

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EM VITÓRIA (ES)

Eneida Maria Souza Mendonça (UFES)

Evolução do Processo de Verticalização das Construções em Vitória (ES)

Resumo:

A verticalização de construções em Vitória é um processo em expansão e uma das peculiaridades da urbanização no Brasil, sobretudo em áreas residenciais, contribuindo para alterar ambiências urbanas e comportamentos sociais. Em Vitória, a verticalização instalou-se como processo na segunda metade da década de 1940, expandindo-se no Centro na década de 1950 e mantendo-o como área preferencial até a década de 1970. Nesta década, porém, já se detectava a migração deste interesse para a região leste da ilha e o início da ocupação da área continental por conjuntos de edifícios residenciais. Analisando-se dados como, data de aprovação, número de pavimentos, uso, tipologia arquitetônica e localização, foi possível caracterizar setores de verticalização em Vitória. Constatou-se a ação concomitante da difusão da verticalização, atingindo e testando novos territórios e o adensamento do foco inicial, até o esgotamento do interesse por esta localização e conseqüente transferência. As décadas de 1950 e de 1970 revelaram-se marcantes, pelo início da pulverização da verticalização de construções além do Centro e pela consolidação desta ao abranger todos os bairros estudados. Assinala-se a exploração tardia da praia, como local privilegiado do edifício e a importância de aprofundamento sobre a transferência de interesse imobiliário no âmbito da verticalização.

Aspectos introdutórios e metodológicos

A verticalização de construções corresponde a um processo característico do século XX, iniciado na segunda metade do século XIX em cidades americanas como Chicago e Nova Iorque (HITCHCOCK et al, 1970). Este processo sofreu expansão, sobretudo em países do chamado terceiro mundo, incluindo o Brasil e atingindo mais recentemente o continente asiático, sendo pouco exercida na Europa. A verticalização, desde sua origem, é identificada com a metropolização (SOUZA, 1994), a diversificação de padrões urbanos, a modificação de comportamentos sociais (RIBEIRO, 1997), a própria imagem do avanço tecnológico (SOMEKH, 1994).

Tendo alcançado o Brasil no início do século XX, o processo vem sendo difundido a partir de São Paulo e Rio de Janeiro (SOMEKH, 1994 e VAZ, 1994), atingindo inclusive cidades de médio e pequeno porte. Em Vitória, a construção do primeiro edifício ocorreu na década de 1920, em localização privilegiada junto à praça recém construída. No entanto, o processo de verticalização propriamente dito tem início na segunda metade da década de 1940, no Centro da cidade, região preferencial do mercado imobiliário até a década de 1970.

A importância do estudo está no interesse de investigação sobre um processo em plena expansão em Vitória e na Grande Vitória, marcando seu adensamento, expansão e renovação urbana, e que corresponde a uma das peculiaridades da urbanização no Brasil (SOUZA, 1994), sobretudo tratando-se da verticalização de áreas residenciais, cuja ocorrência vem contribuindo para alterar significativamente ambiências urbanas e comportamentos sociais.

Com a intenção de ampliar a compreensão sobre o processo de verticalização em Vitória e tendo em vista a ausência de dados oficiais sistematizados sobre os edifícios do município, optou-se por proceder intensa pesquisa de campo, procurando-se documentar *in loco*, os edifícios com 4 pavimentos ou mais, em bairros de Vitória, onde a incidência do processo de verticalização estivesse presente de modo mais significativo. São eles: Centro, Bento Ferreira, Praia do Suá, Enseada do Suá, Praia de Santa Helena, Praia do Canto, Santa Lúcia, Barro Vermelho, Jardim da Penha, Mata da Praia, Jardim Camburi. Os oito primeiros situam-se na ilha de Vitória, enquanto os três últimos, na área continental do município. O parâmetro de quatro pavimentos foi determinado em função do limite, na legislação urbanística, para a ausência de elevador, o que pode ter atuado como estímulo à ocorrência significativa de edificações deste porte. A pesquisa abrangeu 2.213 edifícios. Foram investigadas as datas de

aprovação do projeto arquitetônico para o estabelecimento de relações com a implantação de determinadas normas urbanísticas. Os dados foram geoprocessados visando à produção de mapas temáticos referentes à periodização, ao número de pavimentos e às tipologias quanto à forma e ao uso. A periodização foi estruturada a partir de análise da legislação urbanística de Vitória de 1899 a 1998. Um dos parâmetros foi a lei 351/54, que estabeleceu pela primeira vez, um zoneamento urbanístico formal no município, adotando o padrão máximo de altura de 12 pavimentos, logo superado para 16. Outras referências adotadas foram: a lei 1994/71, que modifica a estrutura da norma urbanística, e os dois planos diretores municipais, lei 3158/84 e lei 4167/94.

A partir do exame dos mapas temáticos gerados foi construída uma análise do processo de verticalização de Vitória que permitiu identificar três setores e caracterizá-los quanto à lógica de expansão, período e morfologia, aspectos a serem tratados a diante.

As regiões verticalizadas de Vitória e sua história

O Centro apresenta-se como o bairro mais antigo, conformando área expandida, em relação ao que representou a cidade de Vitória por quase quatro séculos. Este caráter expandido, tomou neste trabalho, a medida delimitada pela continuidade da dinâmica urbana própria da área central, até a demarcação a leste e oeste de torres isoladas, indicando uma possibilidade de percurso de verticalização, que, no entanto, foi interrompido.

Fundada em 1551, com a transferência da sede da capitania, antes na Prainha em Vila Velha, Vitória vivenciou desenvolvimento econômico e urbano lento até meados do século XIX. A partir de então, impulsionada pela economia agrícola pautada na cultura do café, favorecida pela imigração européia, a cidade, na passagem do século XIX para o XX, passa a receber projetos de expansão e melhoramentos. Os aterros são empreendimentos constantes na história urbana de Vitória, tendo alterado o contorno natural, ampliando área urbanizável e viabilizando a expansão urbana da capital. Algumas regiões no Centro, incluindo aterros, podem merecer destaque no processo de verticalização: a Praça Costa Pereira, onde ocorreu a inauguração deste processo, o Parque Moscoso, próximo ao qual, situa-se uma das edificações mais altas do Centro e a Esplanada Capixaba projetada especialmente para receber edifícios e atualmente com a maior concentração dos mais altos edifícios de Vitória.

