970 - IBGE). Em 1977, através do Censo Escolar, tinha uma população de 10.438 hab, com uma densidade de 53,5 hab/ha (ver Quadro e Mapa 3).

CENSO DEMOGRÁFICO - 1970

SETOR ¹	POPULAÇÃO	ÁREA	DENSIDADE
48	1.040	12,2	86,3
49	2.099	14,8	142,6
50	1.358	24,4	56,4
88	1.507	32,7	47,1
89	2.276	76,3	30,3
91	1.738	34,6	50,6
TOTAL	10.018	195 ha	51

CENSO ESCOLAR - 1977²

SETOR ³	POPULAÇÃO	ÁREA	DENSIDADE
48	778	12,2	63,8
49	1.408	14,8	95,1
50	2.007	24,4	82,3
88	2.027	32,7	62,0
89	2.407	76,3	31,5
91	1.611	34,6	46,6
TOTAL	10.438	195 ha	53,5

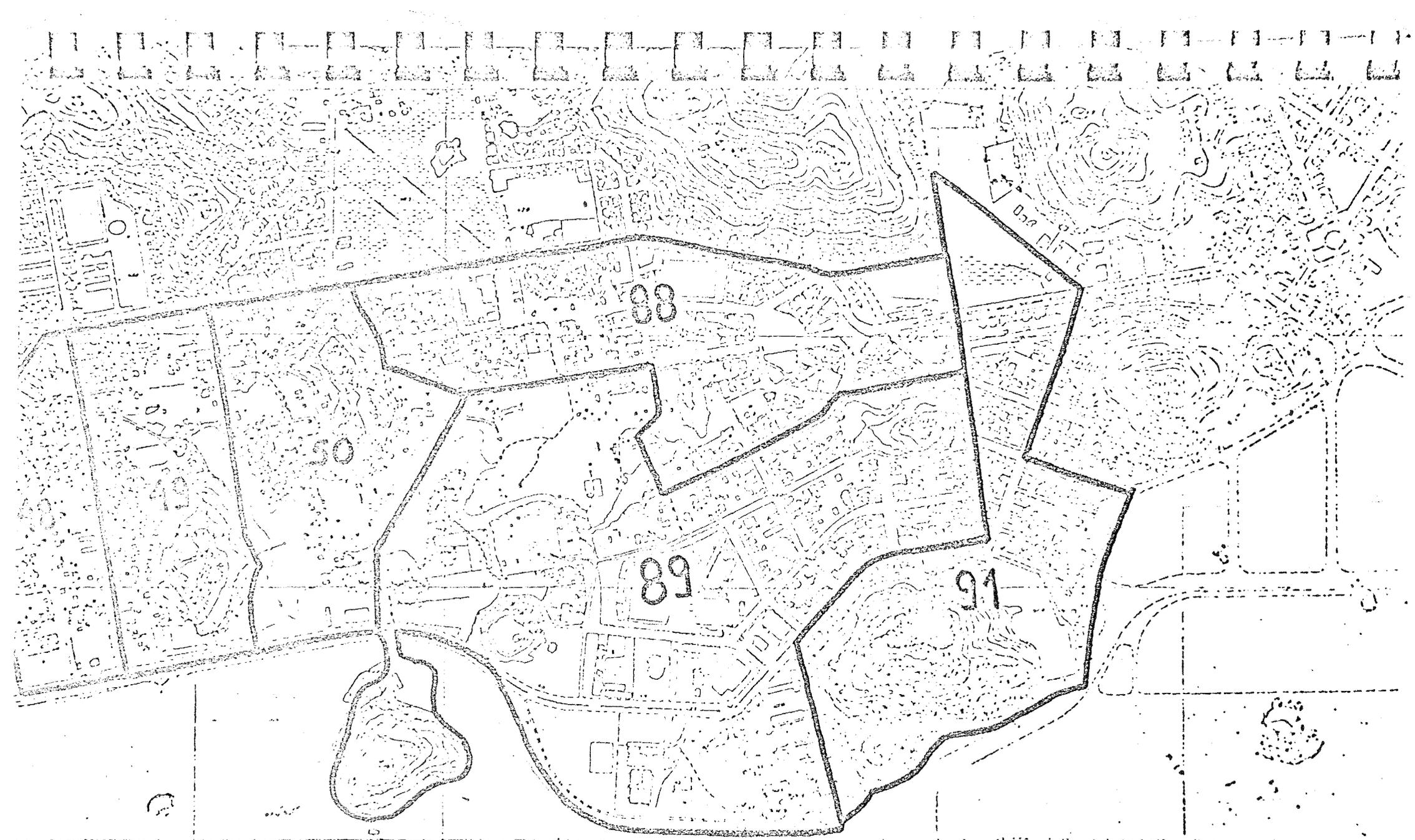
FONTE: IBGE - Caderneta do
Recenseador. 1970.

FONTE: Censo Escolar. 1977.

¹ O IBGE dividiu o município em setores de coleta para executar o Censo Demográfico.

² O Censo Escolar foi executado pelas Secretarias de Estado da Educação e do Planejamento.

³ O Censo Escolar utilizou a mesma divisão em setores do IBGE.



SETORES DE COLETA DO
I.B.G.E.

