

PDU de Vitória sugere maior defesa da ecologia e critica imobiliárias

AT 22918

Texto: José Maria Batista
Fotos: Josemar Gonçalves
e José A. Magnago

Transferência do centro administrativo estadual para a Praia do Suá, proteção de cinco áreas de mangues, impedindo aterros, para criação de um parque público com quase 250 hectares (incluindo um zoológico), transformação da atual área comercial da cidade em centro cultural, construções de três e seis pisos na Cidade Alta, controle de edificações, críticas às imobiliárias e um ordenamento que, se colocado em prática, irá transformar a cidade em uma das mais agradáveis do país, apesar de sua topografia, são os principais itens do Plano Diretor Urbano de Vitória, entregue na semana passada à Câmara Municipal.

O projeto prevê a criação de um Conselho de Desenvolvimento Urbano que, em cinco anos, irá rever a lei que, se aprovada, será a "legislação mãe" do município de Vitória. Essa lei vem sendo planejada há cinco anos e sofreu nos últimos meses interferência de setores da construção civil e empresários, devido a restrições que impunha às construções. O documento encontrava-se na Câmara Municipal de Vitória quando essas modificações surgiram. Agora, retorna e espera-se que seja definitivamente. Apesar dos poucos conhecimentos de engenharia técnica e ambiente por parte dos vereadores, aguarda-se muita polêmica, e apresentação de emendas ao Plano Diretor Urbano de Vitória.

Para os técnicos encarregados de sua elaboração, o PDU é "um instrumento de implementação de uma política do solo a nível municipal, consubstanciada a uma estratégia maior preconizada para a estruturação do espaço da aglomeração urbana, com vistas a melhoria da qualidade de vida da população. Tem por finalidade estabelecer os objetivos específicos, as diretrizes para a sua consecução e a promoção e ordenação do desenvolvimento urbano do município, no que se refira à estruturação básica dos espaços físicos e aos seus usos respectivos". A explicação é longa e exigiu como laudas da apresentação do PDU aos vereadores, inserida em mais de trezentas páginas, quadros, ilustrações e mapas.

De início, uma preocupação com a memória da cidade e a transformação de 28 locais contendo edificações a serem preservadas, desde o palácio Anchieta até os bares Santos e Britz, passando pelo pensionato São Luiz e Mercado da Capixaba. São eles: Escola Maria Ortiz, Assembléia Legislativa, igrejas São Gonçalo e Santa Luzia, residência Cerqueira Lima, residência na rua José Marcelino, Hotel Europa, teatro Carlos Gomes, igreja do Rosário, conventos São Francisco e do Carmo, clínica Santa Angélica, edifícios da Praça João Climaco e da rua Muniz Freire, Escola Técnica do Comércio Capixaba, edifícios da rua Pedro Palácios, catedral, edifício da rua Erotíldes Rosendo, e das ruas José Marcelino e Henrique Coutinho, Mercado Público da Capixaba, edifício Costa Pereira, Hotel Império e Forte Saldanha da Gama.

SETORIZAÇÃO

Para maior controle e determinação de uso do solo o plano dividiu em cinco setores, considerando as divisões naturais, o grau de homogeneidade das áreas do município e áreas decorrentes de estudos a nível geral. A primeira vai do bairro Santo Antônio ao centro; a segunda, da Ilha de Santa Maria a Bento Ferreira, seguindo-se o aterro do Suá — onde se pretende a instalação do governo do Estado e das secretarias, com a transformação do atual Palácio Anchieta em museu cultural —, além da região de Jucutuquara, Maruípe, Praia do Canto, Ilha do Boi e Ilha do Frade. Estas duas últimas, objeto de legislação especial, bem como o próprio aterro do Suá e o bairro Mata da Praia. E finalmente a parte continental do município, que corresponde a 51% de toda a área de Vitória, maior, portanto, que a própria ilha e o Contorno.