Buscando apresentar estes locais, por ordem de inserção na história, o Parque Moscoso antes chamado de Campinho, correspondia em finais do século XIX à região de mangue e insalubre. As recomendações das autoridades sanitárias eram de aterro e urbanização do local. Os aterros foram desenvolvidos parcial e lentamente, do mesmo modo que aperfeiçoavam-se projetos para o bairro denominado Vila Moscoso. Em 1910, porém, Jerônimo Monteiro, presidente do estado, decide pela construção, no local, de um parque público. Este, além de renovar hábitos sociais na cidade, torna-se espaço único até meados da década de 1980. A construção do parque vai proporcionar também, nova possibilidade de expansão e de valorização da parte baixa da cidade, visto que até então, a cidade alta era valorizada pelas atividades institucionais, sociais e residenciais, enquanto a região do porto contava com valorização comercial. Embora a década de 1940, período inicial da verticalização no entorno, permita ainda relacionar a região do parque à residência da população de mais alta renda da cidade, observa-se indícios das transformações futuras, visto a preferência desta em frequentar a Praça Costa Pereira, em função das casas de jogos e prostituição nas proximidades do parque. Esta praça, já contava na ocasião, com alguns edifícios e teatro.

A Praça Costa Pereira, antigo Largo da Conceição, até a década de 1920 era considerado local insalubre, banhado pelas águas do mar, sob efeito da maré. Inaugurada em 1928, enquanto era aberta a avenida Capixaba, a praça já atraía a construção do primeiro edifício de Vitória, o Ed. Glória aprovado em 1926.

Na década de 1950, além das alterações pontuais na legislação possibilitando a altura máxima da cidade no Parque Moscoso, este era também o momento em que era projetada a Esplanada da Capixaba. Tratava-se de um aterro contíguo à área urbanizada no Centro, como uma ampliação deste, denominado Bairro Comercial Especial, contando com lotes mais amplos do que os que eram verificados em geral, na malha urbana do Centro, mais propícios ao intuito da verticalização. O novo bairro já surge com legislação urbanística específica, estabelecendo-se não um gabarito máximo, mas um padrão situado entre 8 e 12 pavimentos. Esta é a região, que ao final da década de 1960, passa a polarizar com o Parque Moscoso em termos verticais.

Alguns bairros da região leste da ilha de Vitória aqui estudados (Praia do Suá, do Canto, de Santa Helena, Santa Lúcia e Barro Vermelho) fizeram parte do projeto de um Novo Arrabalde para Vitória, desenvolvido por Saturnino de Brito, em 1896. No entanto, apenas a partir da década de 1920 pode-se constatar interesses na ocupação do local, cuja consolidação verificou-se nas décadas de 1950 e 1960, propiciada por obras de infra-estrutura. O processo

de verticalização embora presente no local desde a década de 1950, intensificou-se a partir da década de 1970, alterando a estrutura de parcelamento e modificando a forma de ocupação do lote, reduzindo inclusive, as áreas de pomar que até então dominavam o entorno das residências, caracterizando a ambiência urbana do local. Nesta mesma década, a implantação de amplo aterro em continuidade à região, afasta o mar, contribuindo para a modificação de práticas sociais e para a implantação de formas de edificação incompatíveis com aspectos pinturescos do projeto de Brito. No contexto desta região, a Praia do Canto apresenta-se como o mais nobre, desde a origem.

Bento Ferreira e Enseada do Suá são bairros propostos a partir de aterros em projeto lançado em 1931, não executado. O primeiro é urbanizado a partir da década de 1950, por meio de projeto supervisionado por Alfred Agache, na década de 1940. O segundo recebeu novo projeto de aterro e urbanização executado entre 1970 e 1977. Nota-se que a transferência de atividades institucionais, antes localizadas no Centro, foram inicialmente direcionadas para Bento Ferreira e mais recentemente, para a Enseada do Suá. Este último, junto ao bairro Praia do Canto compreende atualmente, o novo centro de Vitória.

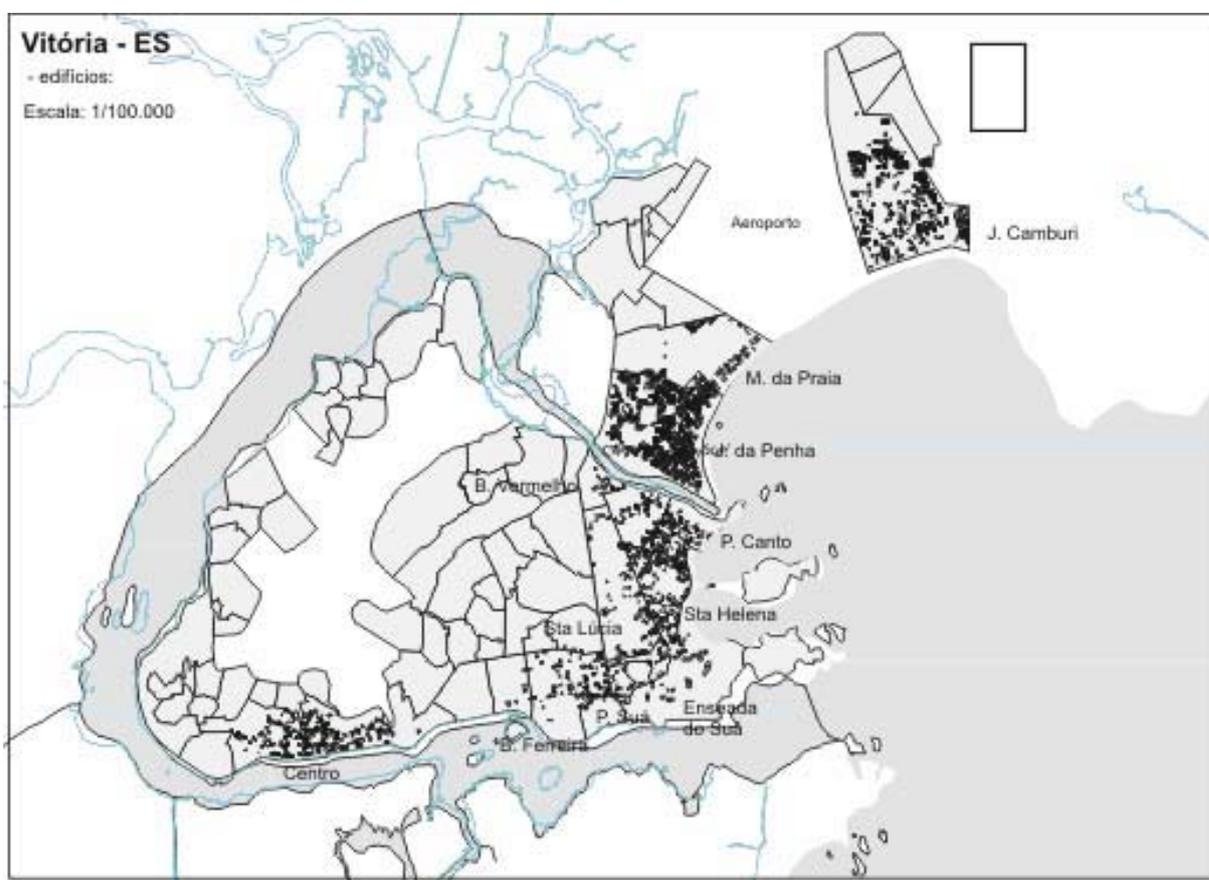
Os bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi, da área continental de Vitória, implantados nos dois extremos da Praia de Camburi contam com ocupação a partir da década de 1960, estimulada por conjuntos habitacionais, que logo passaram de uni para multifamiliares, indicando o processo de valorização da região. Mata da Praia, o mais recente dos bairros tratados, compõe com estes dois, desde meados da década de 1970, a faixa litorânea denominada Camburi no setor continental do município. Apresenta parte residencial unifamiliar e parte multifamiliar, esta última correspondendo à ocupação de torres em superquadras à beira mar, lançadas inicialmente aos moldes de condomínio fechado.

