

PDU propõe uso do solo regulado pelo poder público

Edifícios só podem ser de doze andares

Um limite real de 12 andares para os prédios do centro, que com mais de quatro andares são obrigados a ter pilotis acima do terceiro pavimento; a destinação de mais espaço à educação, cultura e lazer e obrigatoriedade de elevador e estacionamento para os prédios que forem construídos em alguns bairros da cidade. Estas são algumas das proposições do Plano Diretor Urbano de Vitória, que deverá provocar grande repercussão junto à indústria de construção civil e à classe política, na medida em que for colocado à discussão. Segundo o PDU, "buscando maximizar seus lucros através do aproveitamento intensivo do lote, os empreendimentos imobiliários têm provocado a saturação precoce das áreas urbanas".

Os bairros da Praia do Canto e do centro foram citados como exemplos de locais em que o tipo de paisagem resultante da ocupação imobiliária intensiva é bastante pobre e homogêneo, sem referências visuais. Além da melhoria desta situação, o PDU visa ao controle das densidades urbanas e para isso pretende utilizar-se de diversos instrumentos técnicos. Foram imaginados diferentes modelos de assentamento para áreas residenciais, comerciais, institucionais e especiais, a serem definidas dentro de um esquema proposto de divisão da cidade em zonas de fins específicos. A localização exata de todos os modelos não foi identificada no Plano.

OS MODELOS PROPOSTOS

Em lotes residenciais, o PDU propõe um máximo de dois andares, utilizados para a construção de casas. Estes lotes receberão a denominação MA1, com menos de 360 metros quadrados, e MA2, entre 360 e 600 metros quadrados, e o MA6, acima de 600 metros.

Já as áreas destinadas à construção de edifícios de apartamentos foram designadas como MA3 e MA4 e para o PDU deveriam contar com pilotis se fosse o caso de mais de três pavimentos. Se houvesse previsão para estacionamento de veículos no subsolo, este poderia ocupar até 100 por cento do lote.

O uso de elevadores seria obrigatório quando a edificação tivesse mais de quatro pavimentos. A área do lote não ocupada pela edificação deveria receber tratamento adequado para servir como área de lazer, podendo, no entanto, ser utilizada para estacionamento em até metade de sua superfície.

Por MA5 foram designados os lotes correspondentes a edificações de uso misto, ou seja, residência e comércio ou serviços, num mesmo espaço edificado, que teria, então, no máximo qua-

de três metros; de nove a 11 pavimentos, mínimo de 3,50 metros, e de 12 pavimentos, mínimo de quatro metros.

Consideradas como MA10 e 12 são as edificações destinadas à instalação de equipamentos coletivos, como escolas, postos de saúde, auditórios, bibliotecas, cinemas, clubes e museus, sendo que o tipo MA10 não pode ter mais do que três pavimentos e o MA12, mais do que quatro.

O MA11 é designado como edificação de uso permanente de indústrias, compreendendo uma ou várias unidades por lote ou conjunto de lotes. Já o MA13 é definido como destinado para atividades múltiplas, podendo, no entanto, ser exclusivamente residencial, misto ou de prestação de serviços. Este modelo é, segundo o PDU, exclusivo para algumas quadras do aterro da Praia do Suá.

Nesta área as quadras construídas não deverão sofrer parcelamento, sendo que "no projeto a ser executado em quaisquer das quadras do aterro, deve ser ouvido o Conselho Municipal do PDU". Há ainda uma última designação para lotes residenciais, que é o MA14, permitindo edificações mistas, para uso residencial, comercial, de serviços e institucional nos lotes que não possuem prédios de valor histórico e artístico, localizados na cidade alta.

AS CONDIÇÕES

Em se tratando de prédios de apartamentos, o PDU faz as seguintes exigências para construção: área mínima de 2.400 metros quadrados de terreno; área privativa mínima de 600 metros quadrados; área de uso comum correspondendo a 30 por cento do total do terreno; taxa de ocupação igual a 50 por cento e coeficiente de aproveitamento de 0,8 por cento. Esta categoria seria permitida nas zonas residenciais um e dois.

Para os conjuntos habitacionais deverão ser satisfeitas as seguintes disposições: área mínima de 1.200 metros quadrados; área privativa mínima de 450 metros quadrados; área de uso comum equivalente a 30 por cento do terreno; e taxa de ocupação igual à da zona em que estiver inserida. Tais exigências seriam aplicáveis nas zonas residenciais quatro, cinco e seis.

O PDU estabelece ainda, para efeito de cálculo, que cada 25 metros quadrados de área de estacionamento devem ser considerados espaço para apenas um veículo. As exigências consideram as necessidades de uma vaga para áreas construídas que variam de 30 a 200 metros quadrados.

