

7100 244
5.2

MINISTÉRIO DO INTERIOR
GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA

PROJETO ESPECIAL CIDADES DE PORTE MÉDIO
SUBPROJETO AUV

COMPONENTE B.31 - ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DA BACIA DO
RIO ARIBIRI

VOLUME VII: USO DO SOLO
- CARACTERIZAÇÃO, ANÁLISE E PROPOSTAS

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
FUNDAÇÃO CECILIANO ABEL DE ALMEIDA

MINISTÉRIO DO INTERIOR
GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
FUNDAÇÃO CECILIANO ABEL DE ALMEIDA

PROJETO ESPECIAL CIDADES DE PORTE MÉDIO
SUBPROJETO AUV

COMPONENTE B.31 - ELABORAÇÃO DE ESTUDOS DA BACIA DO
RIO ARIBIRI

VOLUME VII: USO DO SOLO
- CARACTERIZAÇÃO, ANÁLISE E PROPOSTAS

MAIO/1984

MINISTÉRIO DO INTERIOR

Mário Andreazza

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gerson Camata

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

Manoel Rodrigues Martins Filho

FUNDAÇÃO CECILIANO ABEL DE ALMEIDA

Raul Ferreira Hilário Filho

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA

Vasco Alves de Oliveira Júnior

EQUIPE TÉCNICA

PLANO DIRETOR DE ESGOTOS SANITÁRIOS E DRENAGEM PLUVIAL

Alexandre José Serafim - Eng^o Civil - Ms. C., Ph. D. - FCAA

Ângela Brunner da Rocha - Eng^a Civil - FCAA

Maria Bernadete Biccias - Eng^a Civil - FCAA

Maria Cristina Mello de Lima - Eng^a Civil - IJSN

Maria da Penha Cosseti - Economista - IJSN

Paulo de Melo Freitas Júnior - Eng^o Civil - FCAA

Robson Sarmiento - Eng^o Civil, Ms. C., Ph. D. - FCAA

Vera Maria Carreiro Ribeiro - Eng^a Civil - IJSN

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO E USO DO SOLO

André Tomoyuki Abe - Arquiteto - IJSN

Deise Maria Carvalho Silva - Eng^a Civil - DER

Fernando Augusto Barros Bettarello - Arquiteto - IJSN

Robson Luiz Pizziolo - Geógrafo - IJSN

COLETA DE LIXO NOS MORROS

Manços Fernandez Di Cavalcanti - Eng^o Civil - IJSN

ESTAGIÁRIOS

Joaõ Luis Paste

Maria Ruth Paste

Valéria Anchite Martins

EQUIPE DE APOIO DO IJSN

APRESENTAÇÃO

A ocupação Urbana da Grande Vitória assenta-se em sítio extremamente desfavorável, onde alternam-se afloramentos pré-cambrianos terrenos terciários e quaternários e desaguardam algumas bacias regionais. O resultado é uma geografia recortada em que os braços de mar, os desaguardes dos rios, os alagáveis e os baixios muitas vezes se confundem, interpenetrando-se ao regime das marés e das chuvas. Aterros sucessivos e pulverizados são testemunhas da luta do homem em busca da ampliação do espaço ocupável e de melhores condições de saneamento. O valor do solo se diferencia, reservando à população de menor renda as áreas menos favoráveis, das encostas dos morros e dos terrenos pantanosos.

Ao sul da Baía de Vitória desenvolve-se a Bacia do Rio Aribiri por 2030 hectares de baixios de terrenos quaternários, delimitada por morros terciários e tendo perto de 6Km em sua maior extensão.

Situa-se totalmente dentro do município de Vila Velha, do qual representa cerca de 60% da área ocupada, abrigando 130 mil moradores, de baixa renda em sua maioria.

Distinguem-se na Bacia três áreas com características distintas: *Capua* ba, situada a jusante, ao norte da Estrada Jerônimo Monteiro, possui grandes áreas desocupadas e abriga os bairros de Vila Batista e Ilha das Flores; *Santa Rita* situa-se entre a Estrada Jerônimo Monteiro e a Rodovia Carlos Lindenberg e é ocupada, em quase toda extensão, pelos bairros Vila Garrido, Alvorada, Alecrim, Santa Rita, Ataíde e Aribiri; a *terceira*, ao sul da Rodovia Carlos Lindenberg, é desocupada em sua maior parte e contém os bairros de Cobilândia e Jardim Marilândia a oeste e Nossa Senhora da Penha, Ibes e Santa Inês mais os conjuntos Santos Dumont, Novo México e Guadalajara a leste.

Abrigando o maior núcleo de população de baixa renda no Estado, com 45 mil moradores, a parte baixa da segunda área - Santa Rita - foi selecionada pelo Projeto Especial CPM, para ações diversas entre as quais melhorias urbanas de infra-estrutura, aterros, drenagem, etc. Também nessa área está localizada a Ilha de Santa Rita - trecho insular sobre o mangue, separado por um canal artificial, sujeito a inundações diárias na maré alta, ocupado por 600 barracos sobre palafitas, em condições limite de vivência - na qual o equacionamento da intervenção não foi possível na fase de anteprojetos do CPM por falta de dados geotécnicos e tecnológicos consistentes.

Cientes de que a intervenção na faixa intermediária de uma bacia quase totalmente sujeita aos refluxos da maré não pode ser realizada desvinculada do que ocorre à sua montante e à jusante, dado o grau de interferência mútua, foi proposta a realização dos Estudos da Bacia do Rio Aribiri visando o conhecimento dos fatores naturais, as tendências de ocupação da área, a solução dos problemas de saneamento e seus reflexos na área de intervenção e, ainda, o equacionamento de solução para a Ilha de Santa Rita:

Volume I - Estudos Básicos

A partir dos objetivos gerais e específicos estabelecidos no Termo de Referência, foram realizados estudos que serviram de base às diretrizes de saneamento, uso do solo, sistema viário e obras de engenharia. Nesse volume (editado em abril/83) são estudados o comportamento da maré, a qualidade da água, os fatores de precipitação e micro-clima, as vazões dos cursos d'água e os dados geotécnicos, enquanto condicionantes do saneamento e da ocupação, bem como apresentadas recomendações para o encaminhamento das diretrizes (volume: *Projeto Especial CPM/AU7 - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume I: Estudos Básicos*).

Volume II - Alternativas de Urbanização da Ilha de Santa Rita

Esses subsídios foram incorporados aos estudos específicos da Ilha de

Santa Rita, dos quais resultaram quatro alternativas que foram analisadas, comparadas e orçadas: aterro total, aterro das áreas públicas, melhoria das passarelas e relocação dos moradores. As alternativas de urbanização foram apresentadas (abril/83) e discutidas em conjunto com a Prefeitura Municipal de Vila Velha e a população da Ilha, a qual optou, em Assembleia Geral encaminhada pela Comissão de Moradores, pelo aterro total da Ilha. O anteprojeto foi reformulado em conjunto com a PMVV (novembro/83), visando a diminuição de custos e deverá ter seu projeto executivo realizado em integração com o Componente B.41.1 - Melhorias Urbanas em Santa Rita (volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume II: Alternativas de Urbanização da Ilha de Santa Rita*).

Volume III - Plano Diretor de Drenagem Pluvial

As particularidades da área da Bacia, com pequenas variações de cotas, aliadas às diversidades de situações quanto à hidrologia e à ocupação urbana, elevaram o grau de complexidade na proposição de diretrizes para a drenagem pluvial na Bacia, na medida em que as diversas alternativas poderiam ser condicionantes ou determinantes do modelo de assentamento urbano. Foi realizada cuidadosa análise dos dados dos Estudos Básicos e da situação atual da macro-drenagem, sendo desenvolvidas três alternativas a nível de anteprojeto e realizado estudo comparativo de custo benefício (Volumes: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume III: Plano de Drenagem Pluvial e Idem - Anexos*).

Volume IV - Plano Diretor de Esgotos Sanitários

O Sistema de Esgotos na Bacia do Rio Aribiri é praticamente inexistente, realizado por valas de drenagem a céu aberto, desordenadamente. Cabe salientar que qualquer proposta para o esgotamento da Bacia enfretará a problemática da superficialidade do lençol freático e da pequena declividade da região. Apesar do Plano Diretor de Esgotos da Grande Vitória da CESAN propor um sistema no qual se insere a área, este é de improvável realização devido à alta tecnologia adotada e conseqüente custo elevado. São apresentadas análises acompanhadas de estudos populacionais e do sis

tema de abastecimento de água, a partir dos quais são feitas propostas utilizando sistemas separadores em redes de PVC, auxiliados por sistemas elevatórios, atendendo por sub-bacias com tratamento por lagoas aeradas ou por fossas sépticas com filtros anaeróbicos. Por serem eficientes, de custo reduzido e possível de implantação gradual, constituem-se em propostas alternativas ao sistema global, podendo vir a ser aplicadas em outras áreas semelhantes da Grande Vitória. (Volumes: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume IV: Plano Diretor de Esgotos Sanitários e Idem - Anexos*).

Volume V: Sistema Viário Básico

Outro fator condicionado pelas particularidades da Bacia e correlacionada com a estruturação urbana é o sistema viário. Neste volume são analisados os fatores naturais e os planos e projetos existentes, a partir dos quais são adotados critérios básicos e proposta uma rede viária básica e compatibilizada com o uso do solo atual e futuro, procurando proporcionar fluidez entre os diversos setores urbanos, adequados espaços de circulação e arcabouço à configuração futura do Município. (Volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume V: Sistema Viário Básico*).

Volume V, Anexo - Anteprojetos do Sistema Viário Básico

Algumas das vias do Sistema Viário Básico proposto, consideradas como prioritárias pela PMVV, foram encaminhadas a nível de anteprojeto, empregando os conceitos e critérios segundo os quais obras de baixo custo não significam, apenas, preços reduzidos mas, principalmente, alta durabilidade e fácil manutenção. (Volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume V: Sistema Viário Básico - Anexo: Anteprojetos*).