CONCEPÇÃO URBANÍSTICA

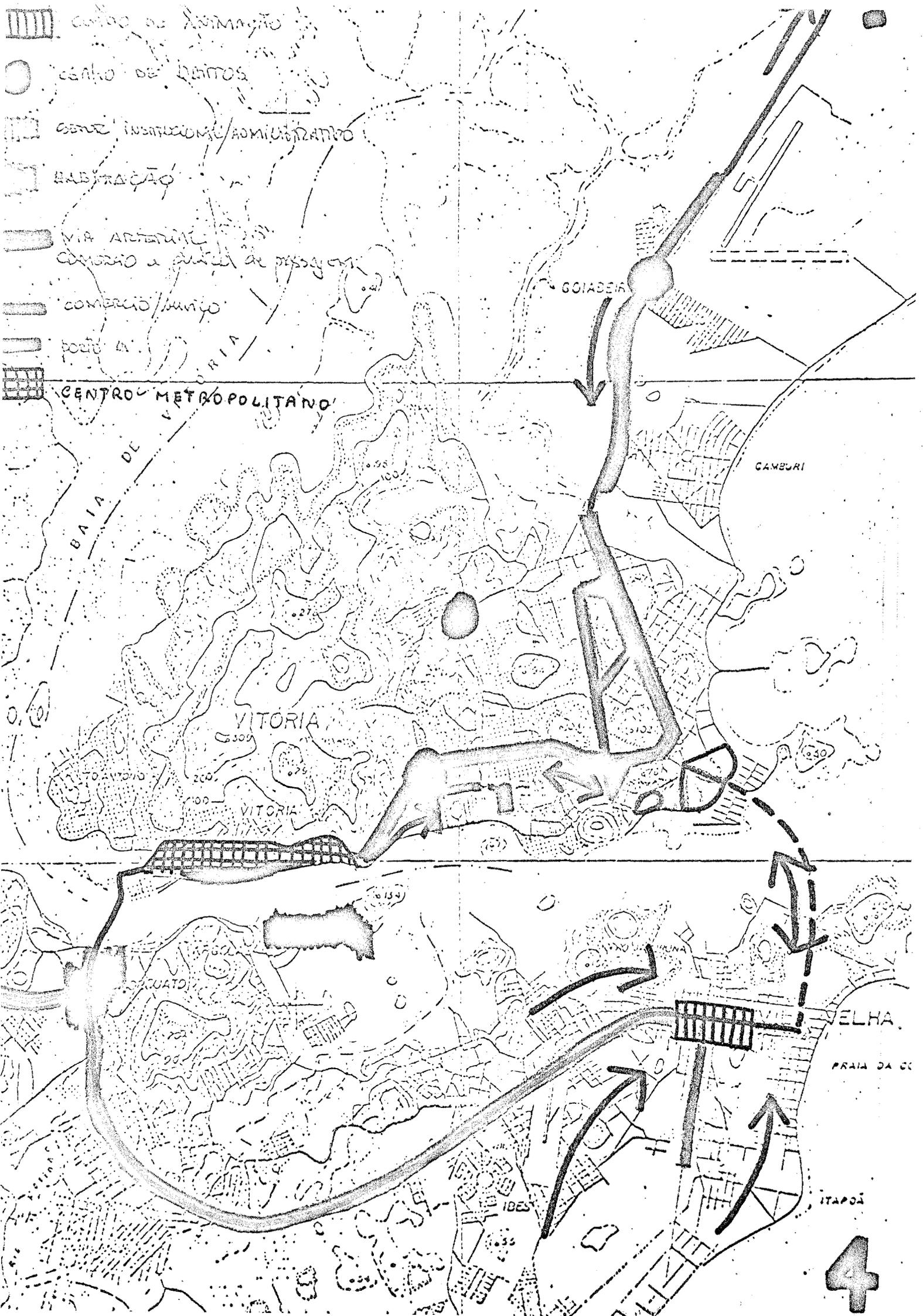
Na estrutura urbana proposta para a Aglomeração Urbana da Grande Vitória, a área em estudo está situada dentro do anel viário a ser formado pelas 1a., 2a. e 3a. pontes, Avenidas Vitória, Cesar Hilal e Carlos Lindemberg. Dentro do Município de Vitória, ela é continuação natural do centro, formando um *continuum* até o Aterro do Suã e Centro de Animação de Vila Velha (ver Mapa 4).

Como função dentro dessa estrutura, tanto a nível da Aglomeração como do município, deve ser encarada como área para localização dos serviços administrativo-institucionais do Estado e centro de negócios, formando juntamente com a Prefeitura Municipal de Vitória, DER, DNER, EMATER e as Secretarias de Interior e Transportes do Estado do Espírito Santo, Comércio e Indústrias, já localizados neste espaço, um centro destas atividades, por 3 (três) fatores principais:

- Necessidade de transferir, do atual centro, os órgãos estaduais dispersos em diversos pontos em meio ao denso aglomerado, com vias saturadas e com espaços de ocupação desordenada;
- Insuficiência absoluta de espaço para expansão e exercício da função de centro principal urbano no estágio atual e absolutamente incapaz de absorver o desenvolvimento futuro, principalmente no que se refere às funções de centro metropolitano da Aglomeração.