AS ZONAS

Friederick Brum Vieira

Ao pretender uma saída para os problemas urbanos de Vitória fora da convencional correlação de forças entre as leis de mercado, o Plano Diretor Urbano, elaborado por técnicos do Governo do Estado propõe algo adiante: nada menos que a keinesiana interferência do Poder Público sobre o uso particular da propriedade. Dentro dessa perspectiva é que se situam as propostas contidas no segundo volume do PDU, a principal das quais refere-se à transferência das atividades institucionais, de comércio e serviço do Centro para o aterro da Praia do Suá, visando a descompressão daquela área, cuja função, residencial, no entender da equipe responsável pelo Plano, de-

ve ser incentivada. Impossível? Talvez. O certo é que o esquema, que também inclui a formação de dois centros de bairros na Capital, configura uma estrutura polinucleada, que pode ser a única saída para vencer a saturação do ambiente urbano de Vitória. Resta saber, no entanto, como o Governo pretende desenvolver o PDU na prática, já que isso vai demandar recursos — escassos atualmente, em função da crise econômica — e, além disso, boas relações entre a Prefeitura e a Câmara Municipal, o que também não acontece. De todo modo, as repercussões já podem ser sentidas junto à iniciativa privada, especialmente na indústria de construção civil, que será influenciada diretamente.

O uso da propriedade privada está condicionado ao bem geral

A necessidade de interferência do poder público no uso da propriedade privada é a principal proposta do Plano Diretor Urbano de Vitória, recém-concluído por uma equipe técnica da Secretaria de Planejamento e da Fundação Jones dos Santos Neves e que agora começará a ser debatido junto à Prefeitura, pelos setores interessados. O Plano parte do princípio de que a Constituição Federal assegura o direito individual à propriedade, mas não o adota de forma absoluta, condicionado-o antes, ao bem estar geral.

Criticando abertamente a atual legislação sobre as obras da cidade — que teria feito com que o controle do uso do solo se fizesse de maneira "empírica e casuística" — o PDU ainda acusa: "Essa legislação é objeto de transgressões frequentes, muitas vezes porque os interesses dos especuladores ignoram as exigências legais e muitas vezes porque essas exigências são absoletas".

OS CONDICIONAMENTOS

Segundo o PDU, a legislação de edificações perdura há muitos anos, intocada, condicionado a produção de arquitetura da cidade e o processo de cumprimento da lei tornou-se, na falta de atuação crítica e corretiva, "puramente ritualista. Aos poucos o sentido oficial que orientou a produção do texto legal se esvaziou, mas o texto continuou, por inércia, a condicionar a produção da cidade".

No entender do Plano, o uso ou a recusa da legislação urbanística dependem basicamente de dois fatores, sendo o primeiro a existência ou não de aparelho policial ou fiscalizador que possa cumprir à risca a legislação. O segundo seria "a adequação das normas urbanísticas à realidade que ela se propõe a regular".

A rigidez e a inflexibilidade das leis também são citadas como meios que possibilitam a ocorrência de fraudes e que lhes fazem instrumentos de descrédito do poder que as sustenta. Há assim, no entender do Plano, necessidade de retificação periódica das

mudanças sociais e culturais da população, diz o estudo, que ainda complementa: "É iminente o risco de deterioração de uma área que concentra um grande volume de investimentos na cidade e que dispõe de alto potencial de utilização. Com o desenvolvimento do processo de ocupação do centro, segundo os modelos atualmente observados, as vias deverão transformar-se a longo prazo em corredores cercados por muralhas contínuas de prédios de 12 e mais pavimentos".