Volume VI: Uso do Solo: Estudos Preliminares

Nesse volume (editado em abril/83), é analisada a política urbana adotada na estruturação do espaço da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, caracteriza aspectos históricos, elementos da infra-estrutura urbana atual do município de Vila Velha, bem como procura detectar as principais tendências de expansão urbana que possam ocorrer futuramente. (Volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume VI: Uso do Solo: Estudos Preliminares*).

Volume VII - Uso do Solo: Caracterização, Análise e Propostas

Os estudos do uso do solo, considerando os aspectos físicos analisados, o levantamento fundiário, a evolução urbana e a compatibilização com o saneamento e o sistema viário, apresenta diretrizes urbanísticas para o assentamento na área do Município compreendida na Bacia do Rio Aribiri. (Volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume V: Uso do Solo: Caracterização, Análise e Propostas*).

Volume VIII - Coleta de Lixo nos Morros

O saneamento básico complementa-se na coleta dos resíduos, porém esta é praticamente inexistente nas áreas de encostas e morros com ocupações subnormais. Nesse volume é proposta a sistematização para a coleta de lixo e serviços de limpeza em seis daquelas áreas, complementando o Projeto de Melhoria do Sistema de Limpeza Urbana, do CPM, que abrange todo o Município. A proposta baseia-se na ordenação e melhorias da circulação interna de cada área e na divulgação, educação e participação dos próprios moradores na deposição dos resíduos em pontos de recolhimento assim tornados acessíveis aos caminhões, constituindo, desse modo, alternativas de custo reduzido e duradouras, na medida que educativas, que poderão estender-se a outras áreas similares. (Volume: *Projeto Especial CPM/AUV - Componente B.31: Elaboração de Estudos da Bacia do Rio Aribiri - Volume VIII: Coleta de Lixo nos Morros*).

A Bacia do Rio Aribiri tem metade de sua área desocupada (935ha), em condições, quase, de ecossistema natural. A realização de estudos considerando dados do meio ambiente para se propor uma urbanização que leve em conta a variável ambiental de maneira globalizada, visando compatibilizar o ordenamento urbano e os elementos naturais, tem o caráter de antecipação, sistematizando questões pertinentes e prevenindo ocupações desordenadas, de investimentos vultosos, de correções sempre insatisfatórias. O conhecimento, pelo Poder Público, de alternativas e diretrizes para uma política urbana integrada permite-lhe uma ação agressiva, atuando no agenciamento de áreas como essa desde os estudos até a administração de sua ocupação, com continuidade, de modo que a soma de iniciativas, públicas e particulares, resulte na melhoria da qualidade de ambiência urbana no município de Vila Velha.

LISTA DE MAPAS

- *Os setores de análise*
- *Proposta de zoneamento do uso do solo*

ÍNDICE	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO	12
2. CARACTERIZAÇÃO	13
2.1. USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS	13
2.2. USO INDUSTRIAL/ESPECIAL	13
2.3. USO RESIDENCIAL	14
2.4. USO RECREATIVO OU DE LAZER	14
3. OS SETORES DE ANÁLISE	16
3.1. SETOR A	16
3.2. SETOR B	22
3.3. SETOR C	28
3.4. SETOR D	34
4. AS PROPOSTAS PARA O USO DO SOLO	37
4.1. AS CATEGORIAS DE USO	37
4.1.1. O USO RESIDENCIAL	37
4.1.2. O USO COMERCIAL	39
4.1.3. O USO INSTITUCIONAL	39
4.1.4. O USO INDUSTRIAL	40
4.2. OS MODELOS DE ASSENTAMENTO	48
4.3. AS ZONAS DE USO PROPOSTAS	52
4.3.1. ZONAS RESIDENCIAS	52
4.3.2. ZONAS COMERCIAIS	53
4.3.3. ZONA PORTUÁRIA	54
4.3.4. ZONA INDUSTRIAL	54
4.3.5. ZONA ESPECIAL	55

Visando uma análise global do uso do solo na bacia do rio Aribiri, procuramos primeiramente retratar as condições dos usos comerciais, de serviços, industriais, residenciais e de lazer para a bacia, como um todo, para em seguida analisar mais detalhadamente a área em estudo. Para tanto, foram aglutinados os bairros fisicamente próximos, resultando em quatro setores ou conjunto de bairros.

Esta divisão se justifica, para a perfeita caracterização da bacia, visto a especificação da topografia e da ocupação de cada área.

Cada conjunto de bairros foi retratado quanto a evolução urbana, acessos principais, forma de parcelamento, ocupação e uso do solo, população, tipologia habitacional e renda familiar.

Finalmente procuramos detectar as tendências dos principais usos, donde se propos medidas de controle urbanístico, na forma de uma proposta de zoneamento do uso do solo, modelos de assentamento para a área.

2.

CARACTERIZAÇÃO

2.1. USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Os bairros localizados na bacia do rio Aribiri são dotados de comércio e serviços razoavelmente bem diversificados e estão voltados principalmente para as necessidades locais e setoriais, com poucas exceções. O acesso a maioria destes estabelecimentos se dá a pé pelos moradores vizinhos ou por meio de transporte coletivo em vias coletoras, que formam os corredores de atividades, elementos importantes na estruturação da cidade, principalmente quando se sabe que cerca de 70% dos deslocamentos se dão através dos ônibus.

O principal corredor de atividades comerciais e de serviços é a Rodovia Carlos Lindenberg, que divide a bacia praticamente ao meio. Sendo a principal via de ligação de Vila Velha com o resto da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, constituindo-se no principal polo de atividades, não só da bacia do rio Aribiri, como de todo o município de Vila Velha.

Um outro corredor significativo é a Av. Jerônimo Monteiro. No interior dos bairros o comércio e os serviços são de natureza cotidiana, destacando-se como o maior centro comercial da bacia, aquele localizado no bairro do Ibes.

2.2. USO INDUSTRIAL/ESPECIAL

As indústrias localizadas no município de Vila Velha, e especificamente na bacia do rio Aribiri, geralmente são de pequeno ou médio porte, não existindo uma área de concentração das mesmas, sendo que o maior número delas estão situadas às margens da rodovia Carlos Lindenberg. As maiores indústrias da bacia são a Fábrica de massas e biscoitos alcobaça, no bairro Aribiri; a Fábrica de Chocolates Garoto, na Glória, a Refinaria de

Açúcar União, e Indústrias Reunidas Alpha, em Cobilândia; e a Indústria de beneficiamento de papel (IPESSA) nas imediações do bairro Alvorada.

Como uso especial, destaca-se na bacia em questão as instalações do Porto de Capuaba, terminal do corredor de exportação ES/MG/GO, destinado ao armazenamento e embarque de grão variados, principalmente soja e milho.

Vizinha ao Porto de Capuaba, existe uma área pertencente a Cia Vale do Rio Doce, às margens da Foz do Rio Aribiri, na qual pretende-se instalar um outro ponto comercial, o que faz supor a necessidade de uma outra área de tamanho significativo, para as atividades portuárias, bem como, uma outra destinada à instalação de indústrias que deverão aí se instalarem devido às condições locacionais e logísticas existentes, que ainda deverão ser ampliadas.

2.3. O USO RESIDENCIAL

Nos bairros que compõem a bacia do rio Aribiri, há predominância absoluta, no que tange ao uso do solo, daquele destinado à instalação de residências. Cerca de 90% das habitações são do tipo unifamiliar, dominando a paisagem urbana; já aquelas de uso multifamiliar localizam-se esparsamente pelos bairros, têm no máximo quatro pavimentos, sendo o andar térreo geralmente destinado às atividades comerciais ou à garagem de automóveis.

2.4. O USO RECREATIVO OU DE LAZER

A expansão das atividades na bacia do rio Aribiri não foi acompanhada pela adição de áreas destinadas ao lazer. Isto se deu em função da maneira como o solo foi ocupado, ou seja, nas invasões, com as pessoas preocupadas essencialmente com o problema da moradia, não atinaram para este tipo de problema. Já nos loteamentos regulares acontecem que a maioria deles foi implantada sob a égide do Decreto Lei nº 58/1937 ou do DL - 271/67, que não exigiam áreas livres para as atividades de lazer.

Outrossim, vale ressaltar a inexistência de lei municipal que regulasse a ocupação do solo urbano. Sendo assim, a deficiência de áreas de lazer na bacia do rio Aribiri, como no restante do município é uma realidade, com o agravante de as existentes estarem em más condições de conservação e às vezes muito mal localizadas.

As praças, de uma maneira geral, apresentam-se sem maior conservação e são carentes do elemento verde. As árvores geralmente são de pequeno porte, havendo a predominância de pequenos canteiros, que não chegam a quebrar a monotomia dos espaços edificados. Poucos também são os equipamentos existentes, notadamente as de recreação infantil.

Entre as formas de lazer ativo, uma das atividades de maior destaque, são os "campos de pelada", que proliferam-se de maneira espontânea nos terrenos baldios ou públicos.

Como potencial para atividades de recreação temos as áreas de preservação delimitadas por Lei no Município de Vila Velha. A maioria delas situam-se na bacia do Aribiri, e podem ser aproveitados para o lazer da população, desde que tenham o tratamento necessário a tal fim, são elas as seguintes:

1. Floresta Atlântica de encosta, sobre os afloramentos graníticos próximos ao Canal de Vitória.
2. Parque Colina Sítio de Correa, junto o bairro Guadalajara.
3. Parque Lagoa Encantada, localizada na porção sul da bacia do Aribiri.
4. Parque Guaranhuns, junto ao bairro do mesmo nome.
5. Morro Pão Doce, junto ao bairro de Paul.

