

AGENDA VITÓRIA

2008 / 2028

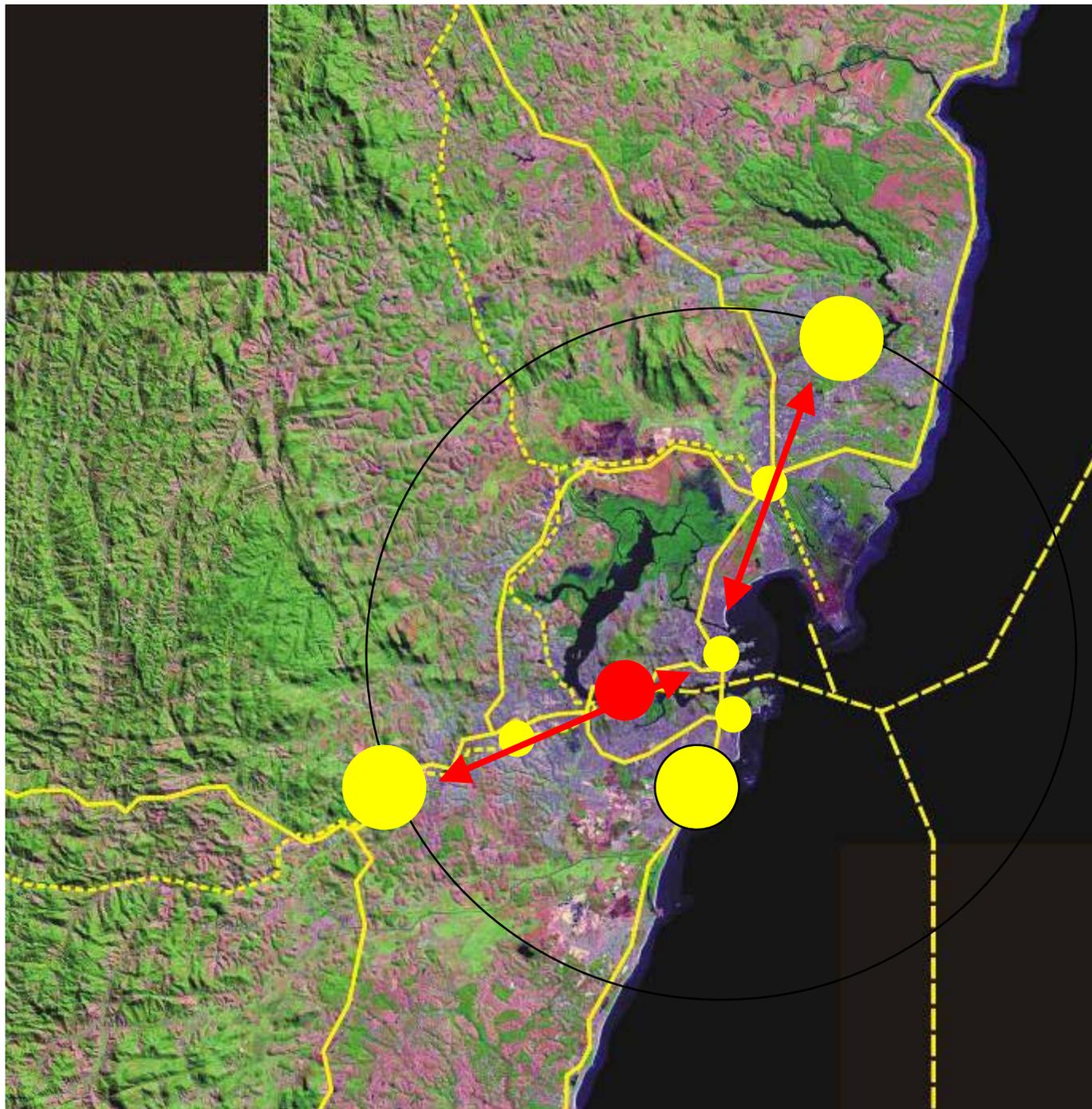


Uso e Ocupação do Solo

MARCO ROMANELLI

As centralidades metropolitanas

- Investimentos imobiliários já realizados em Vitória.
- Vetor de expansão imobiliária Sul.
- Vetores de expansão imobiliária Norte e Oeste.



*A estrutura da RMGV:
Um núcleo e suas
conexões às rotas
regionais de transporte.*

*Uma hierarquia de
centros de varejo.*

E sua evolução recente.