OS BAIRROS

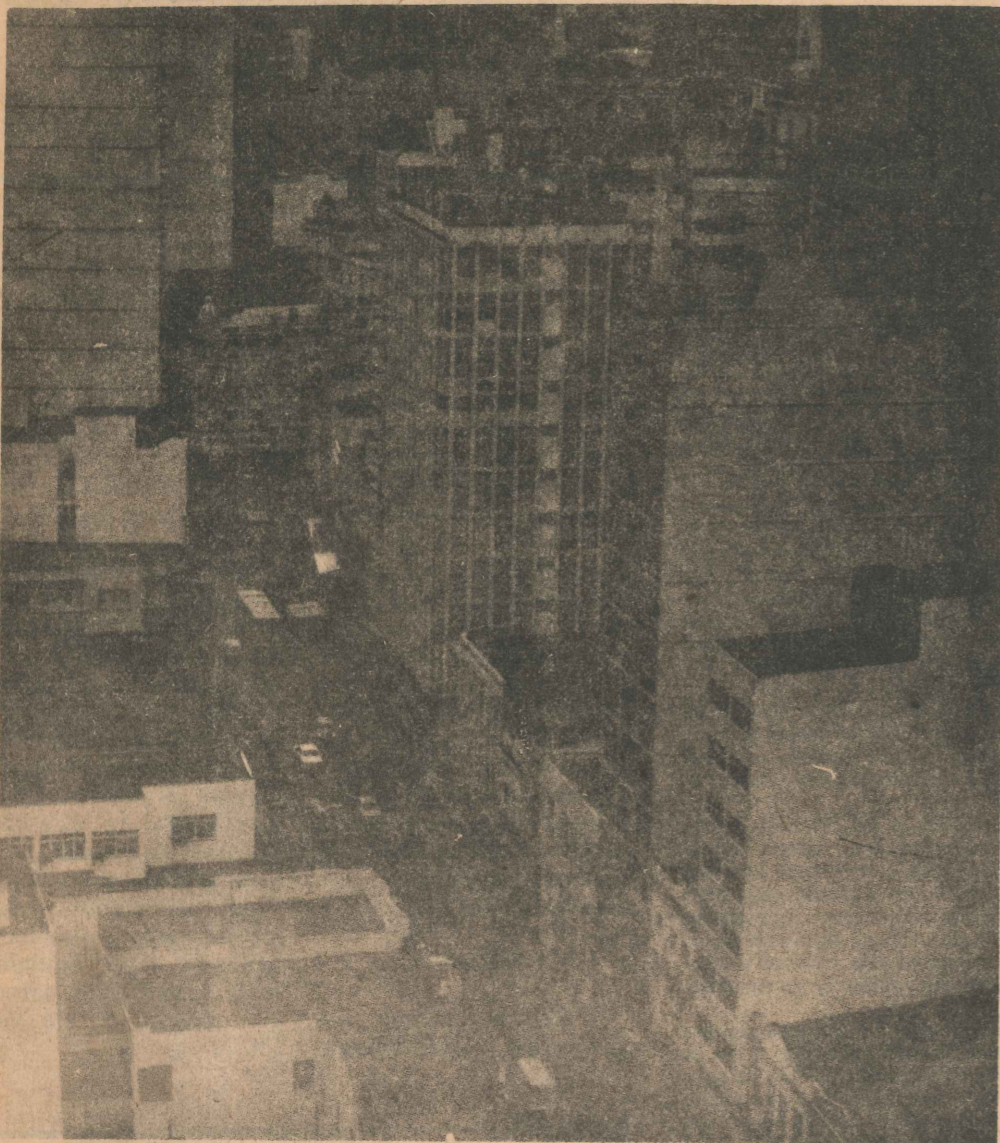
O PDU vê sintomas negativos também na ocupação que vêm sofrendo a Praia do Canto e Camburi, "onde a legislação permite uma taxa de ocupação alta com um coeficiente de aproveitamento também alto". Entre eles, a não obrigatoriedade de garagem para edifícios de apartamentos e a não existência de rede de esgotos, além do limite de capacidade de abastecimento de água. Segundo o Plano, a situação já está provocando problemas que, com o aumento da densidade populacional, podem vir a agravar-se exigindo uma contrapartida de enormes recursos públicos para se corrigir as distorções.

Nesse sentido, faz um alerta para a Praia do Canto, que "vem sofrendo um processo de adensamento que congestionará, a curta prazo, o sistema viário, dará problemas na infra-estrutura básica e produzirá um ambiente árido e sufocante".

COLCHA DE RETALHOS

A crítica final do PDU sobre a legislação vigente coloca-a da seguinte forma: Não há uma legislação clara quanto aos objetivos a que se propõe controlar, mas apenas uma colcha de retalhos que apareceram ou como paliativos urbanísticos ou de acordo com uma situação nova.

— Revela-se ainda deficiente a legislação atual de ocupação do solo na sua incapacidade de controlar densidades, regulando a distribuição da



Um dos objetivos do PDU é a descompressão do centro de Vitória

Todos os bairros têm seu plano de ordenação urbana

A transferência do centro para o aterro da Praia do Suá dos equipamentos institucionais, de comércio e serviços é uma das recomendações urbanísticas contidas no PDU, que pretende também proibir a edificação de extensa área situada nas proximidades do Palácio Anchieta e limitar a construção ao redor de outros pontos de valor histórico. Quer ainda o Plano a criação de grandes áreas arborizadas em Goiabeiras e Bairro de Fátima para contrabalançar "o impacto direto da poluição atmosférica provocada pelas instalações portuárias e industriais vizinhas".