Finalizando, cremos que o potencial quanto em áreas destinadas ao lazer é bastante significativo, e depende apenas da iniciativa do Poder Público, para que sejam efetivamente aproveitados pela população.

3.

OS SETORES DE ANÁLISE

Buscando elementos que possam melhor caracterizar os usos do solo da bacia do Rio Aribiri, procuraremos aqui demonstrar as principais atividades que ocorrem nos bairros ali localizados. Para efeito de análise agruparemos os bairros em quatro setores distintos.

3.1. SETOR A

- CONDIÇÕES GERAIS

Com uma área de aproximadamente 314 hectares, este setor agrupa os bairros de Cobilândia, Jardim Marilândia, Cobi de Baixo, Rio Marinho e Vale Encantado.

Os principais acessos a esses bairros se dão a partir da Rodovia Carlos Lindenberg.

. Cobi de Baixo

O bairro Cobi de Baixo, localiza-se à margem direita da referida rodovia, sentido Vitória/Vila Velha, e o acesso principal se dá através da Avenida da Brasil.

O assentamento teve início há cerca de 40 anos, através de loteamento, conseqüente de aterro sobre solos de mangue. Há 20 anos iniciou-se um processo de invasão no terreno limítrofe ao loteamento inicial.

No loteamento regular, os lotes medem 300m², e na invasão variam de 80 a 180m². A tipologia habitacional caracteriza-se por residências unifamiliares, construídas em alvenaria, com recuo frontal e lateral, isto no loteamento. Já na invasão a maioria dos barracos é de madeira e geralmente ocupam a totalidade do lote.

A população que aí habita, cerca de 2.000 pessoas, tem como principal fonte de emprego a Cia. Ferro e Aço de Vitória, localizada nas proximidades, e a CVRD, e no caso dos habitantes de menor renda as principais fontes de trabalho são a construção civil e o setor informal da economia.

A renda familiar média mensal (RFMM) gira entre 2 a 5 salários mínimos regionais (SMR) Salário Mínimo Regional. Estando uma pequena parte da população na faixa de renda entre 5 a 10 SMR.

A densidade populacional líquida no loteamento está entre 50 e 100hab/ha e na área invadida entre 100 e 150.

. *Jardim Marilândia*

Jardim Marilândia tem como acesso principal e via estruturante a Av. Piracicaba, que faz a ligação do bairro com a Rodovia Carlos Lindenberg.

O bairro surgiu há cerca de 28 anos, na forma de loteamento, que foram ocupados através de aterros, com altura final de cerca de 80cm da linha de maré máxima, o que contribuiu sobremaneira para os sérios problemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário que hoje enfrenta a população aí residente.

Os lotes têm área de 300m² em geral, e neles estão instaladas residências unifamiliares, alinhadas às vias públicas.

A população residente gira em torno de 10.000 pessoas, com uma densidade líquida entre 100 e 150 habitantes por hectare.

A renda familiar média mensal está predominantemente na faixa entre 2 e 5 SMR, existindo exceções tanto para baixo como para cima desta faixa.

. *Cobilândia*

Com uma malha urbana semelhante a Jardim Marilândia, o bairro de Cobilândia

dia surgiu da mesma forma e época. A principal via de acesso é a denominada Sexta Avenida, que constitui-se no principal eixo de comércio e serviços não só do bairro de Cobilândia, mas atende também a população dos bairros circunvizinhos.

Os problemas de drenagem e esgotamento sanitário são idênticos ao bairro anteriormente citado e a solução deve ser dada conjuntamente.

A maioria da população situa-se na faixa de renda entre 2 a 5 SMR, existindo bolsões na faixa de 5 a 10 SMR.

A densidade populacional está predominantemente entre 100 e 150 hab/ha e a população residente é de cerca de 15.000 habitantes.

. *Rio Marinho*

Já o bairro Rio Marinho, localizado a sudoeste da bacia do Rio Aribiri, junto a divisa territorial com o município de Cariacica tem como acesso principal a Sexta Avenida de Cobilândia.

A sua ocupação se deu através de loteamento, no início da década de 60, tendo os lotes área média de 250m² e as residências são totalmente de tipo unifamiliar.

A população que aí reside está na faixa de renda entre 2 a 5 SMR, existindo uma pequena parte com renda inferior a esta faixa.

A densidade populacional líquida está entre 100 e 150 hab/ha.

A drenagem pluvial e o esgotamento sanitário são problemas sérios enfrentados pela população, pois tendo parte da ocupação urbana se dado em terrenos de solos hidromórficos, os problemas são idênticos a Cobilândia e Jardim Marilândia, já a outra parte do assentamento se deu sobre morros desenvolvidos sobre rochas pré-cambrianas, sem os devidos cuida

dos com a contenção de encostas, o que fez surgir problemas de erosão em algumas áreas. O esgotamento sanitário é precário e normalmente as soluções são individuais, não existindo, portanto, nenhuma rede de coleta e disposição final dos dejetos.

. *Vale Encantado*

O bairro Vale Encantado está localizado próximo aos bairros Rio Marinho e Jardim Marilândia.

O acesso pode ser feito por um ou outro bairro. Pelo Rio Marinho, a estrada apresenta melhor condição de tráfego e o acesso se dá pela Sexta Avenida.

O bairro teve início há uns 15 anos, através de loteamentos, estando atualmente com cerca de 40% dos lotes (300m²) ocupados por residências unifamiliares habitados por uma população com renda familiar entre 2 e 5 SMR, na parte mais antiga, junto ao bairro Rio Marinho. A outra metade dos habitantes mora mais a leste da ocupação primeira e predominantemente percebe menos de 2 SMR. A densidade líquida está entre 50 e 100 hab/ha.

Os dois loteamentos que constituem o bairro estão localizados sobre solos transformam-se em restingas baixas (areias quartzosas marinhas) com incrustações de solo podzol hidromórfico, estando portanto, sob a influência da maré.

Caracterizados as condições gerais do Setor A, é de se ressaltar o fator edáfico dos solos sobre os quais se deram os diversos assentamentos (excção a partes do Vale Encantado e Rio Marinho).

A ocupação urbana dos bairros se deu, em sua quase totalidade, sobre solos naturalmente pouco propícios à urbanização sem os devidos cuidados quanto a altura final dos aterros e a drenagem pluvial, tendo os mesmos

sido formados sob a influência das marés (mangues) ou então serem solos bastantes recentes (turfeiras), as suas resistências mecânicas são muito baixas, cedendo com maiores pressões, o que pode trazer consequências danosas as obras aī construídas.

Com relação a altura final dos aterros o problema é bastante sério, pois os mesmos geralmente situam-se a 0,80m em relação à cota zero do IBGE. Assim, com o lençol freático a menos de 1,0 metro de profundidade, o escoamento das águas pluviais e dos esgotos sanitários é praticamente nulo, devido a pouca gravidade existente, com o agravante das valas de coleta estarem quase sempre entupidas, devido a falta de conservação e limpeza das mesmas. Sendo assim, cremos que estes problemas são de difícil solução nas áreas já ocupadas e bastantes onerosos naquelas, ainda desocupados. Alternativas estão sendo propostas no presente projeto, no volume que contém os estudos de esgotos e drenagem.

O USO DO SOLO

O uso residencial predomina no Setor A. A maior parte das habitações situam-se em loteamentos regulares, quando apresentam um bom padrão construtivo de acordo com os requisitos urbanísticos vigentes. A prevenção de bolsões de casas construídas em *invasões* é uma realidade e, podem ser notados em praticamente todos os bairros do setor. Aī os lotes são de tamanho reduzido, geralmente em desalinho com as vias públicas, com traçado comum à ocupação desordenada, isto é, sem um ordenamento mais efetivo do ponto de vista urbanístico.

Como regra geral podemos destacar a quase inexistência de áreas verdes destinadas ao lazer, estando as poucas praças existentes desocupadas de equipamentos de recreação. O lazer da população que aī habita restringe-se a *campinhos de futebol*.

Vale ressaltar também a concentração dos usos comercial e industrial, ao longo da Rodovia Carlos Lindenberg, pois o tipo de comércio e indús

tria aĩ existente ẽ voltada para a aglomeraçãõ como um todo, fugindo, por tanto, dos usos idẽnticos localizados fora desse corredor de atividades, geralmente afetos ao atendimento a nĩvel de bairro.

A seguir destacaremos os principais equipamentos e concentrações de atividades a nĩvel de bairro.

Em Cobi, alẽm de pequenos estabelecimentos comerciais no interior do bairro, a ỹnica concentraçãõ de atividades se dã junto ỹ Rodovia Carlos Lindenberg, e constitui-se de depõsitos de estocagem de cafẽ e de produtos industrializados, da Fãbrica de Refrigerantes Pepsi e dos escritõrios e estaçãõ de tratamento de ỹgua da Companhia Espĩrito Santense de Saneamento (CESAN), Fãbrica de Papel. Prosseguindo no principal corredor de atividades do municĩpio, em Cobilãndia temos a principal concentraçãõ de comẽrcio e serviçõs da bacia do Rio Aribiri. Junto a referida rodovia podemos notar grande concentraçãõ de oficinas mecãnicas nas proximidades da Terceira Avenida e mais adiante sãõ encontrados depõsito de sucatas, Refinaria de Açũcar, Fãbrica de Papel, posto de abastecimento de automõveis, etc. Jã no interior do bairro o destaque fica por conta da Sexta Avenida, e ẽ onde estãõ localizados diversos tipos de comẽrcio e serviçõs, que estãõ voltados para o atendimento da populaçãõ do bairro, atendendo tambẽm aos bairros vizinhos (Jardim Marilãndia e Rio Marinho). O ỹnico equipamento de destaque localizado no interior do bairro ẽ a estaçãõ de captaçãõ e bombeamento de ỹgua da CESAN, situada junto ao canal do Rio Marinho.