Situada entre o mar e a montanha, a área de Santo Antônio-Centro foi a que mereceu maiores considerações dentro do Plano e, por certo, maior preocupação. A exiguidade da área e a superocupação dos terrenos provocou a alevação da cidade alta — onde serão mais baixos. De acordo com os dados do plano, trata-se de uma região em transição, principalmente no centro da cidade, e destaca os problemas da saturação do trânsito, cuja capacidade de tráfego já está saturada. E mostra perspectivas sombrias, pois denuncia que com a entrada em funcionamento do acesso da 2ª ponte para a rodovia Lindenberg, esta situação irá se tornar mais difícil.

Depois de destacar recomendações especiais para o bairro Santo Antônio,



O projeto sugere várias mudanças para desafogar o centro da cidade.

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 a funções de centro metropolitano; disponibilidade de terreno e acessibilidade da área do aterro do Suá e integração com as atividades a nível federal, estadual e municipal localizados na Ilha de Santa Maria.

As previsões para o aterro do Suá consistem em reunir em uma única área os serviços administrativos estaduais. Essa centralização, além de facilitar e aumentar a forma de rendimento do trabalho, desafogaria o já congestionado centro da cidade, conforme frisa o plano. Isto criaria também um importante marco arquitetônico à entrada da baía de Vitória, trazendo consigo o surgimento de um novo centro de comércio e serviço que irradiaria mais força à região norte, única possibilidade de expansão real do município com uma ocupação maior de sua área continental e mesmo da denominada de Contorno.

Para essa área, objeto de legislação especial, o PDU recomenda edificações baixas, liberação do solo para atividade de uso comum — com permissão visual dos diversos aspectos paisagísticos do local e dando maior aeração, ventilação, e insolação dos prédios existentes — e áreas de estacionamento de 25 m² para cada 75 m² de área construída. Exige também que todos os edifícios residenciais tenham o térreo livre (sobre pilotis), com ocupação máxima de 15% de sua área. Para a área de Santo Antônio-Centro, o plano destaca alguns detalhes, como fixação de gabarito de menor altura, preservação dos monumentos históricos, significativos de uma época da cidade e sua ambiência, revalorização da função residencial — através da criação de equipamentos ou de espaços que incentive a vivência no centro —, e criação de ruas de pedestres e de ruas internas às quadras, aproveitando áreas coletivas de iluminação e ventilação, quando das reedificações.

O legado histórico dessa região mereceu também atenção especial, além da crítica de que até hoje "nenhuma atenção e importância foram conferidas à preservação e conservação do acervo de valor cultural, pois o núcleo urbano de Vitória, ao se desenvolver, de forma desordenada, do início deste século até os dias atuais, destruiu ou mutilou alguns dos seus mais importantes monumentos e alterou a trama original". Recorda a exposição de motivos do plano que existe agora uma preocupação maior com "os legados das gerações que nos precederam e que se constituem no patrimônio histórico e artístico, seja por uma tomada de consciência do poder destruidor, sempre crescente, pelo crescimento demográfico e desenvolvimento tecnológico ou seja pela difusão da indústria do turismo, com as manifestações de diversos órgãos e entidades de âmbito internacional, nacional e local, recomendando uma metodologia na preservação dos bens naturais e de valor cultural".

PRESERVAÇÃO

A preocupação com o centro da cidade — a maior dentro de todo o PDU — levou ao desenvolvimento de um programa de preservação com a adoção de medidas específicas restringindo os gabaritos na sua parte alta, referente ao antigo núcleo, bem como suas encostas e imediações. E ainda declara "non-edicificandi" a área fronteira ao antigo colégio dos Jesuítas, atual palácio do Governo. Segundo o



O projeto de lei recomenda a preservação dos mangues

espaço para expansão e exercício da função de centro principal urbano no estágio atual é absolutamente incapaz de absorver o desenvolvimento futuro". Prevê a abertura de artérias de ligações de algumas das ruas atuais como a continuação da Cesar Hilal até Monte Belo, contornando-o e seguindo até a Alberto Torres. Mais duas vias paralelas ao morro Monte Belo com o objetivo de facilitar o acesso à avenidas Mascarenhas de Moraes e Vitória, as duas principais artérias da região.