*O vetor Sul.
Limitado pela
mobilidade escassa.*

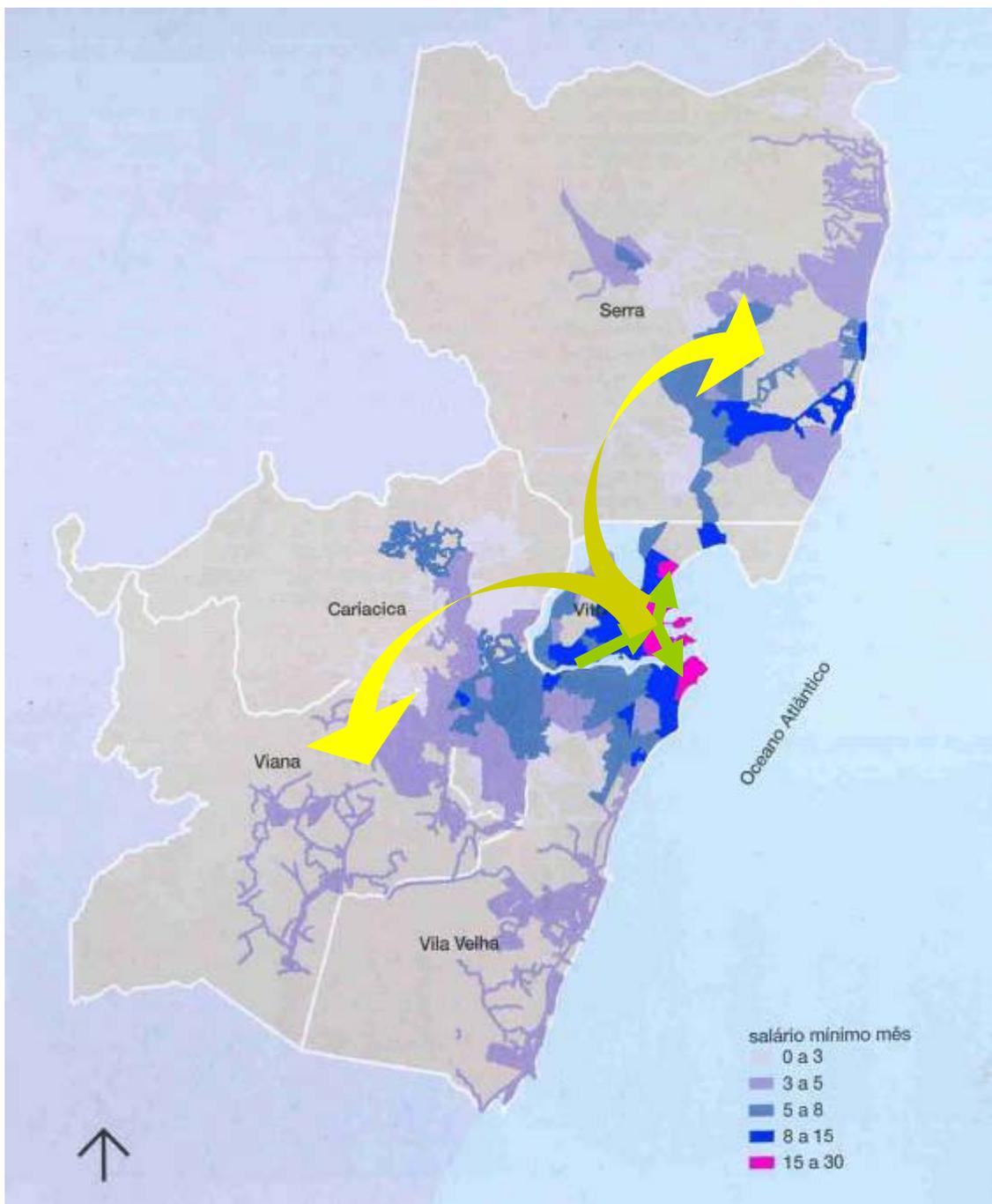
*Os vetores Norte e
Oeste.*

*Explorando a
mobilidade restante.*

*Num alcance de
30min.*

A Migração da Renda

- Do núcleo para o mar, meta/obstáculo.
- Mudança de direção:
 - Norte, em Vitória: setor continental.
 - Sul, para Vila Velha, a partir da 3ª ponte.
- Novos vetores fora do eixo de migração:
 - Norte: Serra.
 - Oeste: Campo Grande, Viana.



Renda na RMGV (1988):

Migração do núcleo para a praia.

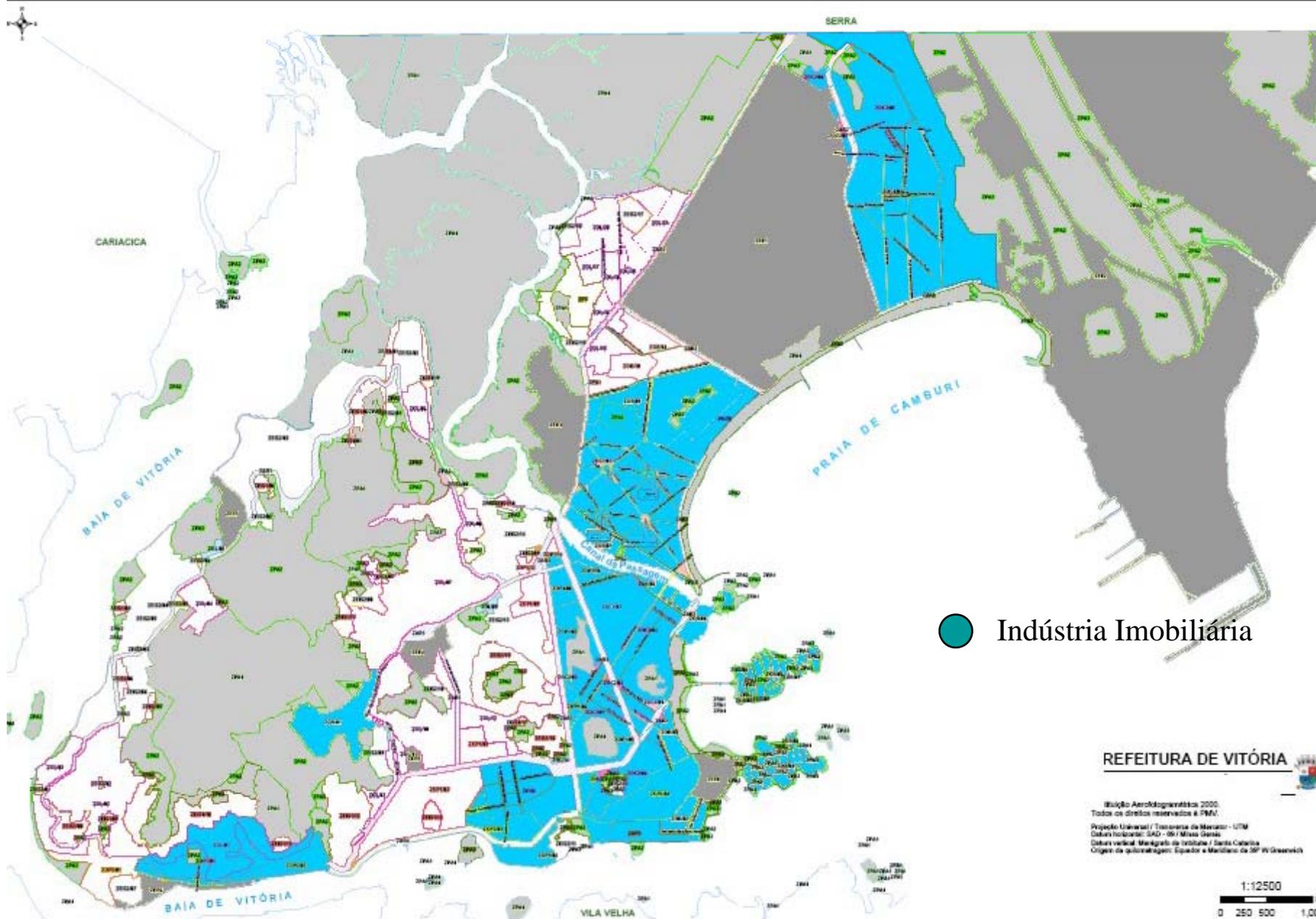
*O mar, meta/obstáculo:
Mudança de direção.*