Com intensidades de ocupação, alturas de edificação e valorização diferenciadas, estes bairros participam atualmente, do processo de verticalização do município. O aprofundamento quanto à evolução deste percurso, pode ser percebido a partir da análise de dados mapeados sobre a totalidade dos edifícios presentes nestes bairros, quanto à localização, altura, data de aprovação e tipologia relacionada à forma e uso.

Análise geral quanto à localização de edifícios no município

Observando-se a incidência de edifícios e a localização dos bairros estudados (Mapa 1), percebe-se a conformação de uma faixa litorânea, desde o Centro até Jardim Camburi, com

breves seções de descontinuidade. Estas referem-se à Ilha de Santa Maria, a leste do Centro, região de aterro com moradia de baixa renda e comércio, ao trecho correspondente ao canal de Camburi, separando a ilha de Vitória de seu setor continental e ao vazio urbano da área de proteção e expansão do aeroporto. Os vazios intersticiais correspondem em geral, a morros, praças, parques, edificações institucionais de grande porte e setor residencial unifamiliar na Mata da Praia. Apesar destas interrupções, verifica-se um certo sentido de continuidade acompanhando o litoral e as vias de destaque na estrutura de trânsito local e intermunicipal. O interesse parece vinculado ao Centro, discretamente isolado e às regiões de praia e suas adjacências, ressaltando-se o isolamento forçado de Jardim Camburi, em função da extensa área do aeroporto encravada no meio urbano.



Mapa 1: Vitória (ES) – Edifícios em bairros com verticalização significativa

Com relação à concentração de edifícios neste bairros, percebe-se incidência acentuada no Centro, Praia do Canto, Jardim da Penha, destacando-se esta última das demais áreas, litoral da Mata da Praia e região norte e nordeste de Jardim Camburi. Em contraponto, apresentam-se com ocupação mais rarefeita os bairros de Bento Ferreira, Praia do Suá, Enseada do Suá,

Santa Helena, Santa Lúcia, Barro Vermelho e Jardim Camburi, sugerindo a presença de ampla área com potencial para adensamento, ao redor da Praia do Canto e aterros adjacentes e em Jardim Camburi.

A sugestão de continuidade implícita na disposição atual dos edifícios nos bairros estudados leva a crer em possibilidade de futura ocupação dos intervalos correspondentes à área unifamiliar de Mata da Praia, à região do aeroporto e ao bairro Ilha de Santa Maria. Destas, apenas a última conta com permissão de construção de edifícios pela atual norma urbanística. Esta permissão remete a normas anteriores, indicando que a ausência de edifícios altos, corresponde a um desinteresse imobiliário pelo local. Isto associado às dificuldades institucionais para a ocupação da área do aeroporto e legislativas para verticalização no setor residencial de Mata da Praia indicam como remotas as chances de construção de edifícios nestas regiões.

Embora o presente trabalho trate de Vitória, cabe registrar a continuidade do processo de verticalização deste município sobre o município vizinho de Vila Velha, em função da conclusão da terceira ponte de ligação viária entre ambos em 1989, estimulando a construção de edifícios ao longo do litoral no sentido sul.

Análise do processo de verticalização segundo períodos

A maior concentração de edifícios até 1954, encontrava-se no Centro. No entanto, bairros da região leste de Vitória já apresentavam alguns registros: os prováveis primeiros edifícios fora da área central (Mapas 2 e 3).

Entre 1954 e 1971, percebe-se então, interesse expressivo pelo Centro, bem como a nítida pulverização deste interesse, ao verificar-se a presença de edifícios em diversos bairros estudados. Destaca-se o grande número de edifícios na área continental (Mapa 4); são conjuntos habitacionais, apontando forma maciça e diferenciada de inserção da verticalização no município. Entre 1971 e 1984 percebe-se a manutenção de interesse pela construção de edifícios no Centro, ao mesmo tempo em que ocorre a dispersão deste interesse em todos os bairros analisados. A ligeira queda no número de edifícios aprovados no Centro em relação ao período anterior e uma indicação de aprovação de projetos, superior ao Centro, em número absoluto, na região da Praia do Canto, e na área continental apontam para a migração do interesse imobiliário e a conquista da área litorânea para este mercado, iniciando em Vitória, o