MANGUES

E no contorno da ilha, conhecido também como Vale do Mulembá, que a prefeitura projeta conservações de seus mangues, além, evidentemente, do mangue do canal de Vitória e suas margens. Ali são 245 hectares de mangues ou áreas alagadas pertencentes ainda ao domínio da União. De acordo com o Plano de Estruturação do Espaço da Grande Vitória, também elaborado pelo Instituto Jones dos Santos Neves, devem ser conservadas também as ruínas de antigas sedes, de fazendas, a antiga fazenda dos Nunes e a Pedra do Diabo, localizada na fazenda Inhanguetá e que faz parte de uma lenda capixaba. O que levou o plano a pretender evitar a especulação nesta área é uma recomendação do PEE, que descreve esta parte da ilha como de "extraordinária beleza, um parque natural, devendo o seu aproveitamento ser feito de maneira a preservar o máximo que a natureza oferece". Além de programar um zoológico para a área e o parque público — que irá abranger também o canal de Vitória da região de Camburi — o PDU pretende proibir cortes de pedra e movimentos de terras (aterros) que mutilam a natureza.

Esta mesma preocupação é demonstrada na parte continental do município, quando o plano se refere à margem do canal da Passagem, que deve receber um tratamento de Parque Público, "aproveitando a faixa de terrenos de marinha e uma área ali desapropriada pela prefeitura municipal. Com isso, pretende a Prefeitura de Vitória manter as características paisagísticas da ilha, pois há previsão, também, de preservação de todas as encostas. Especialmente a floresta da Fonte Grande, onde já existe uma proibição de construção acima da cota 50. Um capítulo, o 5, especial foi dedicado à proteção ambiental e paisagística da Grande Vitória. Basicamente, ele diz: "A proteção do ambiente natural, da paisagem urbana e do patrimônio histórico e sócio-cultural, através do condicionamento da proprie-

la incompatível com o assentamento regional em que está localizada, e que compreende além do bairro mencionado, Jucutuquara, Maruípe, Praia do Canto, Ilha do Boi e Ilha do Frade. Estes dois últimos objetos de legislação especial.

Com sete morros — Grande, Jucutuquara, Gurigica, Cometa, Itapenambá, Guajuru e Barro Vermelho — é a região que apresenta os maiores desníveis sociais. Estes aspectos mereceram a maior atenção dentro do estudo que antecedeu o PDU, como melhoria das ligações viárias intersetoriais (bairros), preservação da encosta do maciço central, controle do adensamento, da abertura de vias e da cobertura vegetal nas encostas dos morros, esgotamento sanitário e pluvial, recreação e espaços livres. Em especial, um programa para atendimento às áreas ocupadas por conjuntos de habitações de baixa-renda (favelas)". A área caracterizada como predominantemente residencial será marcada no futuro, em seu aspecto urbano, por alguns elementos importantes.

Neles se destaca a Reta da Penha, que receberá o fluxo da 3ª ponte, a abertura definitiva da Leitão da Silva, com seus lotes frontais praticamente vazios, e a proximidade com a zona de negócios, serviços e administração localizadas no Aterro do Suá, bairro Bento Ferreira e Santa Maria, que irá provocar uma densificação de comércio e serviços nos eixos viários que chegam à Avenida Vitória. Por isso o plano recomenda, além da preservação das encostas do morro, a ocupação com média densidade de uma parte da área e com baixa densidade, com predominância de habitações unifamiliares entre as cotas dos morros e no sopé do maciço central.

Marcada por três equipamentos de maior significação — o aeroporto Eurico Salles, o Campus da Ufes e o terminal de Tubarão, da CVRD — a área continental do município ocupa 51,9% do município, incluindo os bairros Jardim da Penha, Jardim Camburi, Fátima e Goiabeiras. Mas tem apenas 19,6% de espaços urbanizados e urbanizáveis, pois de seus 51,9%, 28,9 são ocupados por equipamentos funcionais e 4,08 por mangues.