- Continuidade com o centro atual envolvida pelas duas artérias principais que interligam estes aos núcleos urbanos, Campus Universitário, Aeroporto, áreas industriais, etc.

-  centro de administração
-  centro de serviços
-  zona institucional / administração
-  habitação
-  via arterial
-  comércio / serviço
-  borda da cidade
-  centro metropolitano



SISTEMA VIÁRIO

Através da drenagem que está sendo executada na área pela Prefeitura Municipal de Vitória, fica bastante fácil a sua conquista, sendo no entanto necessário uma reestruturação do seu sistema viário, a fim de dar acesso às quadras no seu interior.

A continuação da Avenida Cesar Hilal até o Monte Belo, contornando-o e seguindo até a Avenida Alberto Torres, constitui-se em via interna da área, paralela às duas artérias principais.

A abertura de duas vias paralelas ao Monte Belo, da Avenida Vitória até a Avenida Mascarenhas de Moraes (Ruas Maria de Garcia e sem nome), tem como objetivo formar diversas quadras, com acesso às duas artérias.

A reestruturação da Rua João de Oliveira e Aloisio Simões, entre a Avenida Cesar Hilal e a Avenida Vitória, deve ter um caráter de via local.

A abertura da Rua Amélia da Cunha Ornellas até a Rua Chafic Murad, deve funcionar como via de penetração à área. As duas artérias principais (Avenidas Vitória e Mascarenhas de Moraes) são vias que terão grande volume de tráfego, não sendo permitido estacionamentos na via (ver Mapa 5).



-  VIA ARTERIAL.
-  VIA ALIMENTADORA
-  VIA LOCAL

USO DO SOLO

O espaço urbano em estudo foi dividido em 10(dez) áreas de análise (ver Mapas 6 e 7).

ÁREA A

Os lotes frontais à Avenida Vitória, até uma profundidade de 30 m., tem um uso predominante de comércio e serviço de passagem, seguindo a sua atual tendência de corredor de autopeças. É necessário, no entanto, certo cuidado para as atividades que demandam grande aflu_xo de veículos (supermercados, etc.) devendo ser previsto garagens com vaga para cada 25 m² de área construída para estas atividades. Por esta via constituir-se em arterial dentro da estrutura viária da Aglomeração Urbana, é aconselhável que as atividades mencionadas acima, localizem-se nos eixos viários alimentadores, liberando a via arterial de um ponto de conflito no fluxo viário.

As atividades de comércio e serviço complementam-se com o uso permitido na Avenida Leitão da Silva e Avenida Nossa Senhora da Penha também de comércio e serviço.

Na Avenida Vitória é proibido o estacionamento de veículos na via. A taxa de ocupação do solo é de 75%, não sendo obrigatório o recuo frontal. O Índice de aproveitamento é de 3,0 vezes a área do lote. O gabarito das edificações tem o número máximo permitido de 4 pavimentos.

ÁREA B

Na área entre as Avenidas Paulino Muller e Alberto Torres - no trecho entre a Avenida Vitória e Avenida Mascarenhas de Moraes - e nos lotes frontais às mesmas até 30 metros de profundidade, será destinada a um uso mais intenso em atividades que abasteçam a população de Jucutuquara, Ilha de Santa Maria e Forte de São João, constituindo-se num Centro de Bairro.

É área favorável para as atividades de comércio e serviço (vestuário, prestação de serviços, escritórios, etc.) por estar fora dos eixos arteriais, e por ser transbordo dos ônibus coletivos. Sua implementação tem por objetivo desconcentrar o centro de Vitória, vindo a se constituir numa opção aos moradores dos bairros que a envolvem. Este Centro de Bairro tem 3 tentáculos de atividades em direção à Ilha de Santa Maria, que são:

- a Avenida Vitória, com um comércio e serviços de passagem;
- a Avenida Cesar Hilal, com escritórios de prestação de serviços que tem sua união ao Centro de Negócios;
- a Avenida Mascarenhas de Moraes com as atividades administrativas-institucionais.

A taxa de ocupação nesta área é de 75% da área do lote, não sendo obrigatório o recuo frontal. O Índice de aproveitamento é de 4,5 vezes a área do terreno, com o gabarito máximo de 6 pavimentos. Deve ser previsto garagem para cada 75 m² de áreas construídas, sendo proibido o estacionamento nas vias. O lote mínimo é de 450 m².

ÁREA C

Na Avenida Cesar Hilal - entre a Avenida Alberto Torres e Rua Amélia da C. Ornellas - nos lotes que lhes dão frente (com exceção da quadra destinada as atividades administrativas-institucionais) até 30,00 metros de profundidade, devem ter um uso predominante de prestação de serviços (escritórios), sendo permitido comércio no térreo. É permitido residências multifamiliares. A taxa de ocupação é de 60% com um recuo frontal mínimo de 4,0 metros. O Índice de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno com um gabarito máximo de 6 pavimentos. O afastamento lateral é de 1,5 metros de cada lado ou 3 de um dos lados. O número de vagas na garagem deve ser de 1 vaga para cada 75m² de área construída. O lote mínimo é de 450 m².