Em Jardim Marilãndia, a disposiçãõ dos usos do solo ẽ idẽntica a de Cobilãndia, isto ẽ, a principal concentraçãõ de serviçõs localiza-se junto a Rodovia Carlos Lindenberg, e no interior do bairro o comẽrcio e serviçõs sãõ de natureza cotidiana, estando localizado principalmente junto a Rua Piracicaba, principal eixo de ligaçãõ com rodovia anteriormente.

Rio Marinho, por sua posiçãõ geogrãfica, limite do espaço rural/urbano, caracteriza-se pelo uso quase que estritamente residencial, sendo os estabelecimentos comerciais e de serviçõs de pequenĩssimo porte, estando capazes de satisfazerem somente as necessidades mĩnimas da populaçãõ cir

cunvizinha.

O Vale Encantado pouco difere de Rio Marinho, encontrando-se aí pequenos estabelecimentos comerciais dispostos esparsamente pelo bairro.

Caracterizadas as diversas concentrações de usos do solo dos bairros do Setor A, conclui-se que aqueles equipamentos de maior porte ou voltados para a aglomeração deverão continuar se localizando junto a Rodovia Carlos Lindemberg, pois a vantagem localizacional, aliada a disponibilidade de terreno, é muito grande.

A nível de interior dos bairros parece-nos prodente a incentivar um maior adensamento populacional junto a denominada Sexta Avenida, e a rua Piracicaba, o que poderá induzir uma maior e mais variada concentração do uso comercial e de serviços, proporcionando assim maior facilidade de acesso para os moradores de todos os bairros do Setor.

3.2. SETOR B

- CONDIÇÕES GERAIS

Situado ao noroeste da bacia do Rio Aribiri, o Setor B, tem área de 394 ha, e os bairros que o compõe são Alvorada, Alecrim, Planalto, Santa Rita, Cobi, Bosque, Vila Garrido, Vila Batista, Ilha das Flores e Capuaba.

Os cinco primeiros bairros citados tem seus acessos principais a partir da Rodovia Carlos Lindemberg, e as demais através da estrada Jerônimo Monteiro.

. Alvorada/Bosque

Alvorada e Bosque tem como principal acesso a via estruturante a Rua Ernesto Canal, onde estão localizados os principais estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços dos bairros.

Esses bairros tiveram início há cerca de 30 anos, através de loteamentos localizados nas áreas mais planas. Nos terrenos mais elevados, tanto do lado do morro de Cobi, como do de Alecrim, a ocupação se deu na forma de invasões, no início da década de 60. Nos loteamentos os lotes têm área de 300 ou 360m², já nas invasões medem de 80 a 200m². As residências são unifamiliares.

A renda média familiar oscila entre 2 a 5 SMR e a densidade populacional líquida está em torno de 150 habitantes por hectare.

. *Cobi*

O morro do Cobi, ou Cobi de Cima, localiza-se à margem esquerda da Rodovia Carlos Lindenberg (sentido Vitória/Vila Velha), logo após o viaduto sobre a RFFSA.

O acesso principal se dá através da rua ÂNGELO Boteques.

O bairro surgiu há cerca de 30 anos, sendo parte na forma de loteamento e o trecho entre a Rodovia e a rua Ângelo Boteques, na forma de invasão em terrenos da PMVV. Os lotes medem 300m² no loteamento e no máximo 200, na área invadida.

A população do bairro tem uma renda familiar mensal entre 2 e 5 SMR e a densidade populacional líquida varia de 100 a 150 hab/ha.

. *Santa Rita*

O bairro de Santa Rita localiza-se em terras da União, e o processo de ocupação dos solos dos manguezais se deu concomitantemente com o progressivo aterro das áreas, sendo a maior parte por meio de lixo em estado natural, isto é, sem o mínimo tratamento. Tanto é que o que despertou o interesse da população em se fixar no local foi a possibilidade de sobrevivência através dos dejetos encontrados no lixo despejado diariamente, a

partir do ano de 1978. Uma outra parte do bairro teve início em 1962, na gestão do Prefeito Tuffi Nader, prosseguindo em 1965, na administração do Prefeito Américo Bernardes. A invasão desta área foi feita com autorização da PMVV.

O acesso ao bairro se dá através da Estrada de Capuaba, partindo da Rodovia Carlos Lindenberg ou da Estrada Jerônimo Monteiro. Esse acesso constitui o principal corredor das atividades comerciais e de serviços, que são de pequeno porte, atendendo somente a população local.

Na ocupação mais antiga os lotes medem 200m², sendo que na mais recente, a ilha de Santa Rita, é difícil saber exatamente a área dos lotes, pois as casas são em forma de palafitas, sobre as águas do mangue, estando assim constantemente inundados. Se bem que, na proposta de urbanização feita pela equipe do componente B.31, do Projeto CPM, os lotes deverão ter cerca de 80m².

As residências do bairro são unifamiliares e a densidade populacional gira em torno de 200 hab/ha na ilha, estando com cerca de 200hab/ha na área de ocupação mais antiga.

No bairro, situa-se a população com menor faixa de renda do município, principalmente na parte insular, onde dificilmente a renda familiar média mensal atinge a 2 SMR. Nos demais locais as famílias situam-se na faixa de renda de 2 a 5 SMR.

. Alecrim

Vizinho a Santa Rita, localiza-se o bairro denominado Alecrim, que em suas partes mais baixas tem características idênticas ao mesmo, no que diz respeito a forma de ocupação (invasões), densidade, renda, tipologia habitacional, etc. Já nas partes mais altas o assentamento se deu na forma de loteamento, sobre solos de morros graníticos do período pré-cambriano, portanto de boas condições para a ocupação urbana, se obser

vados os aspectos controladores da erosão.

O loteamento que deu início ao bairro foi implantado há cerca de 35 anos, com os lotes medindo em média 250m². As residências são do tipo unifamiliar, habitadas por uma população com renda familiar entre 2 e 5 SMR. A densidade populacional líquida está entre 150 e 200 habitantes por hectare.

. *Vila Garrido*

O bairro ocupa duas encostas e um fundo de vale, com acessos a partir de Paul ou do bairro Alvorada.

Iniciou-se através de loteamentos, há cerca de 28 anos, tendo as partes mais altas sofrido uma ocupação irregular quanto ao traçado urbanístico, o que deve ter ocorrido devido a má implantação do mesmo e não, como parece à primeira vista, por formas características de invasões.

O bairro constitui-se predominantemente de residências unifamiliares, instaladas em lotes com áreas média de 300m², habitados por população com faixa de renda entre 2 a 5 SMR, sendo que os habitantes dos morros tem a menor renda familiar. A densidade populacional fica entre 100 e 150 hab/ha.

. *Planalto*

O bairro Planalto, localizado à margem esquerda da Rodovia Carlos Lindenberg, sentido Vitória/Vila Velha, é um assentamento tipicamente residencial unifamiliar, sendo as casas construídas através do Sistema Financeiro da Habitação, instaladas em lotes de 200m², com população na faixa de renda de 2 a 5 SMR e densidade populacional líquida de 150 hab/ha.

Os solos sobre os quais existe a ocupação urbana são morros desenvolvidos sobre rochas pré-cambrianas, com um sistema de drenagem e esgotamento sanitário funcionando em condições razoáveis.

. *Vila Batista*

É um dos bairros mais antigos de Vila Velha, tendo se iniciado antes da década de 40. Desde então, até os dias atuais o uso residencial é o que caracteriza e predomina no bairro. Conforme características peculiares à época do início do assentamento, os lotes geralmente tem menos de 300m². As casas praticamente não possuem afastamento frontal e às vezes também não o possuem lateralmente.

A renda familiar mensal está entre 5 e 10 SMR, com densidade populacional variando de 100 a 200 habitantes por hectare.

. *Ilha das Flores*

Começou a ser ocupada na mesma época da Vila Batista, na forma de loteamento, onde estão instaladas residências unifamiliares, habitadas por população com faixa de renda entre 2 a 5 SMR. Os lotes tem em média 250m² e a densidade populacional está entre 150 e 200 hab/ha.

. *Capuaba*

Finalizando a caracterização dos bairros do Setor B, exporemos a situação do bairro de Capuaba.

Surgiu há cerca de 10 anos, com a invasão em área de aterro sobre mangue, realizado pela Construtora Araribóia, empreiteira da Portobrás, no início das obras do Cais de Capuaba. O processo de ocupação se deu sobre os aterros não compactados ou ainda extrapolando essa área, surgiram inúmeras palafitas nos terrenos adjacentes, com solos alagados ou alagáveis, sob a influência da maré.

As condições sanitárias do bairro são as piores possíveis, com as pessoas em contato direto com esgotos à céu aberto.

A população tem renda familiar mensal abaixo de 2 SMR e a densidade populacional é maior que 200 habitantes por hectare.

O USO DO SOLO

Com relação ao uso do solo, o Setor B, difere dos demais setores da bacia do Rio Aribiri, pela presença de destacada área que difere do uso residencial, por ter função especificamente portuária, isto é, o cais de Capuaba, situado no bairro do mesmo nome, às margens do canal de Vitória, próximo à foz do Rio Aribiri.

Atualmente as atividades do cais acima citado restringem-se a uma área relativamente pequena, mas tudo indica que sua retroárea, de propriedade da Cia. Vale do Rio Doce, deverá ter a médio ou a longo prazo, um tipo de ocupação pertinente as atividades do porto. Tanto é que sabe-se informalmente de projeto de ampliação do cais atual, bem como, da instalação de um outro porto a ser localizado justamente na foz do Rio Aribiri.