Esta região, conforme os estudos realizados, "sofre o impacto direto da poluição atmosférica provocada pelas instalações portuárias e industriais vizinhas". Para minorar essa situação, o PDU recomenda: "A criação de grandes áreas arborizadas e uma ocupação de baixa densidade nos bairros Goiabeiras e Fátima, e de média densidade na região de Camburi". No aeroporto deve existir uma zona de proteção, onde se propõe a criação

de vida da população. Tem por finalidade estabelecer os objetivos específicos, as diretrizes para a sua consecução e a promoção e ordenação do desenvolvimento urbano do município, no que se refira à estruturação básica dos espaços físicos e aos seus usos respectivos". A explicação é longa e exigiu como laudas da apresentação do PDU aos vereadores, inserida em mais de trezentas páginas, quadros, ilustrações e mapas.

De início, uma preocupação com a memória da cidade e a transformação de 28 locais contendo edificações a serem preservadas, desde o palácio Anchieta até os bares Santos e Britz, passando pelo pensionato São Luiz e Mercado da Capixaba. São eles: Escola Maria Ortiz, Assembléia Legislativa, igrejas São Gonçalo e Santa Luzia, residência Cerqueira Lima, residência na rua José Marcelino, Hotel Europa, teatro Carlos Gomes, igreja do Rosário, conventos São Francisco e do Carmo, clínica Santa Angélica, edifícios da Praça João Climaco e da rua Muniz Freire, Escola Técnica do Comércio Capixaba, edifícios da rua Pedro Palácios, catedral, edifício da rua Erolindes Rosendo, e das ruas José Marcelino e Henrique Coutinho, Mercado Público da Capixaba, edifício Costa Pereira, Hotel Império e Forte Saldanha da Gama.

SETORIZAÇÃO

Para maior controle e determinação de uso do solo o plano dividiu em cinco setores, considerando as divisões naturais, o grau de homogeneidade das áreas do município e áreas decorrentes de estudos a nível geral. A primeira vai do bairro Santo Antônio ao centro; a segunda, da Ilha de Santa Maria a Bento Ferreira, seguindo-se o aterro do Suá — onde se pretende a instalação do governo do Estado e das secretarias, com a transformação do atual Palácio Anchieta em museu cultural —, além da região de Jucutuquara, Maruípe, Praia do Canto, Ilha do Boi e Ilha do Frade. Estas duas últimas, objeto de legislação especial, bem como o próprio aterro do Suá e o bairro Mata da Praia. E finalmente a parte continental do município, que corresponde a 51% de toda a área de Vitória, maior, portanto, que a própria ilha e o Contorno.

Situada entre o mar e a montanha, a área de Santo Antônio-Centro foi a que mereceu maiores considerações dentro do Plano e, por certo, maior preocupação. A exiguidade da área e a superocupação dos terrenos provocou a elevação da cidade alta — onde serão mais baixos. De acordo com os dados do plano, trata-se de uma região em transição, principalmente no centro da cidade, e destaca os problemas da saturação do trânsito, cuja capacidade de tráfego já está saturada". E mostra perspectivas sombrias, pois denuncia que com a entrada em funcionamento do acesso da 2ª ponte para a rodovia Lindenberg, esta situação irá se tornar mais difícil.

Depois de destacar recomendações especiais para o bairro Santo Antônio, considerada como a região mais pobre da Grande Vitória — apesar das inúmeras favelas da bacia de Maruípe —, o PDU destaca que o uso residencial deve ser incentivado visando à recuperação do Parque Moscoso, e afirma que haverá uma tendência de expansão de atividades comerciais e serviços no aterro e região da rodoviária, bem como na Ilha de Santa Maria, caso seja consolidada a transformação do centro político-administrativo-governo do Estado, para o aterro da Praia do Suá. A sugestão dentro do plano é que após essa saída o centro da cidade se volta para o aspecto cultural, com o aproveitamento do atual Palácio do Governo, a Assembléia Legislativa e o Palácio da Justiça como museu, teatro e escola de teatro-música, respectivamente.