ÁREA D

Nos lotes que dão frente para as Ruas João Oliveira e Aloisio Simões, o uso é predominantemente residencial multifamiliar, com uma taxa de ocupação do solo de 50% e recuo frontal mínimo de 5,0 metros. O Índice de aproveitamento é de 2,0 vezes a área do terreno, com o gabarito variando de acordo com a taxa de ocupação do solo e com o recuo frontal, sendo permitido, no máximo 6 pavimentos.

Deve ter uma vaga de estacionamento para cada 150m² de área construída. O afastamento lateral é de 1,5 metros de cada lado ou 3,00 de um dos lados.

ÁREA E

A quadra formada pelas Ruas Maria de Garcia, e sem nome e Avenida Mascarenhas de Moraes, defronte ao Monte Belo, tem um uso reservado para atividades administrativas-institucionais do Estado do Espírito Santo, com área de aproximadamente 175.000 m². Deve ser tratada integralmente, com uma taxa de ocupação do solo baixa. A aprovação do projeto para a área deve obter o aprove-se do órgão metropolitano de planejamento e da Câmara dos Vereadores do Município de Vitória.

ÁREA F

A quadra formada pelas Ruas Amélia da C. Ornellas, Carlos Moreira Lima, sem nome e Cesar Hilal, tem um uso reservado para Centro de Negócios. Esta área se completa com os usos dos lotes que dão frente à Avenida Cesar Hilal e com o Centro de Bairro, funcionando como apoio e troca com as atividades do centro administrativo-institucional. Por Centro de Negócios, deve-se entender aquelas atividades mais diretamente ligadas a prestação de serviços, como Bancos (Matriz e Departamentos), Escritórios Comerciais e Técnicos, etc.

A área formada por essas vias tem, aproximadamente, 105.000 m² com uma ocupação físico-territorial rarefeita, concentrada mais na Avenida Cesar Hilal e Rua Amélia da C. Ornellas. O lote mínimo é de 450 m² com uma taxa de ocupação do solo de 60% da área do lote. O Índice de aproveitamento é de 4 vezes a área do lote, com um gabarito máximo de 6 pavimentos. O recuo frontal é de 4,00 metros e lateral de 1,5 metros, de ambos os lados ou 3,00 metros de um dos lados.

ÁREA G

O quadrilátero formado pelas Ruas Amélia da C. Ornellas, Aloísio Simões, Avenidas Leitão da Silva, Mascarenhas de Moraes e Rua Emília F. Piululo, tem um uso predominantemente residencial uni e multifamiliar - com exceção dos lotes que dão frente para a Avenida Leitão da Silva - 30 metros de profundidade, que tem um uso predominante de comércio e serviço.

Nesta área a taxa de ocupação do solo para as residências uni e multifamiliares é de 50% a área do lote. O recuo frontal é de 5,00 metros e de 1,5 metros dos dois lados ou de 3,00 metros em um dos lados, para ambas. O Índice de aproveitamento para as residências multifamiliares é de 2 vezes a área do lote, com o gabarito variando de acordo com a taxa de ocupação e recuo frontal, sendo permitido o máximo de 6 pavimentos. Quando sobre pilotis (não contando este no conjunto do número de pavimentos) e utilizando-se os mesmos Índices urbanísticos, o gabarito permitido é de 5 pavimentos, desde que a ocupação do andar térreo não ultrapasse 15% da t_o .

Para as residências unifamiliares o gabarito máximo é de 2 pavimentos. O recuo de fundos é de 1/10, a profundidade do lote sendo 2,50 metros no mínimo. O lote mínimo é de 360 m² para as residências unifamiliares com testada mínima de 12 metros. Para as residências multifamiliares a testada mínima é de 12 metros.

Nos lotes que dão frente para a Avenida Leitão da Silva, os Índices urbanísticos são os mesmos que para a Avenida Vitória.

ÁREA H

Na área formada entre a Avenida Mascarenhas de Moraes e o mar, entorno do morro do Bento Ferreira, o uso é predominantemente residencial unifamiliar, permitindo-se nos lotes de frente para a Avenida Mascarenhas de Moraes, prestação de serviços, escritórios e bares. Na área acima da cota de 50 metros é proibido a ocupação, assim como a retirada da cobertura vegetal.

Os acessos às residências, localizados até a cota de 50 metros, devem ser por meio de escadarias. Na faixa entre a cota de 25 metros e de 50 metros, só é permitido residência unifamiliar com gabarito máximo de 2 pavimentos. A parte do morro Bento Ferreira, que dá frente para a Avenida Leitão da Silva, deve ser preservada, por ser muito acidentada, conter uma formação rochosa ímpar e por ser ponto de referência por quem caminha pela Avenida Leitão da Silva ou Rua Ferreira Coelho, permitindo-se no lote que lhe dá frente, somente a construção com 1 pavimento. Na área entre o encontro das Avenidas Leitão da Silva e Nossa Senhora dos Navegantes, cota de 25 metros do morro Bento Ferreira, Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, até encontrar a área do DNPVN no Aterro do Suã o gabarito máximo permitido é de 3 pavimentos. Na área defrente ao mar o uso é específico, permitindo-se as Companhias de Pesca e Colônias de Pesca. O gabarito máximo nesta área é de 3 pavimentos com taxa de ocupação de 50% a área do lote e recuo frontal de 5 metros.