*Para o Norte, em Vitória.
Para o Sul, em Vila Velha.*

*Novos vetores fora do
eixo de migração da
renda.*

A Produção do espaço urbano em Vitória

- Uma indústria imobiliária.
- Um conjunto de ações públicas assistenciais.
- Um conjunto de ações privadas de autoconstrução.

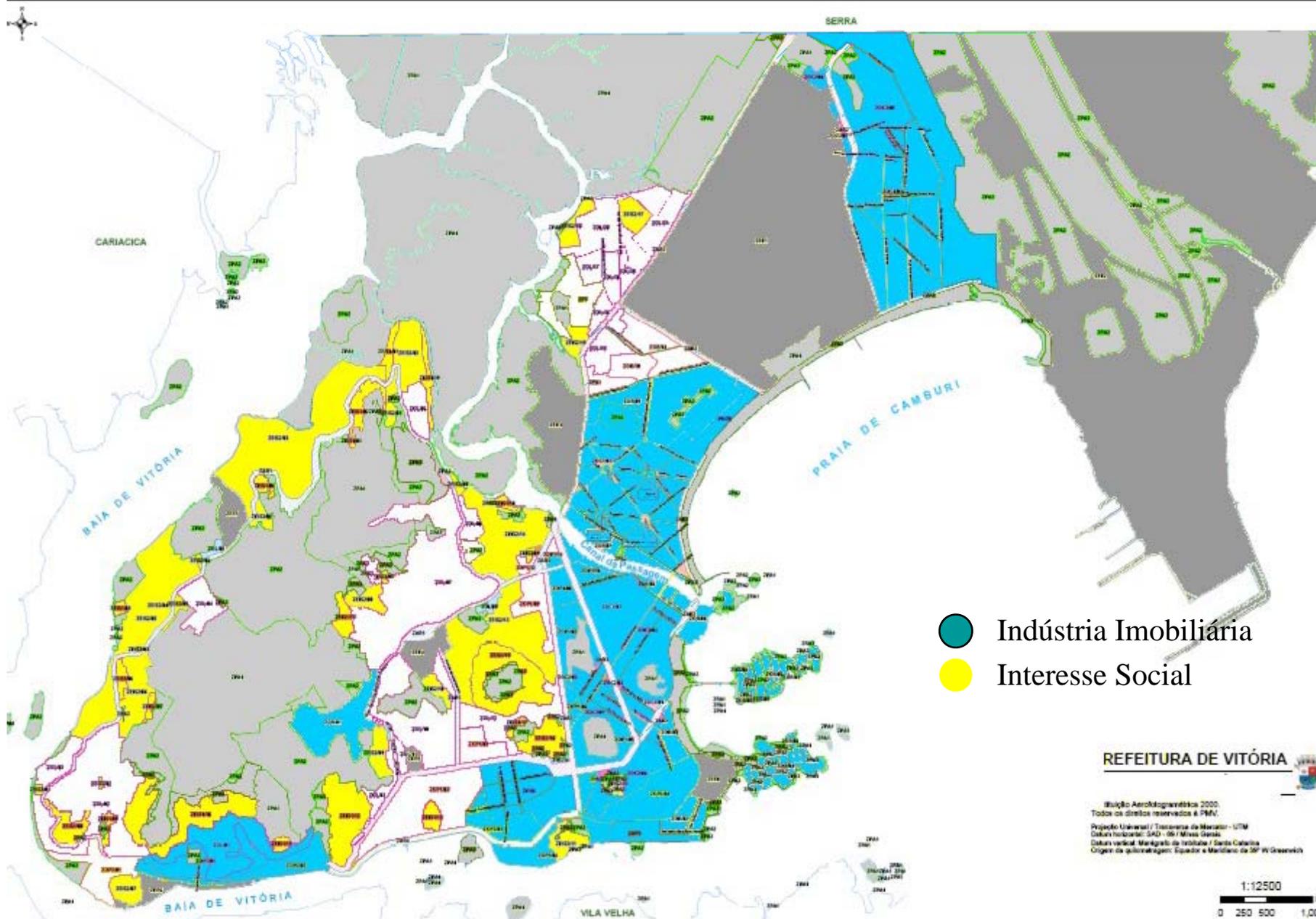


● Indústria Imobiliária

REFEITURA DE VITÓRIA

Imagem Aerofotogramétrica 2000.
Todos os direitos reservados à PMV.
Projeção Universal / Transverso de Mercator - UTM
Datum Horizontal: SAD - 60 / Muro Genes
Datum Vertical: Meridiano de Itaipava / Santa Catarina
Origem de coordenadas: Equador e Meridiano de 50° W Greenwich