A ampliação das atividades portuárias pressupõem a instalação de unidades de sua parte às mesmas, bem como, de indústrias fatalmente atraídas pelas condições logísticas e locacionais da área. Isto faz-nos supor a necessidade de áreas relativamente grandes, com uso do solo específico às aquelas atividades, pois caso contrário veremos conflitos de usos, que podem ser evitados com legislação pertinente.

Em parte da área pertencente a CVRD, localiza-se aquela formada por solos de mangue, na foz do Rio Aribiri. Sabedores da importância ecológica desses manguezais, no que diz respeito a reprodução de espécies da fauna marinha, como também da importância dessas espécies para a sobrevivência de cerca de 300 pessoas, que sem elas ficariam desprovidos de uma excelente fonte de proteínas, dos quais são tão carentes, além de verem vilipendiada sua principal atividade econômica cremos que o resguardo desses manguezais, na forma de área de preservação permanente, seja no mínimo de bom senso, pois além de assegurar uma área importante para a população, estaria sendo mantido o equilíbrio ecológico do local.

Com relação ao uso comercial e de serviços constituem os principais corredores os seguintes logradouros:

- a Rodovia Carlos Lindenberg, com as tradicionais atividades voltadas para a aglomeração;
- a Rua Ernesto Canal, que estrutura os bairros de Alvorada e Bosque. Além do comércio e serviços voltados para a população do bairro, localizam-se algumas atividades importantes como fábrica de carrocerias, depósito de café, garagem de ônibus, oficina de serviços marítimos, etc;
- a Estrada Jerônimo Monteiro, possui alguns estabelecimentos comerciais e de serviços de pequeno porte, principalmente junto a Vila Batista. No seu prolongamento, já fora da bacia do rio Aribiri, no bairro de Paul, localiza-se um centro de atividades comerciais bastante diversificado, que atende inclusive a população dos bairros vizinhos;
- a Estrada de Capuaba, concentra atividades comerciais de pequeno porte, junto ao bairro de Santa Rita.

As demais vias de acesso aos bairros, tem pouca relevância no contexto global e deverão continuar com os usos comerciais e de serviços localizados esparsamente, com raio de influência a nível local.

As propostas para o ordenamento dos diversos usos do solo estão contidos no final do presente volume.

3.3. SETOR C

- CONDIÇÕES GERAIS

Formado pelos bairros de Aribiri e Atãide, além dos segmentos denominados Valdevino Vieira, Rua do Canal, Contatado I, II e III, o setor tem área com cerca de 285 hectares.

Esses bairros tiveram início a partir da década de 30, principalmente a través de loteamentos. Primeiramente foram ocupados as pequenas manchas de restinga alta e os morros de origem pré-cambriana. Com a expansão da urbanização, foram ocupados outros tipos de solos naturalmente menos profícuos à ocupação, como por exemplo, os mangues e brejos.

. *Aribiri*

O bairro do Aribiri teve início na década de 30, mas somente nas décadas de 50 e 60 é que a urbanização teve seu maior impulso. Primeiramente foram ocupadas duas manchas de restinga alta e os morros de pedra, para depois extrapolar para os solos de mangue ou hidromórficos, que é onde hoje está a maior parte da área urbanizada do bairro.

As primeiras vias de acesso ao bairro são a Rua R. Bezerra, que tem início a partir da Rodovia Carlos Lindenberg e a Rua São Luiz, que termina na Estrada Jerônimo Monteiro.

Nas áreas loteadas, as residências, unifamiliares, estão instaladas em lotes de 300 ou 360m², já nas invasões e loteamentos clandestinos a área dos lotes nunca chega aos 300m².

A renda média familiar predominantemente está na faixa de 2 a 5 SMR, existindo dois bolsões com população abaixo de 2 e um outro com renda acima de 5 SMR.

A densidade populacional líquida varia bastante, estando a leste acima de 200 habitantes por hectare, no centro entre 150 e 200 e ao norte, junto a Estrada Jerônimo Monteiro, fica entre 100 e 150 hab/ha.

. *Ataíde*

No bairro de Ataíde, o assentamento se deu sobre morros desenvolvidos sobre rochas pré-cambrianas, a partir da década de 50, na forma de lotea

mentos.

O acesso principal e via estruturante do bairro é a Rua Egisto Tomassine.

As residências são do tipo unifamiliar, e estão instaladas em lotes geralmente menores de 300m², com exceção a dois loteamentos onde os mesmos possuem área de 300 a 360m².

A maior parte da população está inserida na faixa de renda entre 2 a 5 SMR, existindo pequenos segmentos nas faixas de 5 a 10 e menos de 2 SMR.

A densidade populacional líquida está entre 150 e 200 hab/ha, existindo pequena concentração com densidade superior a 200 hab/ha.

. Contestado I

Localiza-se às margens da Estrada Antiga de Vila Velha, na altura da Rua Presidente Vargas.

Surgiu há cerca de 30 anos, por meio de invasão de terreno pertencente ao Governo do Estado, com área de 3.000m² e densa ocupação.

Por estar situado às margens de uma vala, as habitações tem problemas periódicos de alagamento.

. Contestado II

Localizado em aterro sobre mangue, entre os bairros de Aribiri e Ataíde, tem acesso a partir da Rodovia Carlos Lindenberg, através da Rua São Luiz ou pela Estrada Antiga.

O segmento surgiu há 20 anos, através de loteamento que foi invadido, tendo os próprios moradores realizado o aterro, com cota final inferior ao desejável. Tanto é que quando ocorre simultaneamente maré alta e chu

vas, o alagamento é inevitável.

A densidade populacional é baixa, em torno de 100hab/ha.

. *Contestado III*

O assentamento situa-se entre os bairros de Aribiri e Ataíde, às margens da Rua Ana Nery e parte da Ramiro Leal.

Iniciado há cerca de 35 anos, através de loteamento e invasão, toda área é conquistada por aterro, apresentando terrenos alagados em época de chuvas, quando transborda a vala que acompanha toda extensão da Rua Ana Nery.

As residências são unifamiliares e a densidade populacional em torno de 100 hab/ha.

. *Rua do Canal*

A Rua do Canal, localizada no bairro Aribiri, próxima a Glória, tem acesso principal através da Estrada Jerônimo Monteiro. É resultado de parcelamento irregular, em terreno aforado à União, há cerca de 35 anos.

Na ocupação da área, cada comprador de lote, sobre solo de mangue, encarregava-se do aterro, sem maiores preocupações com relação ao material utilizado, cota final de aterro e drenagem pluvial, o que resultou em uma série de problemas, sendo o principal a ocorrência de alagamentos periódicos.

. *Valdevino Vieira*

Localizado entre a Rodovia Carlos Lindenberg e a Estrada Jerônimo Monteiro, tem como acesso principal a Rua Gilson Nascimento.

O assentamento está situado em terrenos alagáveis, vizinhos de uma vala proveniente da Fábrica de Chocolates Garoto, que transborda com chuvas mais intensas.

As residências são unifamiliares e a densidade populacional está entre 150 e 200 hab/ha.

O USO DO SOLO

Com um uso do solo predominantemente residencial, poucos são os destaques referentes aos outros tipos de usos. As já propaladas Rodovia Carlos Lindenberg, ao sul, e Estrada Jerônimo Monteiro, ao norte, é onde concentram-se os principais estabelecimentos comerciais e de serviços do Setor C. Na primeira, como nos demais setores, as atividades estão voltadas para a aglomeração como um todo. Na segunda, apesar de alguns tipos de serviços voltados também para a aglomeração, principalmente ligados aos transportes, as atividades, de uma maneira geral estão voltadas para o cotidiano dos moradores circunvizinhos.

As principais vias internas dos bairros que concentram atividades comerciais e de serviços são as seguintes:

- em Aribiri, destaca-se a Rua Roberto Bezerra que prossegue até a Estrada Jerônimo Monteiro com o nome de rua da União, onde estão instalados diversos equipamentos como supermercado, farmácia, açougue, mercearias, serralherias, e outras atividades corriqueiras.

Outras ruas que tem atividades idênticas à Rua Roberto Bezerra, são a Estrada Antiga, quando cruza o centro comercial do Aribiri e parte da Rua São Luiz.

Com relação a estabelecimentos de porte, localizados no bairro Aribiri, os poucos destaques ficam por conta da Fábrica de Massas e biscoitos Alcobça e de um Estádio de Futebol, situados a Rua Ramiro Leal; do Colé

gio Polivalente, à Rua São Salvador e da Fábrica de Manilhas da PMVV, à Rua São Luiz.

Além desses, localizam-se esparsamente no bairro algumas indústrias de pequeno porte, como por exemplo, fábrica de pregos, de baterias, marcenaria, etc...

Em Ataíde, a via estruturante e concentradora de atividades, é a denominada Egisto Tomassini, localizando-se aí pequenos estabelecimentos como: mercearias, açougue, oficina de rádio e TV, etc...

Um outro destaque fica por conta da Rua José de Alencar, de pequena extensão, que possui um uso específico, com estabelecimentos voltados ao beneficiamento e comércio de madeiras, de um modo geral.

Um outro tipo de uso do solo localizado no Setor C, são as áreas de interesse ambiental e paisagístico, já regulamentadas por lei municipal, são elas as seguintes:

- Floresta Atlântica Costeira

Esta floresta está assentada sobre afloramentos graníticos, atualmente em fase de capoeira baixa e alta, sendo denominado Morro da Penitenciária.

A sua principal importância é resguardar a área de mangue, localizada a esquerda de seu sopé.

- Ilha do Aribiri

É um morro, em fase de capoeira alta e baixa, fazendo parte de um conjunto de valor ecológico, juntamente com os manguezais que o rodeiam.

Esta ilha tem importância em razão de servir de habitat a espécies vegetais e animais endêmicos, e se devastada é de difícil recuperação, devido a seu isolamento.