ÁREA I

No triângulo formado pelas Avenidas Leitão da Silva, Cesar Hilal e Rua Ferreira Coelho, é permitido atividade de comércio e serviço nos lotes frontais (30 metros de profundidade). São 2 vias de ligação (Avenida Leitão da Silva e Rua Ferreira Coelho) entre vias arteriais e que devem se constituir num Centro de Serviços, abrangendo, principalmente, Bento Ferreira, Praia do Suã, Aterro e Praia do Canto.

A taxa de ocupação é de 75%, não sendo obrigatório o recuo frontal. O Índice de aproveitamento é de 3 vezes a área do lote. O gabarito máximo permitido é de 4 pavimentos. Os edifícios devem ter uma vaga de garagem para cada 100 m² de área construída.

ÁREA J

O quadrilátero formado pelas Ruas Ferreira Coelho (com exceção dos lotes que lhe dão frente até 30 metros de profundidade), Ulisses Sarmiento, Duckla de Aguiar, V4C e Nossa Senhora dos Navegantes tem um uso predominantemente residencial uni e multifamiliar. A taxa de ocupação é de 50% a área do lote e o Índice de aproveitamento para as multifamiliares é de 2 vezes a área do lote, com gabarito máximo de 4 pavimentos ou 5, quando sobre pilotis. Para as unifamiliares o gabarito máximo é de 2 pavimentos. Na Rua Almirante Tamandaré é permitido comércio cotidiano (bares, açougue, farmácia, peixaria, etc.). A área acima da cota de 50 metros é proibida para a ocupação, assim como não é permitido a retirada da cobertura vegetal.

Os acessos às residências, localizados até a cota de 50 metros, devem ser por meio de escadarias. Na faixa entre a cota de 25 metros e a de 50 metros, só é permitido residência unifamiliar com gabarito máximo de 2 pavimentos.

Na área que dá fundos para o DER, localizada entre as áreas de estudo B, C e E, o uso é predominantemente residencial unifamiliar.

O Monte Belo deve ser preservado, proibindo-se que novas construções sejam implantadas, mantendo-se, desta maneira, uma densidade baixa. É no entanto recomendável que nas suas encostas não seja retirada a cobertura vegetal, a fim de evitar que ocorram deslizamentos de terra.

Nos lotes frontais à Avenida Cesar Hilal, entre a Rua Ferreira Coelho e Avenida Desembargador Santos Neves, o uso é residencial uni e multifamiliar, sendo permitido o comércio no térreo. Os índices urbanísticos são idênticos a Área de Estudo D, com exceção da quadra compreendida entre a Rua Duckla de Aguiar, Avenida Cesar Hilal e Rua Ulisses Sarmiento, que deve ter um gabarito máximo de 3 pavimentos, com taxa de ocupação de 50% e Índice de aproveitamento de 1,5 vezes a área do lote. O recuo frontal para esta quadra é de 5,00 metros com afastamentos laterais de 3,00 metros de cada lado.

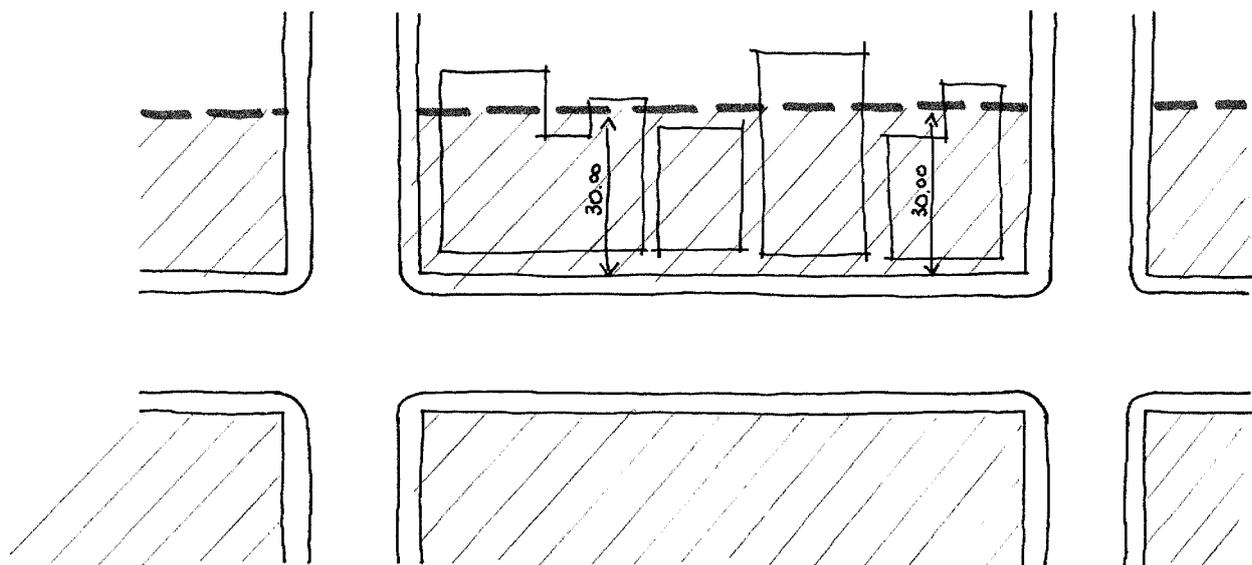
A área do Clube Álvares Cabral, deve ter como uso derradeiro, a implantação de um Centro de Recreação e Esportes Coletivos, transformando-se num Parque Público.