1:12500
0 250 500 1,000 m

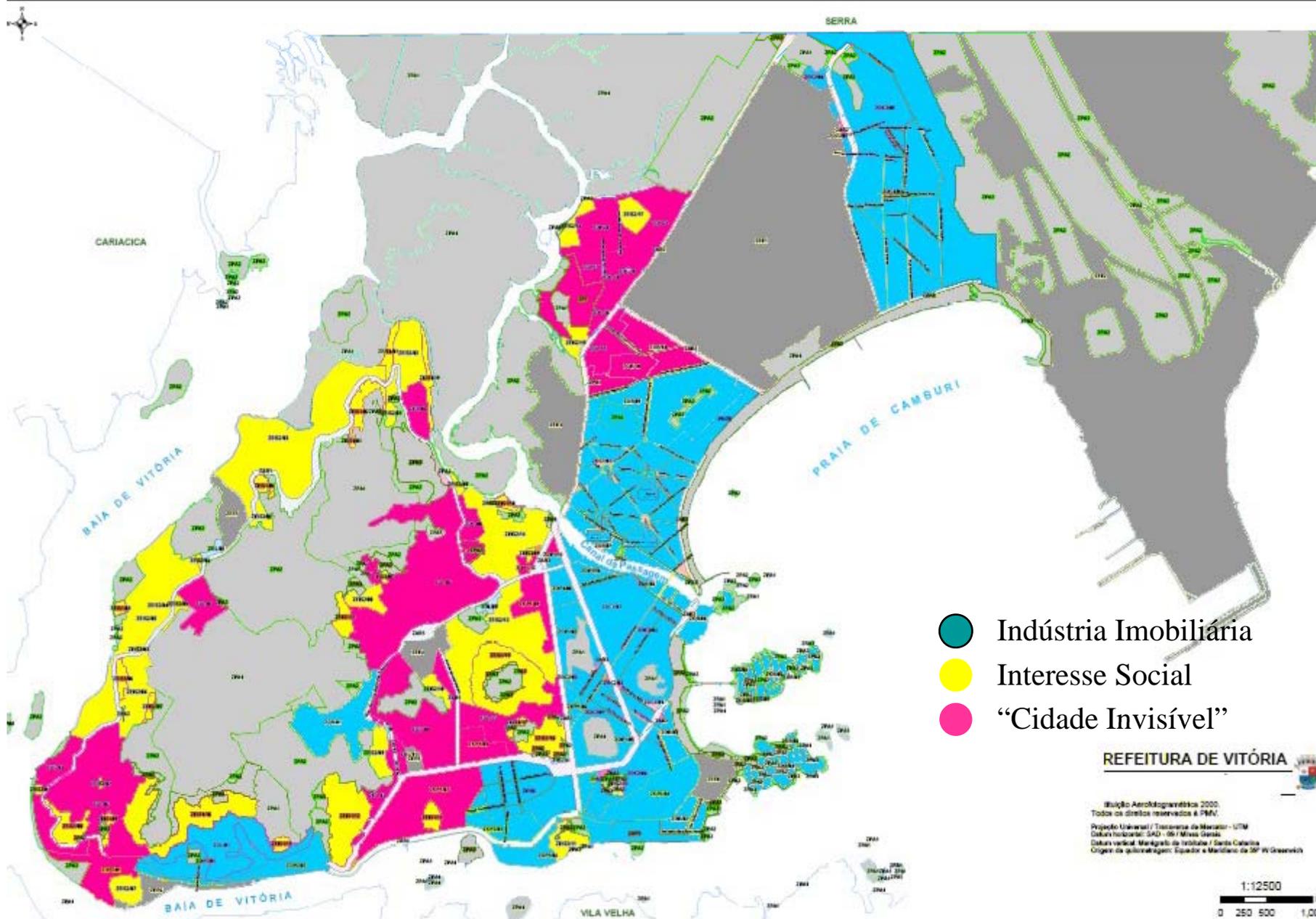


- Indústria Imobiliária
- Interesse Social

REFEITURA DE VITÓRIA

Imagem Aerofotogramétrica 2000
Todos os direitos reservados à PMV
Projeção Universal / Transversa de Mercator - UTM
Datum horizontal: SAD - 60 / Mirova Genes
Datum vertical: Marégrafo de Itaipira / Santa Catarina
Origem da quilometragem: Equador e Meridiano de 50° W Greenwich