MANGUEZAIS DA MARGEM DIREITA DA FOZ DO RIO ARIBIRI

São importantes por constituírem um conjunto único, com os manguezais da margem esquerda, formando assim uma base de proteção à fauna marinha que ali habita.

3.4. SETOR D

Situado no sudeste da bacia do Rio Aribiri, o Setor D é constituído pelos bairros do IBES, Nossa Senhora da Penha, Santa Inês, Jardim Asteca, Jardim Guadalajara, Santos Dumont e Novo México.

Ocupando uma área aproximada de 277ha, a maioria desses bairros são oriundos de investimentos do Sistema Financeiro da Habitação, do Banco Nacional da Habitação.

Apesar de desde a década de 30 existir algum tipo de ocupação urbana, foi somente no início da década de 50, com o bairro do IBES, que a urbanização da área começou a acontecer. Mas foi nos anos 70, que os conjuntos habitacionais surgiram com maior intensidade, quando foram construídos os bairros de Santos Dumont, Jardim Asteca, Novo México e Guadalajara.

Duas são as principais vias estruturantes dos bairros do Setor. A mais consolidada a nível de atividade é a Av. Nossa Senhora da Penha, que dá acesso aos bairros do IBES e a Santa Inês, a outra, a Av. Vitória Régia, corre paralela a aquela, e prossegue estruturando todos os demais bairros do Setor, exceção ao Nossa Senhora da Penha, localizado junto a Rodovia Carlos Lindenberg.

Com exceção dos bairros N. S. da Penha e Santa Inês, com lotes, variando de 300 a 360m² e do Santos Dumont, com 200m², as demais habitações estão instaladas em lotes, com área média de 250m², sobre solos de restinga alta (areias quartzosas marinhas), portanto de boas potencialidades quanto a ocupação urbana, principalmente com relação a drenagem pluvial

(alta permeabilidade) e ao esgotamento sanitário (fossas sépticas).

A renda familiar mensal líquida, exceção aos bairros Santos Dumont e Santa Inês, onde os habitantes estão inseridos na faixa de renda entre 2 e 5 SMR, e geralmente de 5 a 10 SMR, com bolsões de população na faixa de 2 a 5 e mesmo com menos de 2 SMR.

A densidade populacional líquida é variável, geralmente dependendo da época em que os assentamentos se iniciaram e das condições locais.

No IBES, a área próxima às margens da Av. N. S. da Penha e a parte central do bairro tem uma densidade populacional superior a 200 habitantes por hectare. Nas outras partes do bairro, bem como o vizinho Santa Inês, a densidade oscila entre 150 e 200 hab/ha.

O bairro N. S. da Penha, por ter se constituído através de loteamento, com lotes maiores que os dos conjuntos habitacionais, a densidade é relativamente baixa, isto é, entre 100 e 150 hab/ha.

Já o bairro Santos Dumont, por possuir o menor tamanho de lote do Setor, o adensamento é mais intenso, estando a densidade superior a 200 hab/ha.

Nos demais bairros a densidade populacional uniforme, ficando entre 150 e 200 hab/ha.

O USO DO SOLO

Por sua performance, própria de conjuntos habitacionais, os bairros do Setor D, caracterizam-se fundamentalmente pelo uso residencial do solo.

A construção gradativa dos conjuntos, sempre foi acompanhada por um pequeno núcleo destinado ao comércio e aos serviços básicos. Com a expansão da urbanização formou-se um aglomerado de significativa proporção, quando então, veio acontecer, junto as principais vias arteriais, uma concentração de atividades comerciais e de serviços, onde os estabeleci-

mentos estão com funções cada vez mais diversificada.

A Av. N. S. da Penha, que vai da Rodovia Carlos Lindenberg ao Centro Comercial do IBES, constitui-se na principal concentração de atividades comerciais e de serviços do Setor. Localizam-se aí, tanto estabelecimentos de médio porte com função voltada para o conjunto de bairros, como aqueles menores que atendem praticamente a população circunvizinha.

À margem da Rodovia Carlos Lindenberg, o uso do solo existente, embora defira na especificidade dos estabelecimentos, tem suas funções geralmente voltadas para a aglomeração, como nos demais setores.

A Av. Vitória Régia, apesar de ter no início de suas margens um uso exclusivamente residencial, quando atinge os bairros de Novo México e Jardim Asteca, comporta uma série de estabelecimentos comerciais, como Supermercado, Lojas de Móveis e Eletrodomésticos, Açougue, Bares, Restaurantes, etc...

Esta Avenida, apesar de possuir atualmente alguns pontos de estrangulamento tem potencialidades significativas para comportar diversos tipos de usos com estabelecimentos de até médio porte, vindo a se tornar num dos maiores corredores de atividades da bacia do Rio Aribiri. Isto porque é grande o contingente populacional que poderá utilizá-la, tendo em vista a grande quantidade de habitantes dos bairros por quais ela passa, a têm de ser via de acesso as praias do município.

4. AS PROPOSTAS PARA O USO DO SOLO

Visando subsidiar o Plano Diretor Urbano, do município de Vila Velha, fazemos aqui algumas propostas, no que tange a área de abrangência da bacia do rio Aribiri, que deverão complementar elementos já existentes, principalmente a legislação de parcelamento do solo, que forma com o aqui proposto um conjunto integrado de elementos necessários ao controle do uso e ocupação do solo urbano.

4.1. AS CATEGORIAS DE USO

As categorias de uso se constituem em um sumário das atividades urbanas, apresentados na forma de agrupamento funcionais.

As categorias foram agrupadas em cinco grandes grupos conforme as características funcionais das atividades urbanas.

Múltiplos foram os critérios para a definição dos usos. A seguir caracterizaremos esses critérios, para em seguida apresentarmos um quadro com o conjunto de atividades pertinentes as respectivas categorias.

4.1.1. O USO RESIDENCIAL

Para a definição do espaço adequado ao uso residencial levou-se em consideração os seguintes aspectos:

a) Unifamiliar

- Preço do terreno relativamente baixo, o que possibilita o assentamento individual;
- A tendência histórica em curso;
- A renda média familiar da população;
- A disponibilidade de lotes vagos.

b) Multifamiliar

- Terrenos com boas vantagens locacionais, portanto de preço elevado;
- Áreas atualmente desocupados que necessitam de altos investimentos em infra-estrutura.

4.1.2. O USO COMERCIAL

a) Comércio local

É nossa intenção permitir no interior dos bairros, a localização de pequenos estabelecimentos, que satisfaçam as necessidades cotidianas dos moradores circunvizinhos, e que tenham acesso sem necessidades de transporte automotivo.

b) Comércio de bairro

Além de estabelecimentos comerciais do nível local, o objetivo é permitir equipamentos de porte médio, com raio de abrangência a nível de bairro ou conjunto de bairros.

c) Comércio principal

O principal fator para a localização ou permissão dos usos enquadrados nesta categoria, prende-se ao fato dos estabelecimentos dependerem basicamente de grande fluxo de pessoas, para viabilizar suas atividades.

d) Comércio especial

Permitir nas principais vias que passam na bacia do rio Aribiri, Rodovia Carlos Lindenberg, Estrada de Capuaba (inclusive a parte projetada), Rodovia Ceasa (3ª ponte), o assentamento de estabelecimentos de grande porte, com abrangência a nível de aglomeração.

A principal justificativa da localização dessas atividades, prende-se ao fato das citadas vias apresentarem bom padrão de tráfego, o que facilita a movimentação de pessoas, cargas, veículos, etc...

4.1.2. SERVIÇOS

a) A nível local

Os serviços enquadrados nesta categoria devem atender as necessidades imediatas dos habitantes circunvizinhos.

b) A nível de bairro

Os serviços aí enquadrados poderão ter uma área edificada que caracterize estabelecimentos de até médio porte, devendo ter raio de abrangência a nível de bairro ou conjunto de bairros e satisfazerem necessidades periódicas dos moradores.

c) Principal

Localizados junto às principais vias do município os estabelecimentos foram categorizados como principais devido suas atividades estarem na dependência direta de grande fluxo de pessoas.

d) Especial

Os estabelecimentos aqui enquadrados são aqueles de até grande porte, que normalmente produzem ruídos excessivos, exigem acesso a vias com boas condições de tráfego, podendo assim, serem pouco compatíveis principalmente com áreas predominantemente residenciais.

4.1.3. INSTITUCIONAL

a) Local

Devem atender a população que mora no interior dos bairros, sendo as atividades aí desenvolvidas não causadoras de transtornos, no que se refere principalmente a ruídos excessivos e grande movimentação de pessoas, além de permitirem o fácil acesso aos moradores.

b) Bairro

Localizados nas vias estruturantes dos bairros, as atividades aã permi
tidas, pressupõem facilidade de acesso, via transporte coletivo, bem
como, exigem razoável fluxo de pessoas.

c) Principal

O uso institucional caracterizado como principal depende normalmente
de grande fluxo de pessoas para sua viabilização.

d) Especial

Normalmente estabelecimentos de grande porte, dependem principalmente
de fácil acesso, via transporte coletivo, grandes áreas, às vezes con
dições locacionais especiais para seu bom funcionamento.

4.1.4. INDUSTRIAL

a) Pequeno Porte

Estabelecimentos caracterizados como pequenas manufaturas, geradoras
de índices mínimos de poluição, a sua localização no interior dos
bairros visa principalmente assegurar condições de trabalho junto
ou perto do local da moradia, sem no entanto, causar maiores transtor
nos e população vizinha.

b) Médio Porte

Fábricas de produtos e mercadorias essenciais ao consumo e uso da
população urbana, devem fixar-se junto as principais vias dos bairros,
para assim não comprometerem as áreas estritamente residenciais, bem
como, terem maior facilidade de acesso e movimentação de pessoal ou
cargos.

c) Especial

Enquadrados nesta categoria estão as indústrias de atividades afins, de grande porte, sem área edificada pré-fixada. Com permissão de localização na retroárea do cais de Capuaba, pois pressupondo a expansão das atividades portuárias, as vantagens locacionais para esta categoria de indústrias serão bastantes amplas, além de não ficarem próximas a núcleos residenciais de alta densidade. Ressalta-se a importância de se observar, na implantação de qualquer unidade industrial, a Lei Municipal do Meio Ambiente, bem como a aprovação previa do órgão de planejamento da PMVV.