O PDU vai mais além, ao recomendar a consolidação de uma área de triagem para os migrantes que chegam à cidade, até que possam encontrar trabalho e moradia que lhes permitam incorporar-se à vida urbana. Outra sugestão: viabilização de centros de bairros, para desafogar o centro da cidade, dentro de um esquema de polinucleação urbana. E considera, ainda, que Vitória poderá abrigar no futuro mais 132 mil pessoas, comodamente instaladas dentro de uma densidade média de 200 habitantes por hectare, além das 174 mil pessoas que vivem atualmente no saturado ambiente da cidade.

A SETORIZAÇÃO

Para efeito de análise e recomendações urbanísticas, Vitória foi dividida em seis grandes áreas, a

versos pontos em meio ao aglomerado, com vias saturadas e espaços de ocupação desordenados.

O Plano vê insuficiência de espaço para expansão e exercício da função de centro principal urbano no estágio atual e incapaz de absorver o desenvolvimento futuro, como centro metropolitano. A continuidade com as principais vias que ligam o Norte ao atual Centro da Cidade levam, no entanto, Plano a considerar a necessidade de uma reestruturação do seu sistema viário, a fim de dar acesso às quadras do interior de Bento Ferreira e Ilha de Santa Maria.

Assim, pretende a continuação da Avenida César Hilal até Monte Belo, contornando-o e seguindo até a Avenida Alberto Torres, bem como a reestruturação das ruas João de Oliveira e Aloísio Simões, entre as avenidas César Hilal e Vitória, as quais devem ter um caráter de via local, conforme o Plano. Este vê também a necessidade de abertura da Rua Amélia da Cunha Ornellas até a Rua Chafic Murad, para funcionar como via de penetração.

ATERRO DO SUÁ

Com aproximadamente 1.300 mil metros quadrados, o Aterro da Comdusa, segundo o projeto original, deveria ter somente 23 por cento de sua área ocupados por edificações. Na época em que foi concebido, não vinha ainda como marco de referên-

ambientes que lhes permitam incorporar-se à vida urbana. Outra sugestão: viabilização de centros de bairros, para desafogar o centro da cidade, dentro de um esquema de polinucleação urbana. E considera, ainda, que Vitória poderá abrigar no futuro mais 132 mil pessoas, comodamente instaladas dentro de uma densidade média de 200 habitantes por hectare, além das 174 mil pessoas que vivem atualmente no saturado ambiente da cidade.

A SETORIZAÇÃO

Para efeito de análise e recomendações urbanísticas, Vitória foi dividida em seis grandes áreas, a partir de parâmetros utilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, no recenseamento de 1970. São elas: Centro/Santo Antônio, Ilha de Santa Maria/Bento Ferreira, Aterro da Praia do Suá, Jucutuquara/Praia do Canto/Ilhas do Boi e do Frade, parte continental do município e contorno da Ilha.

O centro é caracterizado como tendo densidade demográfica de 137 habitantes por hectare, apresentando ocupação residencial correspondente a 20 por cento da população de Vitória e, pelo menos na Esplanada Capixaba, um gabarito médio de 20 pavimentos. As áreas livres são representadas pelo Parque Moscoso, Praça Oito, Costa Pereira, Getúlio Vargas e João Clímaco, num total de 46.500 metros quadrados, sendo a concentração contida num espaço cortado pelas principais avenidas da Capital: Alexandre Buaziz, Getúlio Vargas, Princesa Isabel, Vitória, Beira Mar, Jerônimo Monteiro, República, Cleto Nunes e Marcos de Azevedo, cujo tráfego, principalmente no período comercial, apresenta-se congestionado. A análise observa ainda a existência do Porto de Vitória, com 800x40 metros.

O Forte de São João/Ilha de Santa Maria é também considerada área geográfica incluída no centro, o mesmo acontecendo com o Bairro de Santo Antônio, que ocupa uma área bruta de 190 hectares e que conta com uma população de 18.820 habitantes e densidade de 99,1 pessoas por hectare. Neste bairro as áreas livres somam 4.410 metros quadrados, além do cemitério local, com 2,8 hectares.

As recomendações urbanísticas do PDU para esta área, além das limitações de gabaritos, preservação de monumentos históricos, apontam a necessidade de uma revalorização do caráter residencial do local, através da criação de equipamentos ou de espaços que incentivem a vivência. Quer ainda o PDU o estabelecimento de um modelo de assentamento que assegure condições de ventilação e aeração em todo o centro, bem como a criação de ruas de pedestre e de ruas internas às quadras, aproveitando as áreas coletivas de iluminação e ventilação.