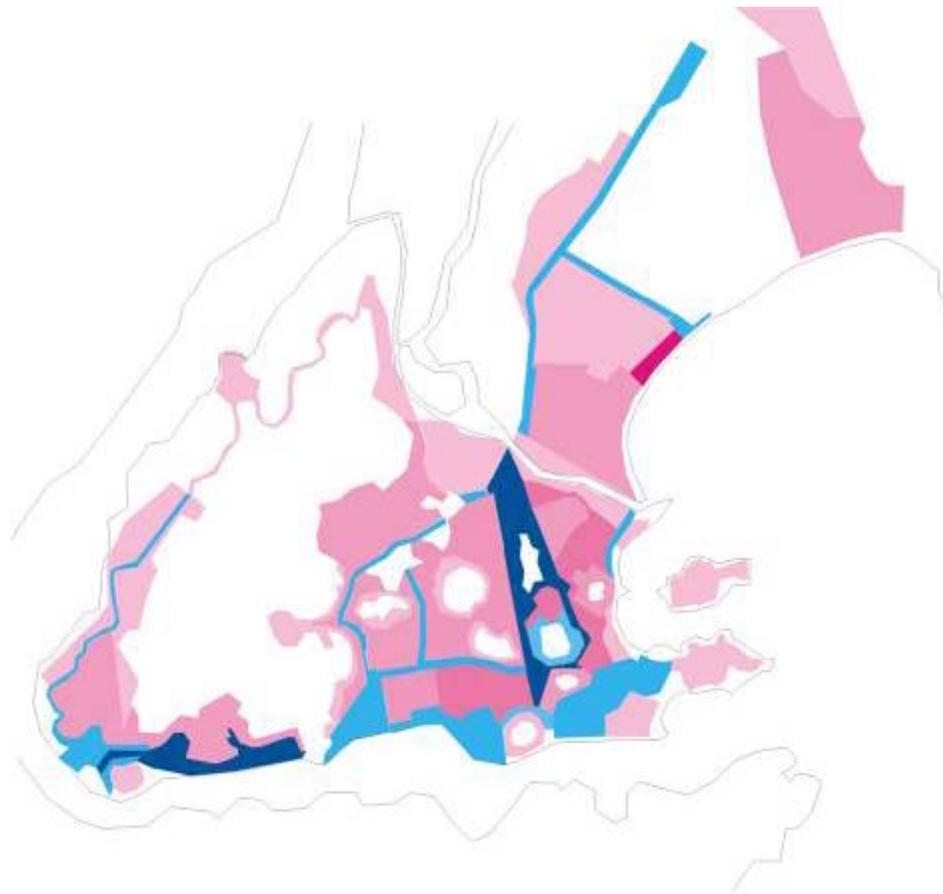
1:12500
0 250 500 1,000 m



O controle do Uso do Solo

- Aposta na estruturação espontânea das novas vizinhanças (núcleos e rotas).
- Mistura não-controlada de usos de alcance local: comodidade inicial.
- Ausência das condicionantes físicas (naturais e artificiais): estrutura dispersa.
- Crescimento econômico: mais alcance.
- Impactos indesejáveis na vizinhança.

Uso do Solo, PDU 1984.



	ZINS e ZC1	3.0		ZR1 e 2	1.2
	ZC2	5.0		ZR3 e 5	1.95
				ZR4	3.0
				ZE4	4.2

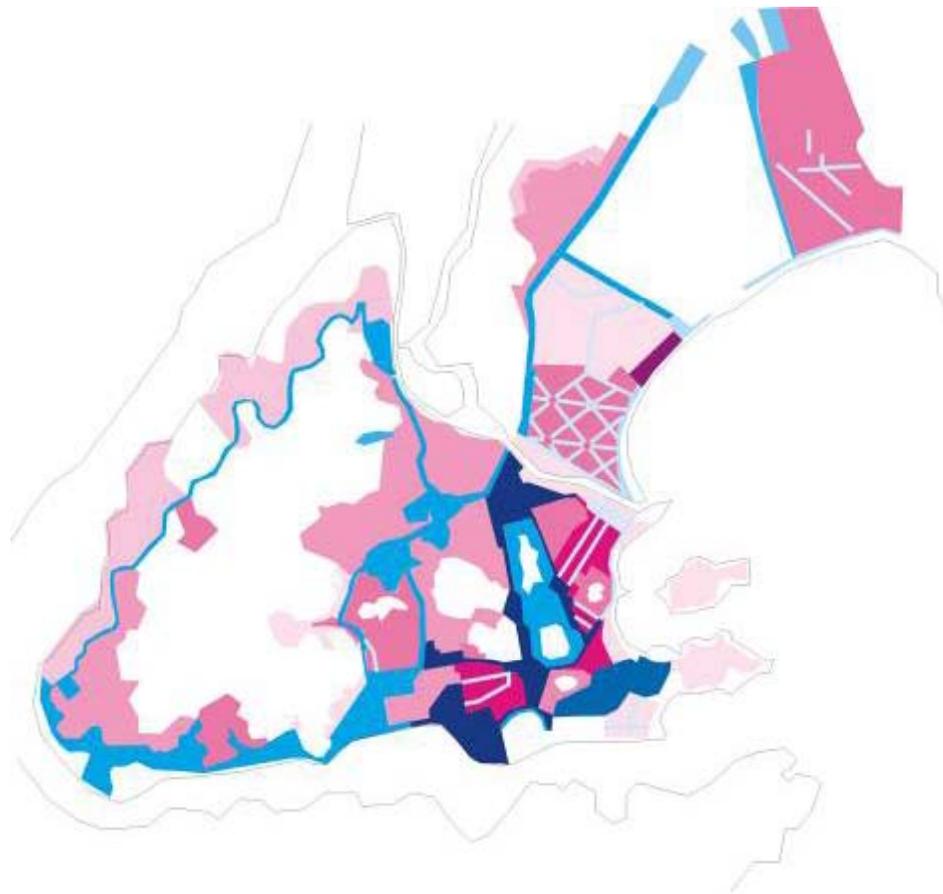
1 km

Registro da estrutura encontrada: usos não-residenciais ao longo das vias principais.