Para substituir a centralização do comércio na cidade, o PDU prevê a criação de centros de bairros, uma forma de levar o comércio para as diversas regiões facilitando os seus moradores o minimizando, inclusive, o deslocamento para o centro da cidade. Uma das saídas para o descongestionamento do eixo Jerônimo Monteiro Monteiro-Avenida Princesa Isabel, Getúlio Vargas e Florentino Avidos, que nem mesmo dois projetos — PDU (Plano Diretor de Transportes Urbanos) e PAITT — (Plano de Ação Imediata de Transporte e Trânsito), do Instituto Jones dos Santos Neves conseguiram resolver.

MUDANÇAS

O plano propõe, oficialmente, "a mudança do centro político-administrativo do Estado apoiado em quatro fatores: necessidade de transferir do Centro de Vitória, os órgãos estaduais dispersos em diversos pontos em meio a densa aglomeração, com vias saturadas e com espaços de

uso comum — com permissão visual dos diversos aspectos paisagísticos do local e dando maior aeração, ventilação e insolação dos prédios existentes — e áreas de estacionamento de 25 m² para cada 75 m² de área construída. Exige também que todos os edifícios residenciais tenham o térreo livre (sobre pilotis), com ocupação máxima de 15% de sua área. Para a área de Santo Antônio-Centro, o plano destaca alguns detalhes, como fixação de gabarito de menor altura, preservação dos monumentos históricos, significativos de uma época da cidade e sua ambiência, revalorização da função residencial — através da criação de equipamentos ou de espaços que incentive a vivência no centro —, e criação de ruas de pedestres e de ruas internas às quadras, aproveitando áreas coletivas de iluminação e ventilação, quando das reedificações.

O legado histórico dessa região mereceu também atenção especial, além da crítica de que até hoje "nenhuma atenção e importância foram conferidas à preservação e conservação do acervo de valor cultural, pois o núcleo urbano de Vitória, ao se desenvolver, de forma desordenada, do início deste século até os dias atuais, destruiu ou mutilou alguns dos seus mais importantes monumentos e alterou a trama original". Recorda a exposição de motivos do plano que existe agora uma preocupação maior com "os legados das gerações que nos precederam e que se constituem no patrimônio histórico e artístico, seja por uma tomada de consciência do poder destruidor, sempre crescente, pelo crescimento demográfico e desenvolvimento tecnológico ou seja pela difusão da indústria do turismo, com as manifestações de diversos órgãos e entidades de âmbito internacional, nacional e local, recomendando uma metodologia na preservação dos bens naturais e de valor cultural".

PRESERVAÇÃO

A preocupação com o centro da cidade — a maior dentro de todo o PDU — levou ao desenvolvimento de um programa de preservação com a adoção de medidas específicas restringindo os gabaritos na sua parte alta, referente ao antigo núcleo, bem como suas encostas e imediações. E ainda declara "non-aedificandi" a área fronteira ao antigo colégio dos Jesuítas, atual palácio do Governo. Segundo o plano, "em toda a parte alta, dos quarteirões contíguos ao palácio até a área fronteira à catedral, respeitados os edifícios altos existentes, as novas edificações ou as reformas teriam no máximo três pisos (dez metros), com a finalidade de ser mantida a proporção dos logradouros da antiga trama".

Essa mesma preocupação existe em torno da rua Duque de Caxias, Nestor Gomes e ao longo das escadas de acesso à cidade alta. Os edifícios novos, respeitados os existentes, deverão ter no máximo seis pisos (vinte metros) na área lateral esquerda — diz o projeto — e posterior da Catedral, a fim de manter a extensão da vista que daí se desfruta e por se encontrarem as duas casas setecentistas e outra oitocentista". Assim, os prédios novos não poderão ultrapassar a cumeeira dos prédios tombados da rua José Marcelino e a do prédio existente com seis pisos, assentado na curva de dois metros. Nas fraldas da cidade alta os prédios teriam, no máximo, quatro pisos. E destaca também: "nas vizinhanças da capela Santa Luzia a cota máxima será a cimalha da mesma capela, e ao longo das ruas Professor Azambuja e São Francisco, até a fachada do antigo Convento Franciscano, só seriam permitidas edificações de no máximo três pisos, com caráter residencial, respeitando-se no entanto os prédios existentes".