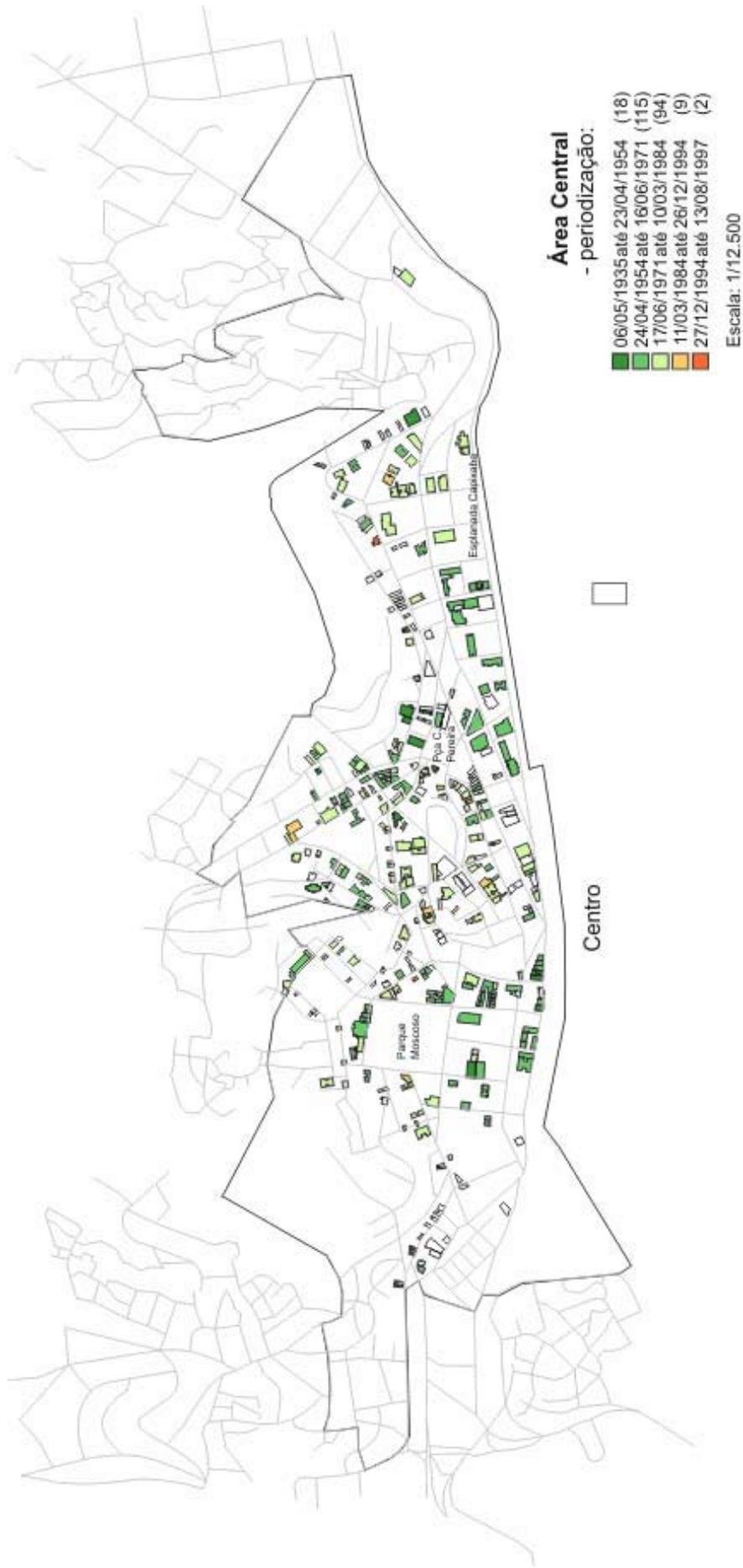
processo de construção de edifícios à beira da praia. Este período foi decisivo na reterritorialização da verticalização em Vitória, sendo ainda, o período de maior intensidade na construção de edifícios no município, em quantidade e expansão.

Entre 1984 e 1994 é flagrante a escassez de edifícios aprovados no Centro, sobretudo diante da expressividade das indicações em todos os bairros, mesmo que em quantitativo inferior ao período anterior. A região leste da ilha e os bairros litorâneos da área continental passam a liderar o interesse do setor imobiliário pela construção de edifícios. A partir de 1994, percebe-se a extinção da construção de edifícios no Centro e a intensificação de interesse sobre aquelas áreas.

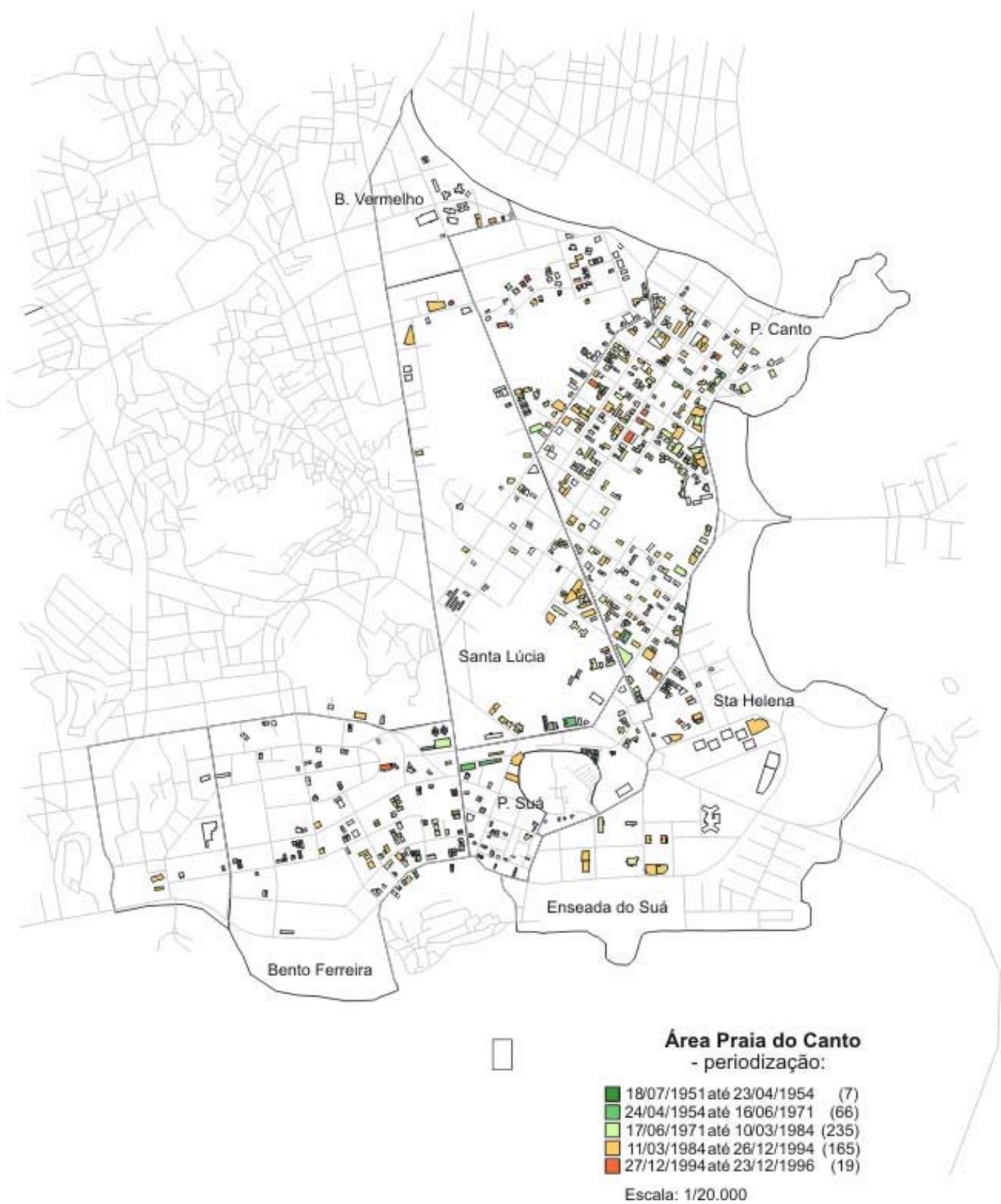
Análise do processo de verticalização segundo o número de pavimentos

Quanto ao número de pavimentos observa-se em Vitória nítido predomínio de edifícios de quatro pavimentos, representando 49% (Mapas 5, 6 e 7). Os edifícios entre cinco e sete pavimentos predominam na área continental, por força da ação da associação de moradores e da legislação, mas contam também, com intensa presença, proporcionalmente, nos demais bairros. Pode-se concluir que a verticalização em Vitória é predominantemente composta de edifícios de baixa e média altura, na medida em que entre quatro e sete pavimentos situam-se 74% do total, estando a grande concentração destes, nos bairros da área continental.