A necessidade de preservação das áreas ao redor de monumentos históricos faz o PDU pretender a declaração de área *non aedificandi* — edificação proibida — a situada em frente ao Palácio Anchieta. Em toda a parte alta, dos quarteirões contíguos ao Palácio, até a área fronteira à Catedral, respeitados os edifícios existentes, as novas construções teriam, no máximo, três andares.

Idêntica providência deveria ser adotada, conforme o Plano, ao longo das ruas Duque de Caxias, Nestor Gomes e escadas de acesso à Cidade Alta. "Os edifícios altos, respeitados os existentes, deverão ter no máximo seis andares". Na área lateral esquerda e posterior da Catedral, a fim de manter a extensão da vista que daí se desfruta, e por se encontrarem aí duas casas setecentistas e outra oitocentista, adotar, para o topo das novas edificações, também seis andares. Nas fraldas da elevação o número máximo de andares previsto é de quatro.

Próximo à capela de Santa Luzia o PDU pretende também só permitir edificações de no máximo três andares, com caráter residencial, respeitando os prédios já existentes.

ILHA DE SANTA MARIA

Outra região analisada pelo Plano foi a composta pelos bairros de Ilha de Santa Maria e Bento Ferreira, que, segundo o Censo Escolar de 1977, contava com uma população de 10.438 habitantes e uma densidade de 53,5 por hectare. A área tem disponibilidade de espaços planos, mas alagados, não saturados pela ocupação físico-territorial e com localização estratégica em relação aos acessos existentes — avenidas Beira-Mar, Vitória, Alberto Torres e César Hilal —, representando posição intermediária entre o centro de Vitória e o aterro da Praia do Suá.

As recomendações urbanísticas se constituem, no entender do PDU, na necessidade de transferir do atual centro os órgãos estaduais dispersos em di-

truturação das áreas João de Oliveira e Aboio Simões, entre as ramadas César Hilal e Vitória, as quais devem ter um caráter de via local, conforme o Plano. Este vê também a necessidade de abertura da Rua Amélia da Cunha Ornellas até a Rua Chafic Murad, para funcionar como via de penetração.

ATERRO DO SUA

Com aproximadamente 1.300 mil metros quadrados, o Aterro da Comdusa, segundo o projeto original, deveria ter somente 23 por cento de sua área ocupados por edificações. Na época em que foi concebido, não vinha ainda como marco de referência a localização da terceira ponte. Agora, ancorada num eixo fundamental da direção Norte-Sul da Grande Vitória, a área irá possibilitar a concretização de um anel rodoviário com a Rodovia Carlos Lindenberg, primeira e segunda pontes e as principais avenidas da capital.

As recomendações urbanísticas para o local são: todos os edifícios residenciais devem ter o térreo livre e com ocupação máxima de 15 por cento de sua área; uma vaga de automóvel para cada 75 metros quadrados de área construída, sendo o subsolo aproveitado para estacionamento que, em se tratando de prédios de comércio e serviços, devem conter uma vaga para cada 70 metros quadrados construídos.

Outras recomendações: a taxa de ocupação do solo deve ser baixa, para liberar a área para atividades de uso comum, permitir visuais dos diversos aspectos paisagísticos do local, integrar os diversos espaços constituídos pela obtenção de áreas abertas e permitir melhor aeração, ventilação e insolação dos prédios. O PDU pretende reunir no local os serviços administrativos estaduais.

A quarta área analisada pelo Plano compreende os seguintes bairros: Jucutuquara, Marulpe, Praia do Canto, Ilha do Boi e do Frade, Fradinhos, Bairro de Lourdes, Gurigica, Santa Ceclia, Bonfim, Tabuazeiro, Vila Maria, São Cristóvão, Itararé, Horto, Joana D'Arc, Andorinhas, Santa Lúcia e Barro Vermelho.

A região ocupa um espaço de 883 hectares, habitado por 59.850 pessoas. São bairros heterogêneos, com ocupações de níveis altos e baixos economicamente. Em contraste a Santa Lúcia, Praia do Canto e Barro Vermelho, muito bem dotados de serviços urbanos, encontram-se 79,5 hectares de favelas, geralmente acima de 40 metros nos morros. Os dois eixos viários principais são as avenidas Nossa Senhora da Penha e Nossa Senhora dos Navegantes, mais os secundários, como avenida Vitória, Marulpe, Marechal Campos, Leitão da Silva, César Hilal e desembargador Santos Neves e ruas Constante Sodré e Aleixo Neto.