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.
	Multifamiliar	Corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.
	Condomínio Horizontal	Uso residencial em edificações unifamiliares, cada uma em lote ou parcela de lotes.
	Conjunto Habitacional	Uso residencial em edificações multifamiliares verticais, num mesmo conjunto de lotes.
COMERCIAL	Local	<ul style="list-style-type: none"> . Armazéns . Casas lotéricas . Mercarias . Padarias . Quitandas . Açougues . Farmácias . Livrarias, papelarias . Butiques, ateliês, galerias de arte, antiquários . Bares, restaurantes e congêneres . Sorveterias, lanchonetes, confeitarias, bombonieres, tabacarias (até 100m ² da área edificada vinculadas ao atendimento público).
	Bairro	As mesmas atividades de Comércio local, mais: <ul style="list-style-type: none"> . Comercialização de produtos alimentícios . Artigos de uso pessoal (calçados e roupas) . Artigos de uso doméstico . Artigos de armário, bijotéria, vidraçaria . Drogarias . Floriculturas . Brinquedos, joalherias e fotóticas . Casas de ferragens e material de construção

Continua

Continuação

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
COMERCIAL	Bairro	<ul style="list-style-type: none"> . Tecidos . Veículos e acessórios . Peixarias, mercados . Boates (sem limite de área edificada)*
	Principal	As mesmas atividades e limites de área edificada de Comércio de Bairro, mais: <ul style="list-style-type: none"> . Agências funerárias . Galerias comerciais . Comercialização de máquinas, aparelhos e artigos de uso doméstico e de escritório (sem limite de área edificada)
	Especial	<ul style="list-style-type: none"> . Armazéns de estocagem . Grandes depósitos de materiais de construção . Depósitos de madeiras . Depósitos de lojas de departamentos . Entrepósitos, cooperativas . Postos de venda de gás . Depósitos de inflamáveis . Super* e hipermercados . Centros Comerciais (Shopping Center) . Centrais de abastecimento (sem limite de área edificada, com prévia autorização da PMVV).
SERVIÇOS	Local	<ul style="list-style-type: none"> . Barbeiro . Salão de beleza . Alfaiate . Costureira . Sapateiro . Outras atividades exercidas individualmente na própria residência

Continua

Continuação

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
SERVIÇOS	Local	<ul style="list-style-type: none"> . Consultórios médicos e odontológicos . Saunas e academias de ginástica (até 100m² de área edificada vinculada ao atendimento ao público).
	Bairro	<p>As mesmas atividades de Serviço Local, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Ourivesaria, relojoaria . Laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas . Consultórios veterinários . Consertos de eletrodomésticos . Chaveiros . Casas lotéricas . Escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços . Agências bancárias, de jornal, de turismo . Posto de telefonia, de correios e telegrafos . Manufaturas e artesanato . Tipografias, confecções de clichês, malharias, lavanderias e tinturarias . Corretagem, administração de bens e imóveis . Oficinas mecânicas e borracharias . Encadernações e cópias . Administração de empresa, firmas de consultoria e projetos . Empresa de publicidade, distribuidores de revista, jornais e filmes . Cartórios . Serviço de música e gravação . Hotéis e pensões . Posto de abastecimento de veículos. (sem limite de área edificada)*
	Principal	<p>As mesmas atividades de Serviço de Bairro, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Instituições bancárias, entidades financeiras . Hotéis, pensões

Continua

Continuação

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
SERVIÇO	Principal	<ul style="list-style-type: none"> . Grandes escritórios, sedes de empresa . Casas de diversões . Agências de exportações e importações . Correio . Telefônica . Corretagem de seguro e capitalização . Empresa de seguro, capitalização, crédito, financiamento, investimento, crédito imobiliário, corretagem e distribuição de títulos e valores . Seleção de pessoal, agências de trabalho e orientação profissional . Consignação, representação comercial . Empresa de Comunicações . Processamento de Dados . Serviço de estacionamento e guarda de veículos particulares (sem limite de área edificada)*
	Especial	<ul style="list-style-type: none"> . Locação de máquinas e equipamentos de qualquer natureza . Reparo de máquinas e aparelhos elétricos e não elétricos de uso industrial, agrícola e comercial . Soldagem, galvanoplastia e operação similares . Garagem de ônibus . Motéis . Carpintaria e marcenaria, serralheria . Edifício garagem . Serraria
INSTITUCIONAL	Local	<ul style="list-style-type: none"> . Escolas infantis, creches . Igrejas . Áreas de recreação e praças . Escola de 1º Grau . Associação de moradores

Continua

Continuação

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
INSTITUCIONAL	Bairro	<p>As mesmas atividades de Institucional local, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Escolas de 2º Grau . Associações religiosas . Bibliotecas . Postos de saúde e puericultura . Cursinhos . Clubes recreativos . Instalações esportivas . Praças de esportes
	Principal	<p>As mesmas atividades de Institucional de Bairro, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Cursinhos . Estabelecimentos científicos . Centros de pesquisas . Museus . Exposições de arte . Estabelecimentos de cultura e difusão artística . Associações com fins culturais . Associações de classe, grupos políticos, sindicatos profissionais . Serviços Públicos Federal, Estadual e Municipal
	Especial	<ul style="list-style-type: none"> . Universidade . Faculdade . Hospitais gerais e especializados, casas de saúde, sanatórios, clínicas, ambulatórios, prontos-socorros, institutos de saúde . Serviços Públicos Federal, Estadual e Municipal . Campos desportivos . Cemitérios . Terminais urbanos de passageiros . Aterros sanitários . Parques urbanos

Continua

Continuação

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
INDUSTRIAL	Pequeno Porte	Pequenas manufaturas não poluentes (área de construção até 300m ²)
	Médio Porte	Fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana. (área coberta de construção até 1.500m ²)
	Especial	Atividades industriais ou portuárias sem limite de área edificada. De acordo com a Lei Municipal do Meio Ambiente e parecer específico da P.M.V.V.

*A área edificada deverá ser fixada em consonância com a P.M.V.V.

4.2. OS MODELOS DE ASSENTAMENTO

Os modelos de assentamento são variáveis que estabelecem referências de controle para os tipos e formas de assentamento das edificações nos lotes. A sua principal função é controlar as intensidades de uso e ocupação nas áreas urbanas.

As variáveis estabelecidas nos modelos de assentamento propostas são as seguintes:

- Taxa de Ocupação
(relação entre a área do lote e a área de projeção da edificação);
- Índice de Ocupação
(relação entre a área total da edificação e a área do lote);
- Afastamento Lateral
(distância entre a edificação e as divisas laterais do lote);
- Afastamento de Frente
(distância entre a edificação e o alinhamento da rua);
- Afastamento de Fundos
(distância entre a edificação e os fundos do lote);
- Vagas para Estacionamento;
- Altura de Edificação;
- Gabarito (número de pavimentos)
- Densidade (número máximo de habitantes por hectare).

O controle dessas variáveis, mais a forma de parcelamento do solo, visam estabelecer ambiente favorável ao desenvolvimento da vida urbana, compatibilizando as atividades humanas com o uso nacional do solo.

Os modelos de assentamento e os índices de controle urbanísticos propostos estão no Quadro que segue:

MODELOS DE ASSENTAMENTO	ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO	AFASTAMENTO DE FRENTE MÍNIMO	AFASTAMENTO DE FUNDOS MÍNIMO	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	ALTURA
								ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO
MA 1		75%	1,5	1,5 ¹	3,00 ²	3,00 ³	- ⁴	-
MA 2		65%	1,95	1,5 ¹	3,00	3,00 ⁵	- ⁶	14,00
MA 3		75%	3	1,5 ¹	3,00	3,00 ⁷	- ⁸	16,00 ⁹
MA 4		-	-	2,0	5,00	3,00	-	15,00

() NOTAS: Vide página seguinte.

NOTAS:

- ¹ Serã exigido afastamento lateral mĩnimo de 1,5m em caso de abertura para iluminaçãõ ou ventilaçãõ.
- ² a) Quando a declividade do terreno for superior a 20%, serã permitido nessa faixa a construçãõ de garagem
- b) Quando o terreno tiver profundidade igual ou superior a 15,00m, área inferior a 300m² que dê frente para logradouro que não tenha proje to de alargamento, não serã exigido afastamento de frente.
- ³ É facultado, na área exigida de afastamento de fundos (3m), edificaçãõ de garagem e construçãõ de local destinado a serviçõs domẽsticos, atẽ 6,00m de altura, desde que a edificaçãõ principal seja unifamiliar.
- ⁴ Não serã exigida vaga para garagem quando a testada do lote for igual ou inferior a 10,00m.
- ⁵ É permitido a construçãõ de edificaçãõ para uso comum (garagem, servi çõs domẽsticos), com altura mãxima de 6,00m e afastamento da edifica çãõ principal não inferior a 1,5 metros.
- ⁶ Serã exigida:
- a) 1 vaga para cada 2 unidades autõnomas quando a unidade tiver área privativa de atẽ 60m²;
- b) 1 vaga para cada unidade autõnoma quando a unidade tiver área priva tiva entre 60 e 150m²;
- c) 2 vagas para cada unidade autõnoma quando cada unidade tiver área pri vativa superior a 150m².
- ⁷ O pavimento tẽrreo poderã ocupar toda área remanescente do terreno, apõs a aplicaçãõ do afastamento de frente e as exigẽncias quanto ã iluminaçãõ e ventilaçãõ desse pavimento, sendo que nos demais pavimentos a taxa de ocupaçãõ serã de 75% (setenta e cinco por cento).
- ⁸ Quando a edificaçãõ tiver uso misto (comẽrcio no tẽrreo e residencial no volume superior) ou estritamente comercial, não serã exigido vagas para veĩculos.
- ⁹ No caso em que a edificaçãõ for na forma de pelotis mais 3 pavimentos, aplica-se o modelo de assentamento MA-2.