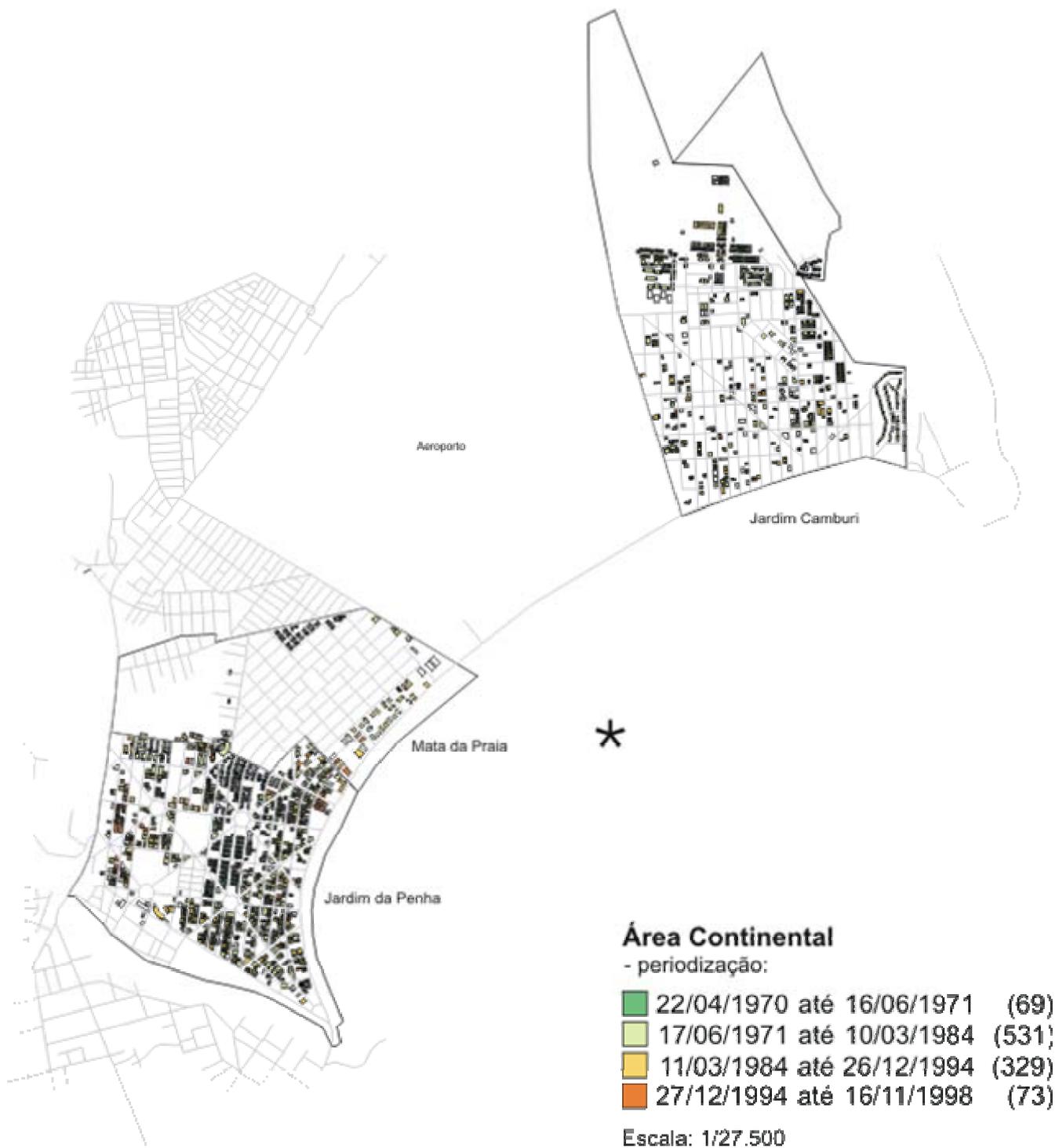
A concentração de edifícios entre oito e doze pavimentos, ocorre de modo mais intenso, em termos quantitativos, no Centro e na Praia do Canto, sendo também expressivas, proporcionalmente, as indicações presentes em outros bairros da região leste da ilha. Os edifícios na faixa entre treze e dezesseis pavimentos situam-se predominantemente na ilha de Vitória. Com relação aos edifícios situados na faixa entre dezessete e dezenove pavimentos, a concentração encontra-se no Centro e na Praia do Canto, em igualdade em valor absoluto, apresentando-se inexistente na área continental de Vitória. Os edifícios mais elevados de Vitória situam-se na faixa entre vinte e vinte e cinco pavimentos e localizam-se em sua quase totalidade, no Centro. Com relação às alturas superiores a dezessete pavimentos, registra-se que as manifestações no Centro, são anteriores a 1984, enquanto as situadas na Enseada do Suá, são posteriores a 1994, observando-se que entre estas datas, o limite máximo de altura na cidade correspondeu a dezesseis pavimentos. Este registro contribuiu para a percepção do percurso da expressão máxima da verticalização da cidade, do Centro para o novo centro.