SUBSÍDIO PARA LEGISLAÇÃO.

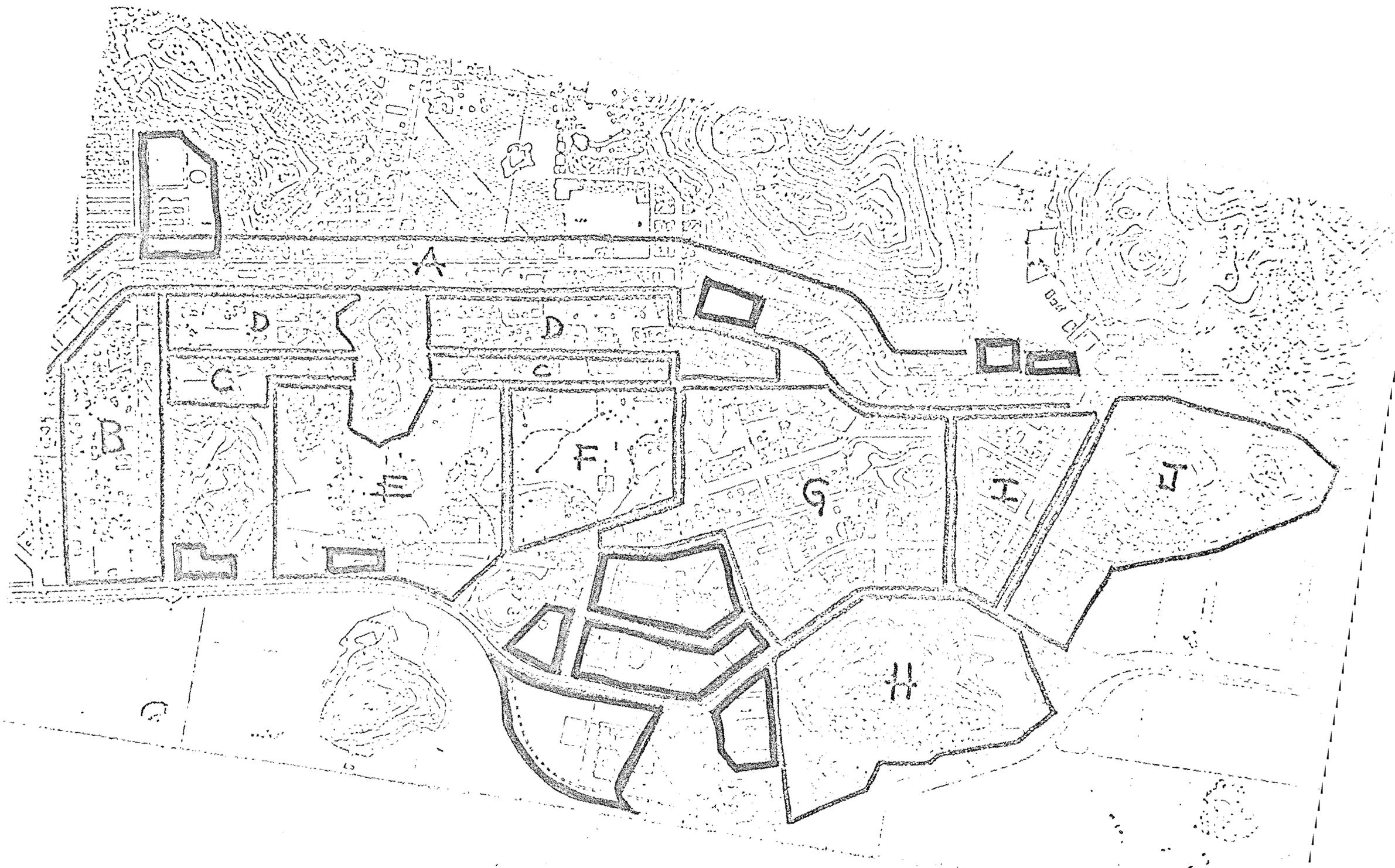
USO	TAXA DE OCUPAÇÃO t_o %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO i_a	GABARITO	RECUO FRONTAL Mts.	RECUO DE FUNDOS	AFASTAMENTO LATERAL Mts.	LOTE MÍNIMO m^2	TESTADA MÍNIMA Mts.	DENSIDADE DE HAB/ha	ESTACIONAMENTO
Residência Unifamiliar. Áreas de Estudo G, H e J.	50,0	1	2 pav.	5,00	1/10 da profundidade do lote sendo 2,50 m. no mínimo.	1,50 dos 2 lados ou 3,00 de um dos lados.	360	12	90	-
Residência Multifamiliar. Áreas de Estudo D, G e J.	50,0	2,0	4 pav. ¹	5,00	1/10 da profundidade do lote sendo 2,50 m. no mínimo.	1,50 dos 2 lados ou 3,00 de um dos lados.	-	12	400	Uma vaga para cada 150 m^2 de área construída.
Com. e Serviços Áreas de Estudo A e I.	75,0	3,0	4 pav.	-	1/10 da profundidade do lote sendo 2,50 m. no mínimo.	-	-	15	350	Uma vaga para cada 100 m^2 de área construída.
Prest.de Serv./Esc. Áreas de Estudo C + F.	60,0	4,0	6 pav.	4,00	1/10 da profundidade do lote sendo 2,50 m. no mínimo.	1,50 dos 2 lados ou 3,00 de um dos lados.	450	15	300	Uma vaga para cada 75 m^2 de área construída.
Adm.-Institucional ² Área de Estudo E.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centro de Bairros Área de Estudo B.	75,0	4,5	6 pav	-	1/10 da profundidade do lote sendo 2,50 m. no mínimo.	-	450	15	500	Uma vaga para cada 75 m^2 de área construída.