¹⁰A permissão de 7,00 metros de altura para o volume inferior justifica-se por abrir a possibilidade de instalações de um girau (mezzanino).

¹¹A não integralização da proposta prende-se ao fato da exigência de estudos mais aprofundados e específicos para a proposta de uso formulada.

4.3. AS ZONAS DE USO PROPOSTAS

Observando as condições topográficas, resistência dos solos, infra-estrutura existente e planejada, padrões sócio-econômico da população e tipo de ocupação das áreas, propomos oito zonas de uso distintos, quando descreveremos as principais características das mesmas, bem como, apresentamos os respectivos usos permitidos e tolerados. Finalizando elaboramos uma tabela de uso e ocupação do solo.

4.3.1. ZONAS RESIDENCIAIS

Foram propostas duas zonas residenciais distintas, observados os elementos acima citados.

As zonas básicas e suas principais características são as seguintes:

- . *ZR1* - O objetivo da presente proposta é assegurar a compatibilidade do uso residencial unifamiliar com outros tipos de usos que não descaracterizem nem perturbem o ato de morar da população. Isso se dará através da permissão para aí se instalarem apenas pequenas unidades industriais, comerciais, de serviços e institucionais, tendo como objetivo atender as necessidades cotidianas mais imediatas dos moradores e assegurar fontes de trabalho perto da moradia, em atividades perfeitamente e compatíveis com o direito de residir em condições adequadas no que diz respeito ao uso adequado do espaço urbano.

- . *ZR2* - A presente zona residencial difere da primeira principalmente no que diz respeito a permissão da construção de residências multifamiliares. Os demais usos são idênticos a *ZR1*.

A *ZR2* localiza-se em área de grande vantagem locacional, portanto de grande valor imobiliário ou em terrenos relativamente caros para serem ocupados, no que diz respeito a dotá-los de infraestrutura adequada a ocupação urbana.

4.3.2. ZONAS COMERCIAIS

Foram propostas três zonas comerciais distintas e suas principais características são as seguintes:

- . *ZC1* - Localizada nos lotes lindeiros das principais vias estruturantes dos bairros da bacia do rio Aribiri, a ZC1 tendo a concentrar atividades industriais, comerciais, de serviços e institucionais de médio porte, com raio de abrangência a nível de bairro ou de conjunto de bairros. A principal estratégia para a consolidação dos usos acima citados está no fato de se permitir a o uso residencial multifamiliar, que pressupõe uma densificação populacional, elemento importante para a consolidação dos corredores de atividades.

Também são tolerados a alguns tipos de usos principais (vide tabela de uso e ocupação do solo), que deverão ter prévia aprovação da PMVV, quanto a sua localização.

- . *ZC2* - Além de se permitir todos os tipos de usos da ZC1, na presente zona permite-se a localização de equipamentos de maior porte, que dependem fundamentalmente de grande fluxo de pessoas ou de grandes instalações, geralmente com atividades que redundam em uma série de transtornos principalmente quanto a poluição sonora e do ar, além de poderem ocasionar excessiva movimentação de autos e cargas. Ressalta-se que as instalações que não se enquadraram no uso residencial deverão ter prévia análise e aprovação da PMVV, quanto a sua localização, para assim se tentar compatibilizar os mesmos.

- . *ZC3* - Localizada em trecho da margem direita da Rodovia Carlos Lindenberg, sentido Vitória/Vila Velha, bem como na área atualmente desocupada entre os bairros de Jardim Marilândia e Nossa Senhora da Penha, indo no sentido norte/sul da rodovia acima citada até a aquela projetada denominada CEASA/3ª Ponte. Apresentando boas vantagens locais, essa área apresenta tipos de solos de ocupação problemática, no que diz respeito a resistência mecânica dos mesmos, porisso de custos, relativamente altos para

a ocupação. Sabedores desta situação, bem como, de que Vila Velha não possui nenhum polo que concentre instalações com atividades secundárias e terciárias de porte, propomos que se permita a aglutinação desses usos. Observa-se que o modelo de assentamento para a zona sofra estudos específicos para a sua perfeita adequação a realidade, pois no presente momento não temos elementos suficientes para a proposta integral do modelo.

4.3.3. ZONA PORTUÁRIA (ZP)

Instalada junto ao Canal de Vitória, o denominada Cais de Capuaba ocupa atualmente uma área relativamente pequena. Pensando em resguardar espaço adequado para a expansão de suas atividades, indicamos a sua retroárea imediata como o espaço adequado a um tipo de uso do solo que se caracteriza pelas atividades portuárias, ou aquelas afins a esse uso. Essa zona deverá ser regularmente por Decreto Municipal

4.3.4. ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Ocupando a retroárea da denominada zona portuária, a presente zona tem por objetivo concentrar atividades industriais de até grande porte, sem limite pré-fixado de área edificada.

O que justifica a escolha da área para abrigar o tipo de uso proposto são exatamente as atividades que se desenvolvem no Cais de Capuaba (terminal de corredor de exportação MG-GO-ES), o que a torna um forte ponto de atração a algumas atividades industriais, principalmente aquelas que atuem no beneficiamento dos produtos que aí chegam, bem como outras, que podem se aproveitarem das excelentes condições locacionais da área, principalmente quanto a facilidade de transporte marítimo. A sua regulamentação se dará por Decreto Municipal.

4.3.5. ZONA ESPECIAL (ZE)

Constam na presente zona as áreas de interesse ambiental ou paisagístico, regulamentada por Lei Municipal, aquelas acima da cota 50, excessão as efetivamente ocupadas e as com declividade superior a 30%, já cerceadas de parcelamento pela Lei Estadual nº 3384/80.

ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS
Zona Residencia- 1 (ZR 1)	<ul style="list-style-type: none"> . Residência Unifamiliar . Condomínio Horizontal . Comércio Local . Serviço Local . Institucional Local . Industrial de Pequeno Porte 	<ul style="list-style-type: none"> . Supermercado (até 300m² de área edificada)
Zona Residencial 2 (ZR 2)	<ul style="list-style-type: none"> + . Conjuntos Habitacionais . Condomínio Horizontal . Residência Unifamiliar . Residência Multifamiliar . Institucional Local * . Conjunto Habitacional . Comércio Local . Serviço Local . Industrial de Pequeno Porte 	<ul style="list-style-type: none"> . Supermercado (até 300m² de área edificada)
Zona Comercial 1 (ZC 1)	<ul style="list-style-type: none"> . Residência Unifamiliar . Residência Multifamiliar . Comércio Local e de Bairro . Serviço Local e de Bairro . Institucional Local e de bairro . Industrial de Pequeno e Médio Porte 	<ul style="list-style-type: none"> . Comercial Principal . Serviço Principal . Institucional Principal
Zona Comercial 2 (ZC 2)	<ul style="list-style-type: none"> . Residência Unifamiliar . Residência Multifamiliar . Comércio Local . Comércio de Bairro . Comércio Principal . Serviço Local . Serviço de Bairro . Serviço Principal . Institucional Local . Institucional de Bairro . Institucional Principal . Indústrias de Pequeno e Médio Porte 	<ul style="list-style-type: none"> . Comercial Especial . Serviço Especial . Institucional Especial

continua

ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS
Zona Comercial 3 (ZC 3)	<ul style="list-style-type: none"> . Residencial Unifamiliar . Comércio Principal e Especial . Serviço Principal e Especial . Institucional Principal e Especial . Industrial de Pequeno e Médio Porte (a efetivação das atividades dependerá de aprovação prévia da PMVV). 	
Zona Portuária (ZP)	<ul style="list-style-type: none"> . Regulamentada por Decreto, ouvido o órgão competente da PMVV. 	
Zona Industrial (ZI)	<ul style="list-style-type: none"> . Regulamentada por Decreto. . A efetivação das atividades dependerá de aprovação prévia da PMVV. (sem limite de área edificada) 	
Zona Especial (ZE)	<ul style="list-style-type: none"> . Áreas de interesse ambiental ou paisagístico, regulamentadas por Lei Municipal. . Áreas acima da cota 50. . Áreas com declividade superior a 30%. (observada a Lei Estadual nº 3384/80). 	

TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE USO CATEGORIAS DE USO	ZR-1	ZR-2	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZP	ZI	ZE
	Unifamiliar	MA-1	MA-1	MA-1	MA-1	-	-	-
Multifamiliar	-	MA-2	MA-2	MA-2	-	-	-	-
Comércio Local	MA-1	MA-1	MA-3	MA-3	MA-1	-	-	-
Comércio Bairro	-	-				MA-3	MA-3	-
Comércio Principal	MA-1	MA-1	MA-3	MA-3				-
Serviço Local	-	-				MA-3	MA-3	-
Serviço Bairro	MA-1	MA-1	MA-3	MA-3				-
Serviço Principal	-	-				MA-3	MA-3	-
Institucional Local	MA-1	MA-1	MA-3	MA-3				-
Institucional Bairro	-	-				MA-3	MA-3	-
Institucional Principal	MA-1	MA-1	MA-3	MA-3				-
Indústria Peq. Porte	-	-				MA-3	MA-3	-
Indústria Médio	MA-1	MA-1	MA-1	MA-1	-			-
Indústria Especial	-	-	MA-4	MA-4	MA-4	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

REG. POR DECRETO

REGULAMENTADA POR DECRETO

REG. POR DECRETO