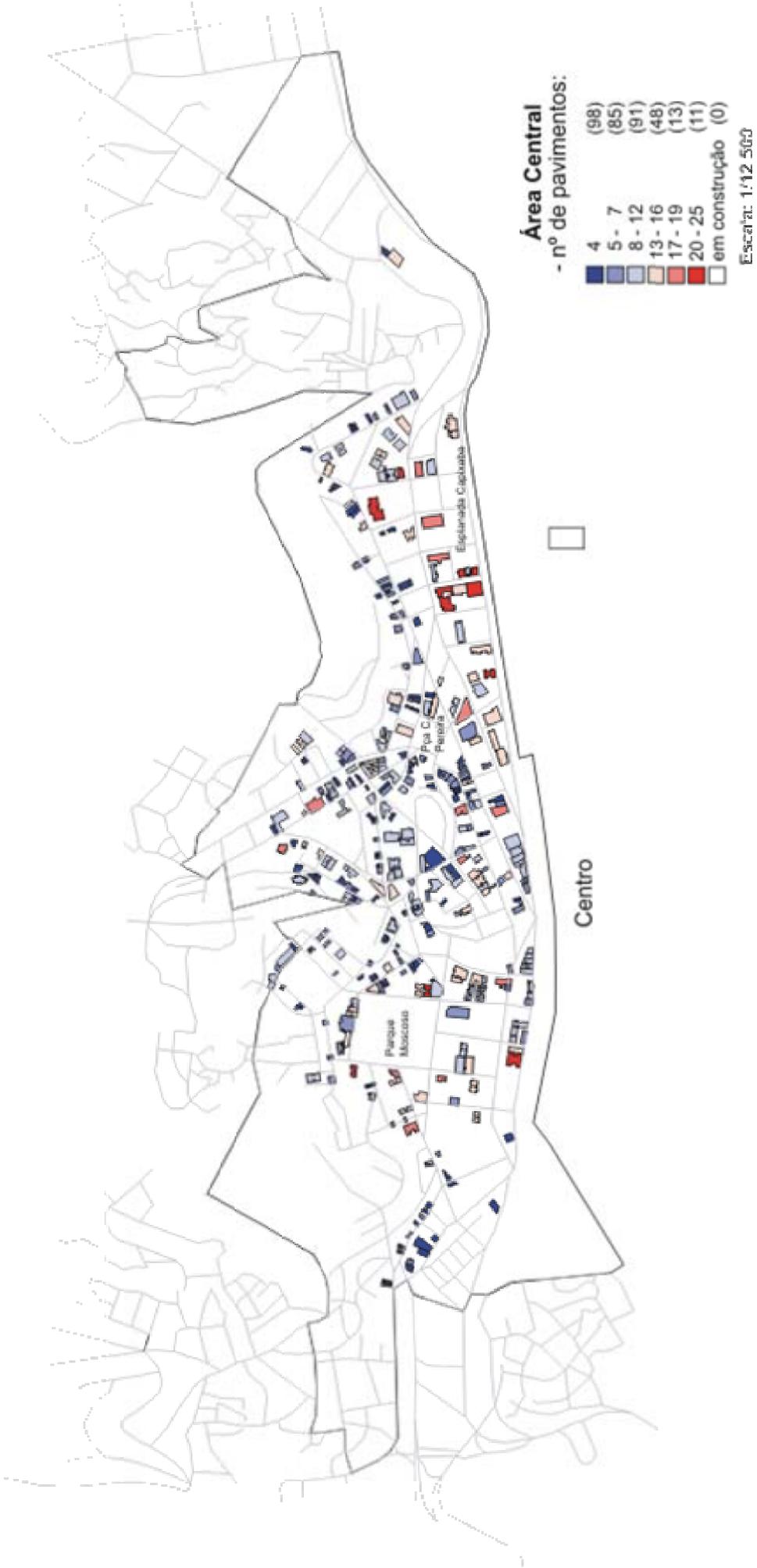
Mapa 2: Área Central – Vitória (ES) – Edifícios segundo períodos conforme datas de aprovação



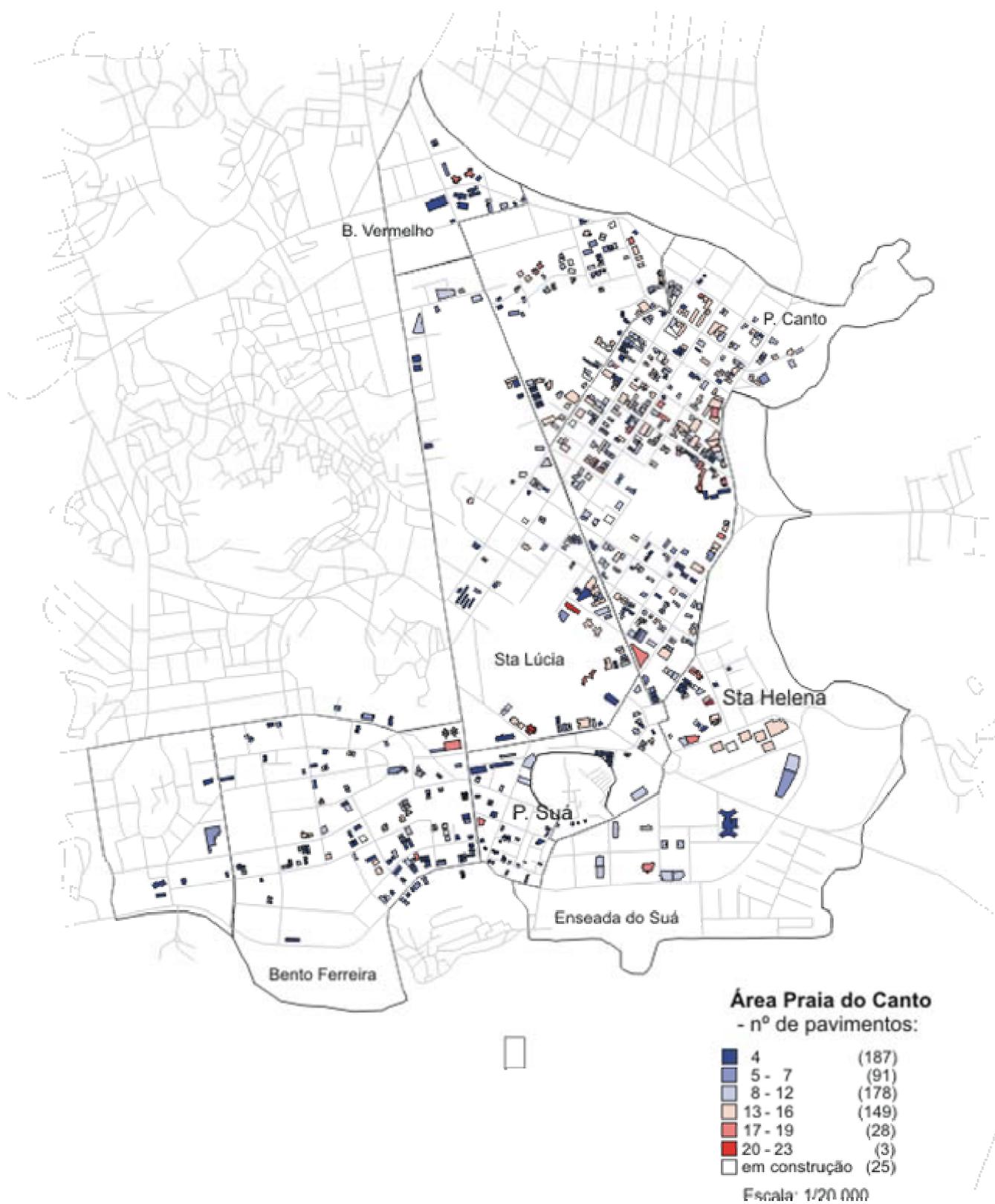
Mapa 3: Área Praia do Canto – Vitória (ES) – Edifícios segundo períodos conforme datas de aprovação