Na região da Ilha de Santa Maria/Bento Ferreira, a terceira na conceituação do PDU, as recomendações urbanísticas destacam a necessidade de se transferir do atual centro os órgãos estaduais, que seriam agrupados no aterro do Suá, pois estão dispersos em diversos aglomerados habitacionais, com vias saturadas e com espaços de ocupação desordenada. Mostra também: "A insuficiência absoluta de

O projeto de lei recomenda a preservação dos mangues

espaço para expansão e exercício da função de centro principal urbano no estágio atual é absolutamente incapaz de absorver o desenvolvimento futuro". Prevê a abertura de artérias de ligações de algumas das ruas atuais como a continuação da Cesar Hilal até Monte Belo, contornando-o e seguindo até a Alberto Torres. Mais duas vias paralelas ao morro Monte Belo com o objetivo de facilitar o acesso à avenidas Mascarenhas de Moraes e Vitória, as duas principais artérias da região.

MANGUES

É no contorno da ilha, conhecido também como Vale do Mulembá, que a prefeitura projeta conservações de seus mangues, além, evidentemente, do mangue do canal de Vitória e suas margens. Ali são 245 hectares de mangues ou áreas alagadas pertencentes ainda ao domínio da União. De acordo com o Plano de Estruturação do Espaço da Grande Vitória, também elaborado pelo Instituto Jones dos Santos Neves, devem ser conservadas também as ruínas de antigas sedes, de fazendas, a antiga fazenda dos Nunes e a Pedra do Diabo, localizada na fazenda Inhanguetá e que faz parte de uma lenda capixaba. O que levou o plano a pretender evitar a especulação nesta área é uma recomendação do PEE, que descreve esta parte da ilha como de "extraordinária beleza, um parque natural, devendo o seu aproveitamento ser feito de maneira a preservar o máximo que a natureza oferece". Além de programar um zoológico para a área e o parque público — que irá abranger também o canal de Vitória da região de Camburi — o PDU pretende proibir cortes de pedra e movimentos de terras (aterros) que ditem a natureza.

Esta mesma preocupação é demonstrada na parte continental do município, quando o plano se refere à margem do canal da Passagem, que deve receber um tratamento de Parque Público, "aproveitando a faixa de terrenos de marinha e uma área ali desapropriada pela prefeitura municipal. Com isso, pretende a Prefeitura de Vitória manter as características paisagísticas da ilha, pois há previsão, também, de preservação de todas as encostas. Especialmente a floresta da Fonte Grande, onde já existe uma proibição de construção acima da cota 50. Um capítulo, o 5, especial foi dedicado à proteção ambiental e paisagística da Grande Vitória. Basicamente, ele diz: "A proteção do ambiente natural, da paisagem urbana e do patrimônio histórico e sócio-cultural, através do condicionamento da propriedade à sua função social, será efetuado através dos seguintes instrumentos (cap. 232) desapropriação, servidão administrativa, limitação administrativa e tombamento".

Um outro capítulo do anteprojeto de lei, encaminhado à Câmara Municipal na semana passada, dedica toda uma subseção aos "equipamentos de saúde pública e ambiental, destacando: "O município deverá zelar pela saúde ambiental, como medida fundamental de proteção da saúde individual e coletiva, mediante criação de áreas verdes, obras de infra-estrutura que visem à melhoria das condições ambientais e definição das medidas necessárias a prevenir ou corrigir os inconvenientes e prejuízos da poluição e da contaminação do meio ambiente". Prevê também a vedação de lançamento de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, manguezais, na orla dos cursos d'água e canais e manutenção de faixa de proteção marginal ao longo dos canais com largura de cinquenta metros contada da linha do nível da água", além da já mencionada proteção aos manguezais. Exige ainda o anteprojeto a integração da rede de coleta de lixo domiciliar e destinação final a um programa microrregional de resíduos sólidos.

PEDREIRAS

Os moradores de Santo Antônio, de acordo com o PDU, continuarão sofrendo os problemas provocados por um pedreira existente no bairro, pois, apesar de considerá-la como um prejuízo para toda a população apenas menciona os males que ela provoca. Mais radical, ele enfatiza a necessidade de desativação da pedreira existente no bairro Santa Lúcia, por achá-

la incompatível com o assentamento regional em que está localizada, e que compr — além do bairro mencionado, Jucutuquara, Maruípe, Praia do Canto, Ilha do Boi e Ilha do Frade. Estes dois últimos objetos de legislação especial.