O desenvolvimento de um centro de bairros entre as avenidas Alberto Torres, Paulino Muller, Vitória e Beira-Mar viria desafogar o centro principal, no entender do PDU, que recomenda ainda a ocupação exclusiva residencial da Praia do Canto, Santa Lúcia e Barro Vermelho. É proposta a desativação da pedreira existente na Avenida Leitão da Silva, "pela sua incompatibilidade com a zona residencial a sua volta".

PARTE CONTINENTAL

Perfazendo uma área bruta de 4.205 hectares, a parte continental de Vitória, que compreende Camburi, Goiabeiras, Jardim Camburi e Bairro de Fátima, ocupa 51,9 por cento do município. É habitada por 24.058 pessoas, numa densidade de 5,7 habitantes por hectare. Os mangues cobrem 7,6 % do espaço em estudo, numa área de 330 hectares, excluindo as áreas urbanizáveis de 1.590 hectares. O sistema viário principal é composto pelas avenidas Dante Michelini e Fernando Ferrari.

Grande parte da ocupação residencial da área foi feita por intermédio dos conjuntos habitacionais, que hoje se constituem em Jardim da Penha, Goiabeiras I, II e III, Vila Jabour, Jardim Camburi, Solon Borges e que são habitados pela classe economicamente média. Como propostas urbanísticas, o PDU vê a necessidade de criação de um Parque Metropolitano em Camburi, além de grandes áreas urbanizadas, para fazer frente ao impacto da poluição e aos efeitos nocivos da falta de áreas de recreação.

O PDU também acha importante que a Prefeitura de Vitória consolide sua iniciativa de minimizar o crescimento das favelas, construindo um centro de triagem para os migrantes, com infra-estrutura mínima — água, luz, esgotos, posto de saúde, sala de reuniões, oficina de aprendizagem e alojamento simples.

legislação urbanística dependem basicamente de dois fatores, sendo o primeiro "a existência ou não de aparelho policial ou fiscalizador que possa cumprir à risca a legislação. O segundo seria "a adequação das normas urbanísticas à realidade que ela se propõe a regular".

A rigidez e a inflexibilidade das leis também são citadas como meios que possibilitam a ocorrência de fraudes e que lhes fazem instrumentos de descrédito do poder que as sustenta. Há assim, no entender do Plano, necessidade de retificação periódica das normas para construção, uso, ocupação e parcelamento do solo.

OS EFEITOS

A atual legislação traria também em seu bojo efeitos negativos mais imediatos, principalmente nas áreas onde são maiores as pressões para uma ocupação intensiva. Para a zona central da cidade, por exemplo, são citados os três dispositivos legais que se fazem sentir com maior intensidade: taxa de ocupação máxima, gabaritos e construção no alinhamento de prédios para uso comercial.

— A produção de uma paisagem monótona e fechada no centro, não cumprindo sua finalidade no que diz respeito à ventilação e iluminação adequadas, é uma das consequências criticadas pelo PDU. Uma outra é a possibilidade de ocupação, para uso comercial, de 100 por cento do terreno e a não exigência de agastamentos laterais e de recuos de fundos da Zona Comercial.

Os gabaritos atuais utilizados para a construção de prédios são, segundo o Plano, responsáveis pela existência de prédios de altos e pesados volumes, com ocupação de todo o terreno e resultando em altas densidades populacionais, cuja tendência é, inclusive, crescer. Em 1970, por exemplo, a relação de habitantes por hectare era de 104; atualmente, chegou a 137,3.

ADENSAMENTO VERTICAL

Uma outra informação importante: "A legislação urbanística existente para o centro permite a construção de edifícios de até 12 pavimentos, com taxa de ocupação de 100 por cento". Há, contudo, prédios com até 24 andares, usando também todo o terreno disponível.

A análise do PDU passa ainda pelo sistema viário: "Se é conveniente a concentração de atividades, obtida através da construção vertical, cabe questionar até que ponto o sistema viário comporta os fluxos decorrentes dessa concentração. No centro, onde as vias são herança do período colonial, a capacidade das vias não corresponde aos limites de saturação do solo, quando são utilizados os modos de transporte individuais".

O desequilíbrio que caracterizou a ocupação da zona central de Vitória se expressou da melhor forma na conquista de trechos de mar com aterros. Estas áreas, conforme aponta o Plano, foram sendo ocupadas com edifícios altos, deixando os primitivos espaços e seu casario antigo, de dois e três pavimentos, sofrerem um processo de deterioração que hoje é patente, principalmente em alguns pontos da Avenida Jerônimo Monteiro.

SEM ANIMAÇÃO

Esse fato concorreu para prejudicar a "animação" da área, no que foi ajudado pela proibição legal de se construir ou modificar essas áreas de casarios. Como consequência mais importante está "o processo de esvaziamento do centro", com o deslocamento de atividades para outras áreas, especialmente as praias do Canto e Suá.