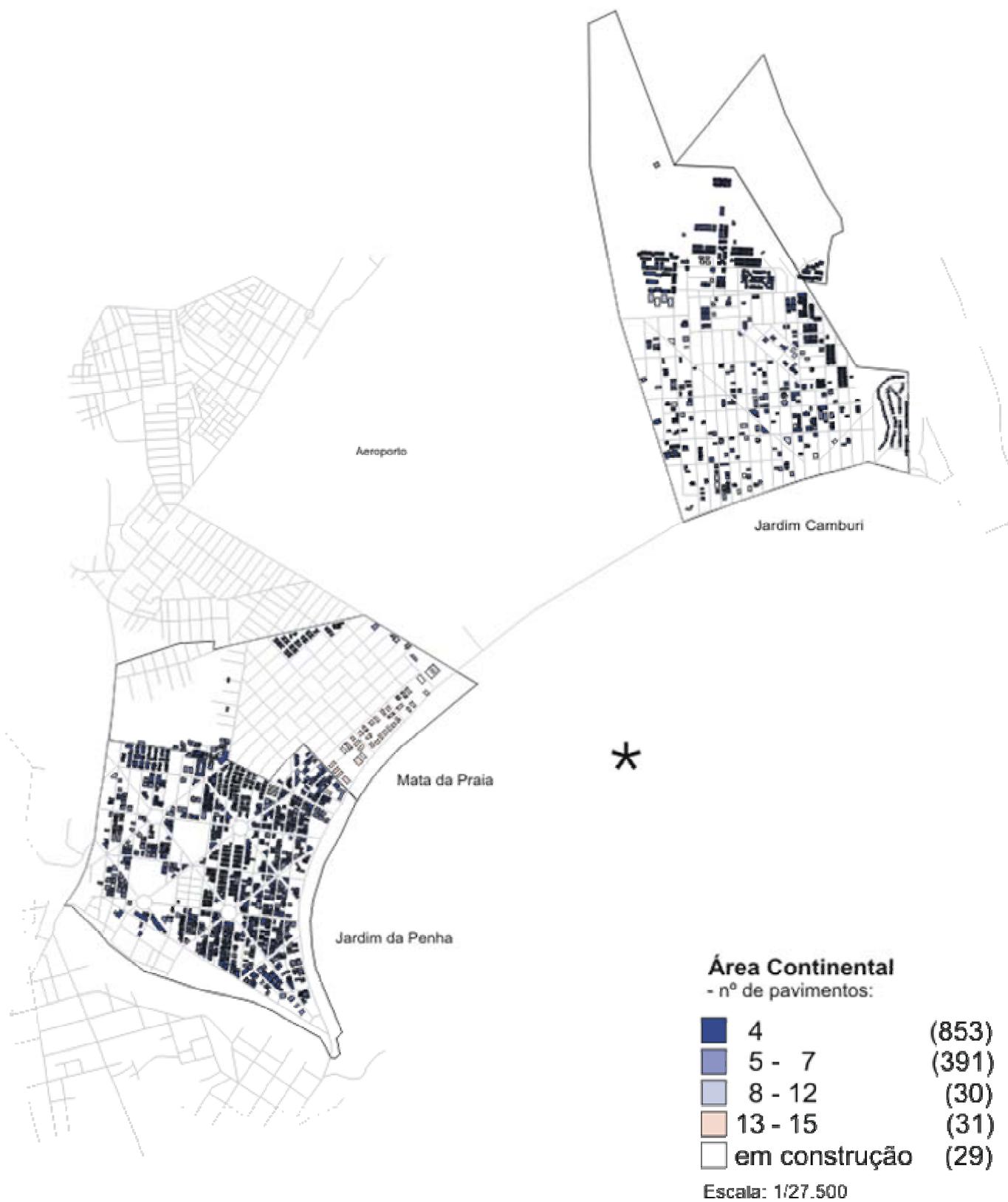
Mapa 4: Área Continental – Vitória (ES) – Edifícios segundo períodos conforme datas de aprovação



Mapa 5: Área Central – Vitória (ES) – Edifícios segundo número de pavimentos



Mapa 6: Área Praia do Canto – Vitória (ES) – Edifícios segundo número de pavimentos



Mapa 7: Área Continental – Vitória (ES) – Edifícios segundo número de pavimentos

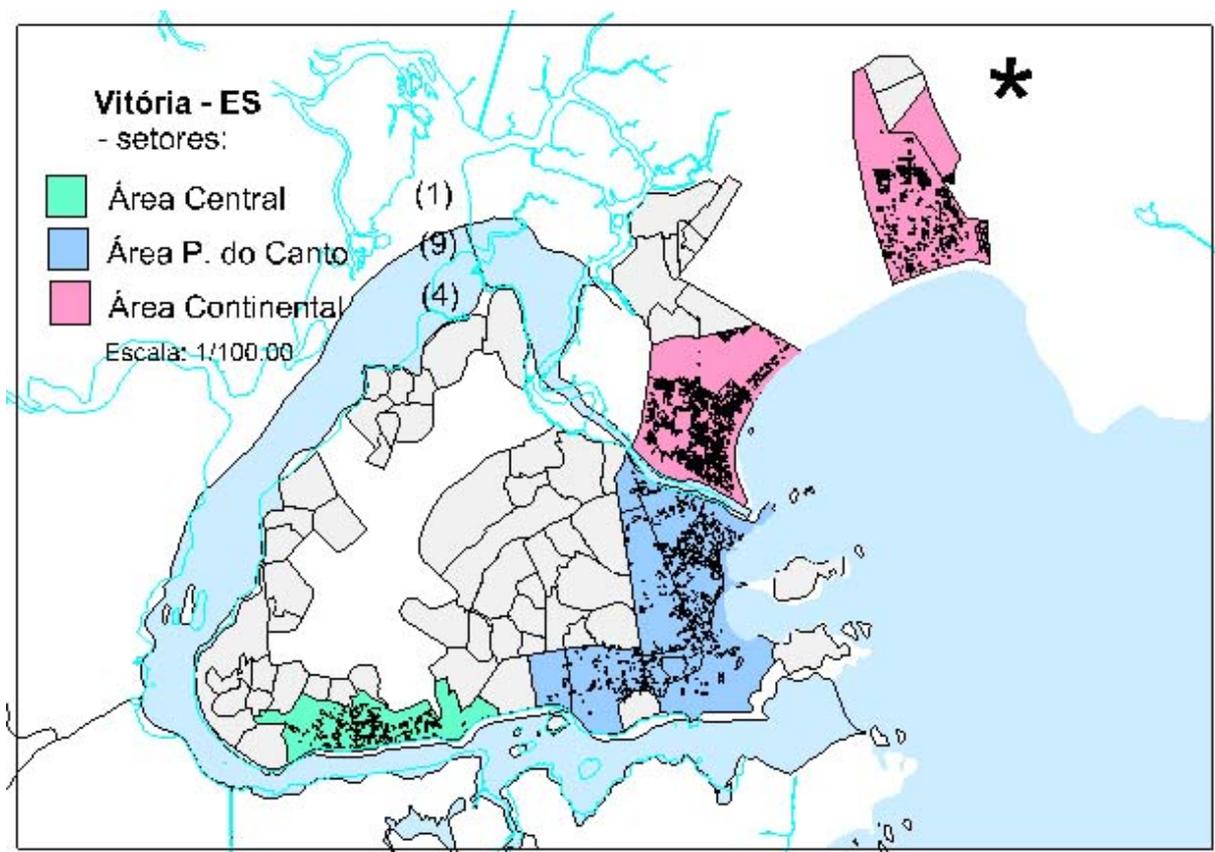
Análise do processo de verticalização segundo a tipologia relacionada à forma arquitetônica e ao uso