¹Estes índices ($t_o = 50\%$ e $i_a = 2,0$) permitem 4 pavimentos. Se diminuir a t_o aumentando o recuo frontal, o gabarito pode chegar até 6 pav. É possível 5 pav. mantendo-se os Índices, desde que o edif.seja sobre pilotis e a ocupação deste não ultrapassar 15% da t_o .

²Esta área deve ter um tratamento integral.

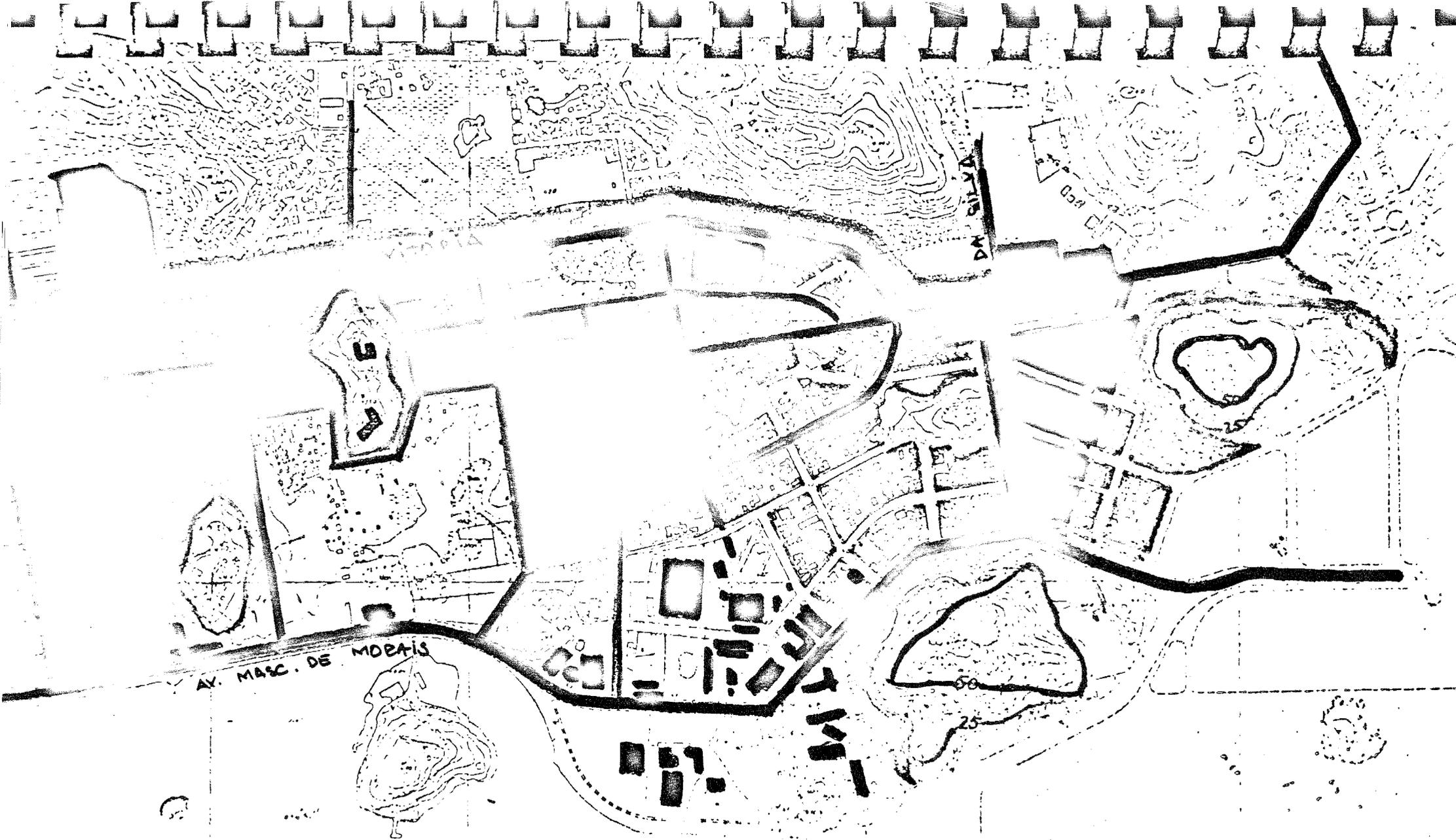


Limite entre duas zonas do zoneamento de uso e de alturas. Passará, paralelamente, ao alinhamento formando uma faixa contínua de 30,00 metros de profundidade. Esta faixa abrange a parte fronteira de to dos os lotes com frente ao logradouro, até a profundidade de 30,00 metros dos lotes, contada a partir do alinhamento ou do recuo para jardim, caso houver.