Reprodução desta estrutura nas frentes de expansão: somente para o alcance principal.

Novas zonas residenciais sem estruturação interna.

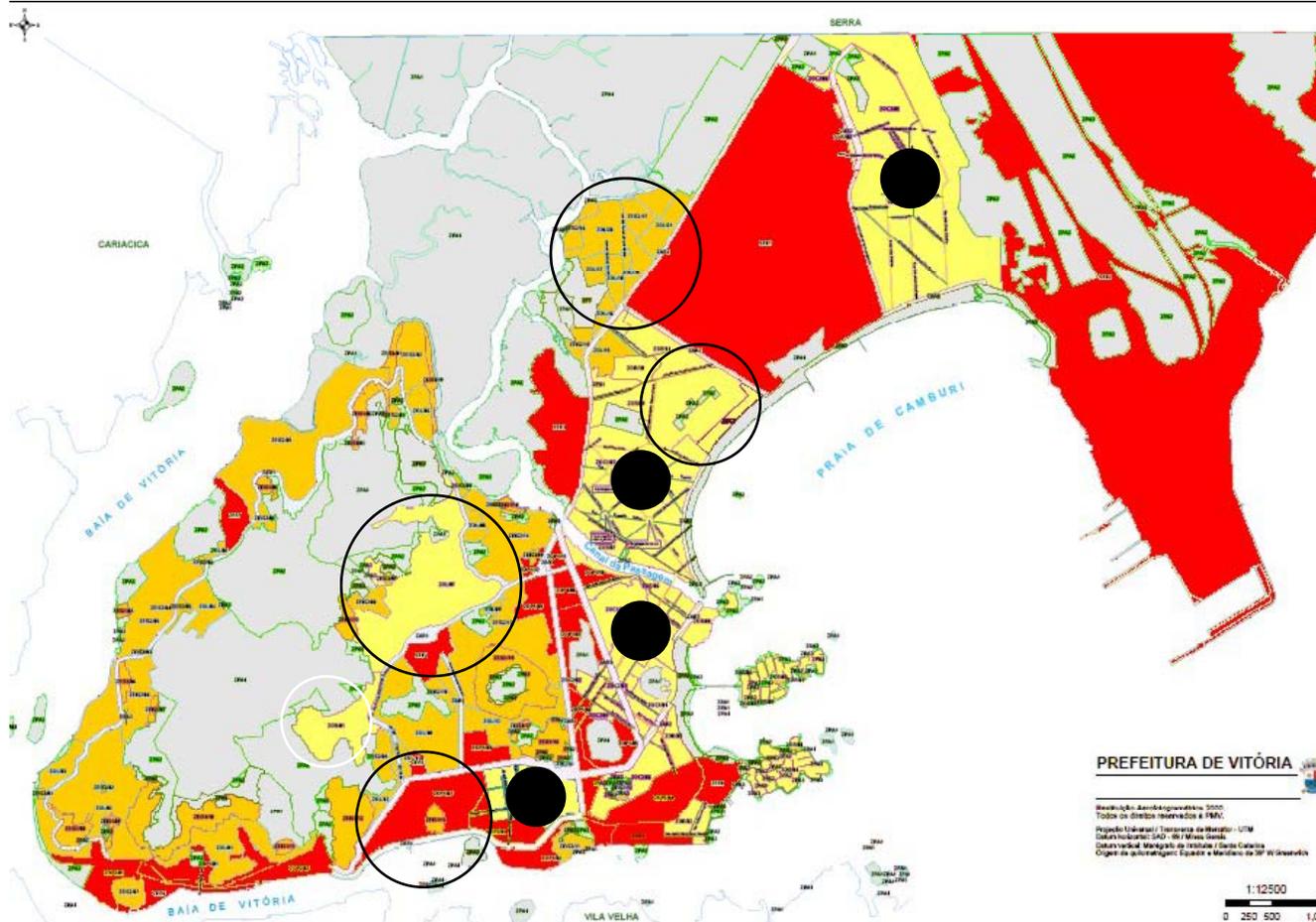
Uso do Solo, PDU 1994.



Vitória, ES Zonamento de Uso e Ocupação do Solo: Residência, Comércio e Serviços
Plano Diretor Urbano, 1994

*Vias identificadas
concentradas nas novas zonas
residenciais não-estruturadas.*

*Acréscimos pouco integrados à
estrutura original: excesso e/ou
desconexão.*



- Alto Impacto: ZEE e ZOP
- Médio Impacto: ZEIS e ZOL
- Baixo Impacto: todas, menos ZPA
- Com Estrutura
- Sem Estrutura

Uso do Solo, PDU 2006.