— Isso indica que o centro vem perdendo sua atratividade, por culpa de uma política que não dá a devida importância à capacidade ambiental da área, que deveria desempenhar o papel de ponto de inter-

COLCHA DE RETALHOS

A crítica final do PDU sobre a legislação vigente coloca-a da seguinte forma: Não há uma legislação clara quanto aos objetivos a que se propõe controlar, mas apenas uma colcha de retalhos que apareceram ou como paliativos urbanísticos ou de acordo com uma situação nova.

— Revela-se ainda deficiente a legislação atual de ocupação do solo na sua incapacidade de controlar densidades, regulando a distribuição da população e das atividades dentro da cidade. Pelo contrário, a legislação atual permite que se formem altas densidades em áreas menos adequadas para recebê-las, com topografia acidentada e sistema viário deficiente.

A proposição de modelos de assentamento urbano em Vitória foi utilizada pelo PDU de Vitória visando à formação de micro-ambientes favoráveis ao desenvolvimento da vida urbana. "O tipo de ocupação intensiva dos lotes, principalmente nas áreas onde o impacto da acessibilidade provoca valorização de vista ambiental, tem resultado num quadro bastante crítico do ponto de vista ambiental. Os empreendimentos imobiliários, buscando maximizar seus lucros através de aproveitamento intensivo do lote, provocam a saturação precoce de áreas urbanas, com uma forma de ocupação deficitária em espaços abertos, área de iluminação, ventilação e de estacionamento. O tipo de paisagem resultante é bastante pobre em função da extrema homogeneização dessas áreas e da inexistência de referências em virtude da massa compacta das edificações. Exemplos são as áreas do centro de Vitória e com grandes tendências as da Praia do Canto. Além da melhoria da paisagem, os modelos de assentamento visam também o controle das densidades nas diversas áreas urbanas, sendo que os meios que permitirão a realização de seus objetivos de melhoria da qualidade ambiental são:

1. Incentivo ao remembramento de lotes nas áreas mais valorizadas provocando além do parcelamento destas áreas, o aumento de espaços livres e diminuição do número de blocos edificadas. Isso será conseguido através do aumento do coeficiente do aproveitamento para terrenos maiores.

2. Estabelecimento de uma relação entre coeficiente do aproveitamento e taxa de ocupação, de forma que, quanto maior for o coeficiente de aproveitamento menor será a taxa de ocupação. Com isto, as edificações que tiverem maior coeficiente de aproveitamento e consequentemente um maior número de habitantes terão maior disponibilidade de áreas livres, com a redução de sua área de implantação.

3. Ampliação das áreas de circulação de pedestres nos corredores de atividades e áreas comerciais, através do recuo obrigatórios nos pavimentos térreos das edificações.

4. Obrigatoriedade de afastamento lateral entre edifícios para impedir a formação de muralhas edificadas, principalmente no centro de Vitória, permitindo com isso uma permeabilidade visual entre os blocos e a melhoria das condições de ventilação e insolação para os usuários das edificações das áreas urbanas interiores do Centro.

5. Obrigatoriedade de uso de pilotis em algumas zonas, nas edificações residenciais com mais de três pavimentos, liberando-se as áreas junto ao térreo para lazer e recreação dos habitantes.

6. Nos edifícios comerciais ou mistos, onde o pavimento térreo é extremamente valorizado para lojas, o pilotis será obrigatório acima do segundo pavimento, por um modelo, e acima do terceiro pavimento, em outros modelos, sendo permitida a utilização total do primeiro e segundo ou terceiro pavimentos, dependendo do modelo, para uso comercial/serviço. Esta área acima do segundo ou terceiro pavimentos poderá integrar-se sucessivamente com as áreas de mesma natureza de prédios vizinhos. Assim, o espaço ocupado ao nível do térreo é restituído ao nível do segundo ou terceiro pavimentos.

tive mais de quatro pavimentos. A área do lote não-ocupada pela edificação deveria receber tratamento adequado para servir como área de lazer, podendo, no entanto, ser utilizada para estacionamento em até metade de sua superfície.

Por MA5 foram designados os lotes correspondentes a edificações de uso misto, ou seja, residência e comércio ou serviços, num mesmo espaço edificado, que teria, então, no máximo quatro pavimentos. Em se tratando de MA7, o número de andares seria de no máximo três.

As atividades múltiplas e uso misto construídas em um ou mais lotes só poderiam se desenvolver em prédio de afastamento frontal mínimo de quatro metros no térreo, sendo o segundo pavimento permitido a partir do alinhamento.