□ ÁREA DE ANÁLISE

□ EQUIPAMENTOS URBANOS

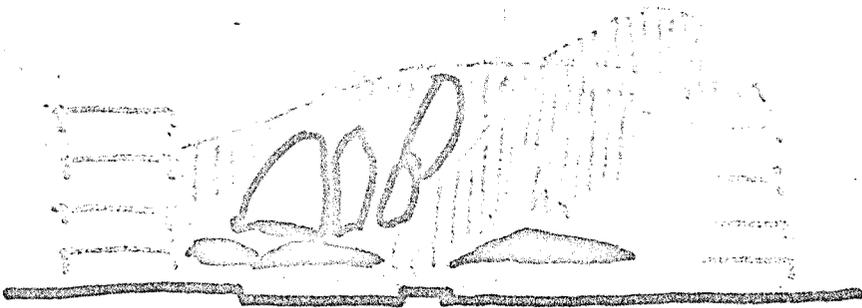


-  HABITAÇÃO UNI E MULTIFAMILIAR
-  PRESTAÇÃO DE SERVIÇO/ COMERCIO/NEGOCIOS
-  COMERCIO E SERVIÇO DE PASSAGEM
-  ÁREA ADMINISTRATIVA- INSTITUCIONAL

-  CONSTRUÇÕES EXISTENTES
-  PARQUE E PRAÇAS
-  COTA DE 50M. ÁREA DE PRESERVAÇÃO
-  VIA ARTERIAL
-  VIA ALIMENTADORA
-  VIA LOCAL

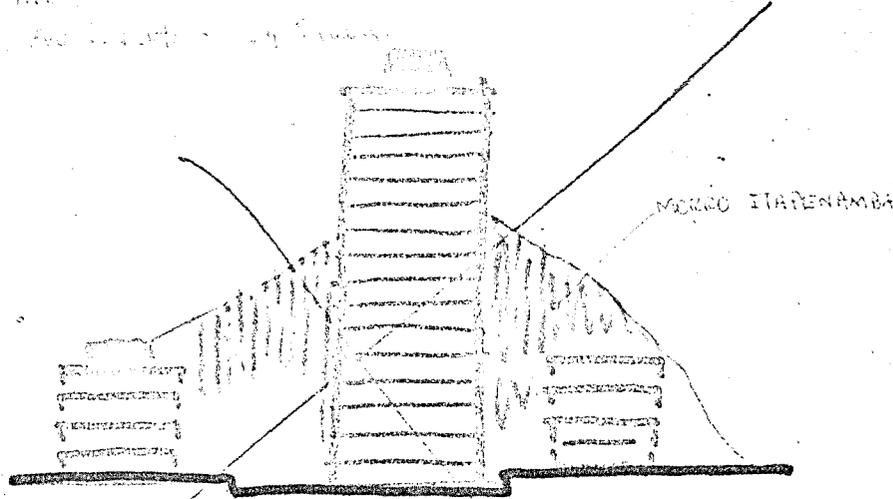
USO DO SOLO PROPOSTO

7



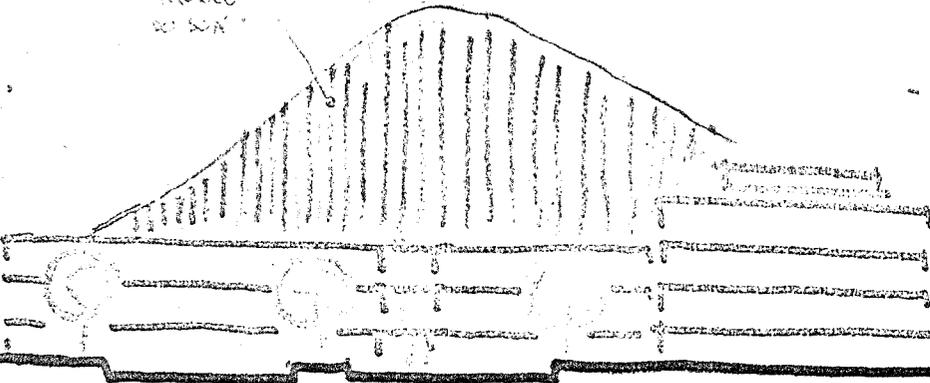
CONTE DO VISOR DA AV. CORONEL...
 MARCO DE MORNIS...
 AV. R. FERREIRA COELHO

DEVE SER
 EVITADO



CONTE DO VISOR DA AV. MARCO DE MORNIS PARA
 A AV. CORONEL... AV. R. FERREIRA
 COELHO

MARCO
 DE MORNIS



CONTE DO VISOR DA AV. N.S. PENHA PARA A AV. CORONEL...
 AV. DES. SANTOS NEVES

MARCO DE MORNIS



VISTA DO CENTRO ADMINISTRATIVO - INSTITUICAO...
 OS PRINCIPES...
 AMPLOS...
 ABERTOS...