*Grau de Impacto substitui
Alcance na classificação
dos Usos do Solo.*

*ZOR e ZOC estruturadas
com Médio Impacto nas
vias principais.*

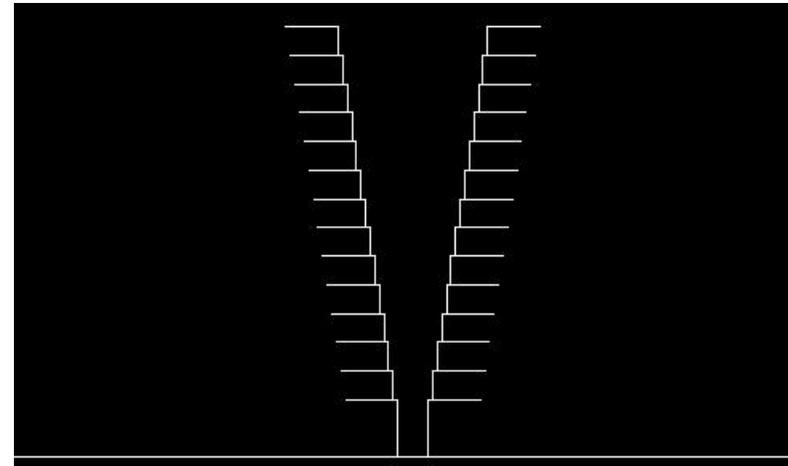
*Permanecem algumas
zonas sem estruturação
interna.*

O controle da Ocupação do Solo

PDU 1984:

1,5m + 45cm/pav.

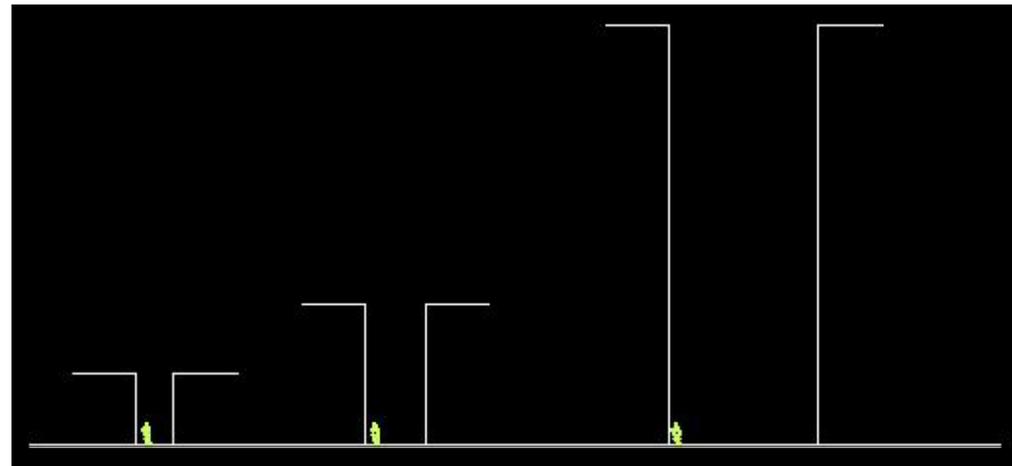
Quanto mais alto, mais estreito (maior H/E), menos luz e menos ar.



2 pav: $H = 5,6$ $E = 3,0$.

4 pav. $H = 11,2$ $E = 4,8$

12 pav. $H = 33,6$ $E = 12$



$E/H = 0,52$

$E/H = 0,42$

$E/H = 0,35$

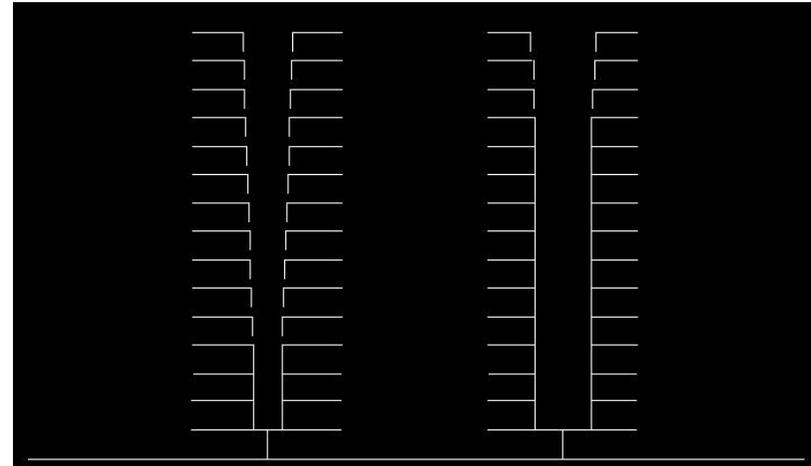
PDU 1994:

DOIS padrões para o mesmo critério:

AL = 1,5m + 10cm/pav. acima do 4º pav.

AF = 3,0m + 10cm/pav acima do 12º pav.

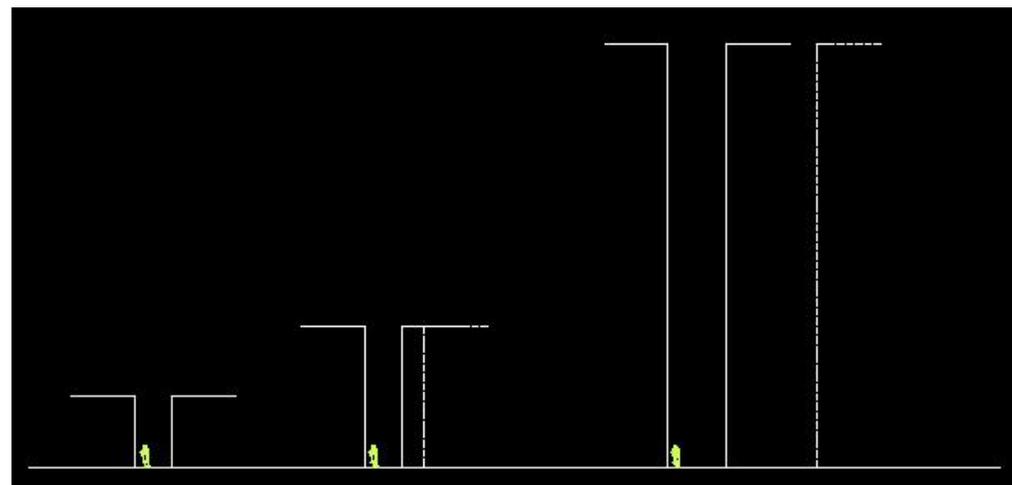
Lógica anterior (quanto mais alto, menos luz e ar) com E/H ainda menores.