Na área delimitada pelo afastamento frontal não se permitiria qualquer elemento construtivo abaixo de quatro metros em relação ao ponto mais elevado do alinhamento, dentro da qual só seria permitida a construção dos pilares necessários à sustentação do prédio. O espaçamento dos pilares seria de quatro metros.

Nas divisas laterais da área definida como afastamento frontal não seria permitida a existência de qualquer construção que impedisse a sua continuidade com as áreas de mesma natureza nos lotes vizinhos. No caso de lotes MA8 e MA9, seria obrigatório o uso de pilotis, se a edificação tivesse mais de quatro pavimentos.

A taxa de ocupação máxima para o térreo e segundo pavimentos para o MA8 e térreo, segundo e terceiro pavimentos para o MA9, seria de 100 por cento, desde que satisfeitas as condições necessárias para iluminação, ventilação e para o afastamento frontal exigido para o térreo. A ocupação acima dos pilotis ficaria definida em 40 por cento.

As áreas de pilotis poderiam ser construídas em até 40 por cento do total, desde que fosse destinada a lazer e recreação. Quando a edificação não tivesse uso residencial, poderia ser utilizada para atividades culturais e educacionais, com ocupação de até 60 por cento de sua área. Somente para os restaurantes o PDU admite unidades maiores que 100 metros quadrados. O espaço restante de pilotis e adjacentes deverá ser tratado para lazer, recreação e circulação, não sendo computados como edificações, para cálculo do aproveitamento, as áreas de estacionamento, circulação, casa de máquinas, subestação, caixas d'água, bem como pilotis.

Quando a edificação tiver mais de quatro pavimentos, será obrigatório o elevador e nas edificações de uso não-residencial em que não se adotar, para o primeiro e segundo pavimentos no MA8 e no primeiro, segundo e terceiro, no MA9, a taxa de ocupação dos pavimentos superiores poderá ser dispensada a construção de pilotis.

Para estes casos os afastamentos laterais serão obrigatórios em toda a extensão das divisas e de acordo com a tabela: de quatro a oito pavimentos, mínimo

estiver inserida. Tais exigências seriam aplicáveis nas zonas residenciais quatro, cinco e seis.

O PDU estabelece ainda, para efeito de cálculo, que cada 25 metros quadrados de área de estacionamento devem ser considerados espaço para apenas um veículo. As exigências consideram as necessidades de uma vaga para áreas construídas que variam de 30 a 200 metros quadrados.

AS ZONAS

O PDU estabeleceu seis tipos de zonas residenciais para Vitória. A ZR1, com casas e apartamentos e permissão para usos institucionais de atendimento local; a ZR2 é de uso predominantemente residencial, também com casas e apartamentos, comércio local, serviços e equipamentos institucionais, indústria de pequeno porte, correspondendo a uma das maiores áreas do município, de ocupação de média a baixa renda.

A ZR3 é também de uso residencial, também com casas e apartamentos, além do uso institucional local. Os prédios teriam a altura de quatro pavimentos, para preservar determinados marcos visuais e de orientação urbana. A ZR4, além do uso residencial, suportaria o uso institucional local. Esta área corresponde aos bairros de Bento Ferreira, Santa Lúcia e Praia do Canto.

O conjunto habitacional de prédios de apartamentos será permitido nas ZR5 e ZR6. A primeira corresponde à área urbana situada entre as avenidas Leitão da Silva e Vitória, mais as encostas do maciço central, além da cidade alta e os bairros de Caratofra e Santo Antônio, que se caracterizam pela ocupação de média e baixa renda e pela saturação da ocupação horizontal, esta sendo substituída pelas edificações verticais. A segunda é definida como o Bairro de Camburi, com ocupação recente e predominância de edifícios e população de média e alta renda. O adensamento proposto pelo PDU para estas duas zonas é em função da existência de infraestrutura em condições de suportar um número maior de habitantes.

Há ainda as zonas comerciais, em número de três. A ZC1 é zona de comércio e serviço de atendimento de bairro e corresponderia às avenidas Vitória, César Hilal, Nossa Senhora da Penha e Fernando Ferrari, devido às suas características de lugar de canalização dos deslocamentos de origem e destino do bairro. Na ZC2 predomina o comércio e serviço para atendimento dos conjuntos de bairros da aglomeração urbana. Corresponde a um grau mais complexo de organização comercial, sendo denominada "centro de bairro".

A localização proposta tem por objetivo atender às populações dos bairros sem que precisem se deslocar até o centro da cidade e criar áreas de atração entre elas e o centro atual, induzindo que outras atividades de comércio, de serviço e institucionais ali se localizem, consolidando o futuro centro metropolitano, após a construção da terceira ponte.