Com sete morros — Grande, Jucutuquara, Gurigica, Cometa, Itapenambá, Guajuri e Barro Vermelho — é a região que apresenta os maiores desníveis sociais. Estes aspectos mereceram a maior atenção dentro do estudo que antecedeu o PDU, como melhoria das ligações viárias intersetoriais (bairros), preservação da encosta do maciço central, controle do adensamento, da abertura de vias e da cobertura vegetal nas encostas dos morros, esgotamento sanitário e pluvial, recreação e espaços livres. Em especial, um programa para atendimento às áreas ocupadas por conjuntos de habitações de baixa-renda (favelas)". A área caracterizada como predominantemente residencial será marcada no futuro, em seu aspecto urbano, por alguns elementos importantes.

Neles se destaca a Reta da Penha, que receberá o fluxo da 3ª ponte, a abertura definitiva da Leitão da Silva, com seus lotes frontais praticamente vazios, e a proximidade com a zona de negócios, serviços e administração localizadas no Aterro do Suá, bairro Bento Ferreira e Santa Maria, que irá provocar uma densificação de comércio e serviços nos eixos viários que chegam à Avenida Vitória. Por isso o plano recomenda, além da preservação das encostas do morro, a ocupação com média densidade de uma parte da área e com baixa densidade, com predominância de habitações unifamiliares entre as cotas dos morros e no sopé do maciço central.

Marcada por três equipamentos de maior significação — o aeroporto Eurico Salles, o Campus da Ufes e o terminal de Tubarão, da CVRD —, a área continental do município ocupa 51,9% do município, incluindo os bairros Jardim da Penha, Jardim Camburi, Fátima e Goiabeiras. Mas tem apenas 19,6% de espaços urbanizados e urbanizáveis, pois de seus 51,9%, 28,9 são ocupados por equipamentos funcionais e 4,08 por mangues.

Esta região, conforme os estudos realizados, "sofre o impacto direto da poluição atmosférica provocada pelas instalações portuárias e industriais vizinhas". Para minorar essa situação, o PDU recomenda: "A criação de grandes áreas arborizadas e uma ocupação de baixa densidade nos bairros Goiabeiras e Fátima, e de média densidade na região de Camburi". No aeroporto deve existir uma zona de proteção, onde se propõe a criação de um Parque Metropolitano, permanentemente controlado, abrigando grandes extensões de árvores verdes, quadras de esportes, local para circo, feira dos municípios e outros.

Há inclusive, observações críticas sobre a situação das praças existentes na área continental, pois "elas permanecem deficientes em arborização e equipamentos, tratando-se tão-somente de espaços abertos. A praia, que poderia ser uma área de intensa atividade de lazer e recreação, com espaços de jardim, equipamentos esportivos e passeios, encontra-se comprometida pela abertura de duas pistas na avenida Dante Michelini que avançam por sobre a praia, sobrando apenas uma pequena faixa de areia para os banhistas. O aterro atual de Camburi seria já uma das tentativas de ordenamento da aglomeração urbana de Vitória dentro dos projetos contidos no PDU.

No campo das recomendações, o PDU lembra que o parque sugerido deve oferecer aos viajantes que chegam e saem de Vitória um primeiro plano de paisagem agradável e contrastante com a agressividade visual das instalações de Tubarão e suas instalações portuárias. E sugere ainda a criação de um posto de migrantes com o intuito de minimizar o crescimento das favelas.

Seria uma área de triagem, onde os migrantes ficariam alojados durante um período de tempo pré-determinado até encontrarem trabalho e moradia que lhes permitam incorporação à vida urbana, destacando, no entanto, a necessidade das instalações conterem uma infra-estrutura mínima de água, luz, esgotos, posto de saúde, sala de reuniões, oficina de aprendizagem com um tipo de alojamento simples e econômico.