2 pav: H = 5,6 E = 3,0.

4 pav. H = 11,2 E = 3,0

12 pav. H = 33,6 E = 4,6



E/H = 0,52

E/H = 0,26

E/H = 0,13

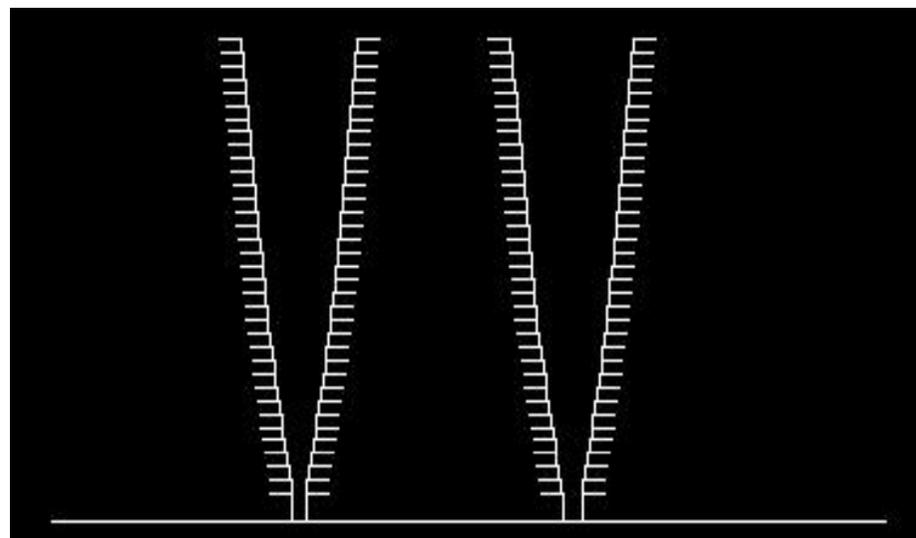
PDU 2006:

Ainda dois padrões para o mesmo critério, acrescidos de outro contrasenso:

AL = 1,5m + 45cm/pav. até o 15º pav, acima, 0,30cm/pav.

AF = 3,0m + 45cm/pav até o 15º pav., acima, 0,30cm/pav.

De volta a 1984 até o 15º pav. Daí em diante, E/H diminui ainda mais.



O controle da Ocupação do Solo se dedica sempre ao ***edifício no lote***, sem atenção para com a relação que se estabelece ***entre*** os edifícios.

Está mais atento ao processo de produção da edificação do que à qualidade dos espaços dela resultantes.

Cenário Inercial:

- O vetor de expansão Sul permanece contido pela falta de mobilidade.
- Os vetores Norte e Oeste permanecem ocupando a margem de mobilidade existente.
- A renda continua a se concentrar em Vitória, na Praia do Canto e no setor continental.
- A cidade invisível permanece auto-construída quase sem controle.

Cenário Inercial:

- O Uso do Solo permanece estruturado somente pelo conjunto de vias principais consolidadas.
- A Ocupação do Solo permanece sem compromisso com a qualidade dos espaços resultantes.
- A centralidade metropolitana permanece em Vitória.
- A mobilidade à este centro escasseia em todos os vetores.

Cenário Inercial:

- Os bairros de alta renda se adensam ao limite da norma.
- A cidade invisível se adensa sem controle e sem estruturação interna.
- O espaço construído perde qualidade.
- A metrópole se congestionava e a capital se degrada.

Cenário Negativo:

- O vetor de expansão Sul recebe incrementos de mobilidade e retoma seu crescimento.
- Os vetores Norte e Oeste ocupam toda margem de mobilidade disponível.
- A renda se desloca no sentido Sul, para Vila Velha.
- A cidade invisível permanece auto-construída quase sem controle.
- O Uso e a Ocupação do Solo se tornam ainda mais permissivos para atrair investimentos.

Cenário Negativo:

- A centralidade metropolitana se desloca de Vitória.
- A mobilidade adquire caráter de passagem pelo município.
- Os bairros de alta renda são abandonados.
- Um novo centro metropolitano é construído no vetor Sul.

Cenário Positivo:

- Os investimentos em mobilidade obedecem a um planejamento metropolitano.
- Os vetores Sul, Norte e Oeste crescem em equilíbrio com a oferta de infra-estrutura.
- A renda aumenta e se expande para o Sul, Norte, Oeste e também internamente a Vitória.
- Os controles urbanísticos chegam à auto-construção e cobrem toda a cidade.

Cenário Positivo:

- O Uso do Solo passa a ser empregado como estruturador das novas vizinhanças internas do município.
- A Ocupação do Solo passa a ser controlada com base na qualidade do espaço resultante.
- A centralidade metropolitana permanece em Vitória.
- A mobilidade equilibra oferta e demanda.

Cenário Positivo:

- Os bairros são reconstruídos sob novos padrões de estruturação do Uso e de qualidade da Ocupação do solo.
- Os assentamentos em áreas de risco e de preservação são remanejados.
- A cidade se reinventa sobre si mesma e prossegue como endereço da liderança e da prosperidade.