Quanto à forma, a maior diversidade de situações ocorre nos bairros da ilha de Vitória, enquanto os da área continental apresentam-se compostos basicamente de três tipos, que são também os mais significativos no contexto geral do município. Tratam-se do edifício compacto, seguido do tipo com pilotis e do composto por base de um pavimento e torre contínua. No Centro, em Santa Lúcia e Praia do Suá constata-se a presença de diversas tipologias de usos, na Enseada do Suá verificou-se quase exclusividade comercial e institucional e nos demais bairros, nítido predomínio residencial. Os dados permitem caracterizar a verticalização em Vitória como primordialmente residencial.

Algumas interpretações

O sutil isolamento físico do Centro em termos de continuidade de verticalização e a ausência de manifestações recentes indicam que a elevada concentração de edifícios nesta área refere-se a um movimento que foi intenso, no passado, não apresentando nas duas últimas décadas sinais expressivos de adensamento ou expansão. Ao contrário deste, o setor seguinte no percurso da verticalização em Vitória, a Praia do Canto, encontra-se ainda, com elevada capacidade de adensamento, considerando-se a grande proporção de edificações de um e dois pavimentos e amplo leque de expansão, que vem sendo alimentado desde os primórdios da verticalização no município, a partir da ocupação dos bairros do entorno. Conforme já registrado esta capacidade de adensamento encontra-se pouco evidente à observação informal, pelo porte dos edifícios existentes. A característica mais uniforme e padronizada da elevada e recente concentração de edifícios na área continental de Vitória, contribui para enquadrá-la como um território específico e distinto dos setores de verticalização referentes ao Centro e Praia do Canto. Esta característica mais uniforme e padronizada da elevada e recente concentração de edifícios na área continental de Vitória, contribui para enquadrá-la como um território específico e distinto dos setores de verticalização referentes ao Centro e Praia do Canto. Esta característica expressa-se pela extensa área de edifícios baixos em Jardim da Penha, pela delimitação precisa da altura e das quadras à beira mar passíveis de verticalização mais elevada na Mata da Praia e da transição de Jardim Camburi, passando de um padrão mais baixo de verticalização para possibilidades de assimilar maiores alturas, atendendo porém, a um limite máximo, ao contrário de outras áreas na ilha. Além destes aspectos,

relativos à altura, outros fatores contribuem também, para tornar a área continental litorânea especial, como a predominância quase absoluta do uso residencial nos edifícios, o fato da construção ter ocorrido de forma intensa e recente e ainda, o fato da construção de edifícios ter sido a forma predominante de construção em Jardim da Penha. Destaca-se ainda, no setor continental, a presença de áreas passíveis à expansão, funcionando como uma possível reserva à futura verticalização, como a região unifamiliar de Mata da Praia e a extensa área do aeroporto.



Mapa 8: Vitória (ES) – Setores de verticalização

Deste modo, foram identificados três setores de verticalização em Vitória (Mapa 8): o Centro, a Praia do Canto e entorno e o setor continental. Os dois primeiros apresentam lógica de expansão até certo ponto semelhante, com a pulverização da verticalização, ampliando seu contorno de ação, para posterior adensamento, enquanto o terceiro apresenta-se desde o início mais disciplinado.

Fato importante foi a constatação de que a conquista de novas fronteiras, ou a formação de novos focos de verticalização, aconteciam no auge do processo de adensamento do foco existente e não após sua estagnação. Neste sentido verificou-se em diversos momentos, o

movimento simultâneo de adensamento da construção de edifícios no Centro, e a conquista de novas fronteiras. O estudo aponta a importância da década de 1950 não só quanto à expansão da verticalização no Centro, mas também quanto ao início da difusão da verticalização em Vitória, em diversos dos bairros pesquisados. Embora iniciada na década de 1920, apenas em 1951 a construção de edifícios começa a atingir outros bairros, antes mesmo da aprovação da lei de 1954. Recuperando dados já apresentados, a legislação urbanística de 1954 define a localização no Centro, dos setores mais verticalizados, como o Parque Moscoso e a Esplanada da Capixaba, terreno lançado para a construção de edifícios e propõe em porte mais baixo, a verticalização em outros bairros. Isso demonstra interesse nesta época, pela verticalização do Centro e pela sua difusão na cidade, possibilidade já manifesta de fato, com a construção de edifícios em bairros externos ao Centro, desde 1951. Estes bairros correspondiam a Praia do Canto, bairro com ares de balneário, com amplos lotes, pomares e casas em centro de terreno, e a bairros intermediários entre este e o Centro, como Santa Lúcia, contíguo ao primeiro e Praia do Suá. A intensificação da verticalização nestes bairros e sua propagação em quase todos os bairros analisados entre 1954 e 1971, sobretudo os situados entre o Centro e a Praia do Canto, indicam a conformação de uma espécie de percurso verticalizado, embora não contínuo, entre estes dois bairros. Considerando-se a atratividade do Centro na época, pode-se presumir que a localização de edifícios nestes bairros intermediários buscava de certo modo, manter uma relativa proximidade em relação ao Centro.

Neste mesmo sentido, o início da década de 1970 constitui-se em outro momento importante, tendo em vista a construção dos primeiros edifícios na parte continental de Vitória, em Jardim da Penha, região ainda sem urbanização, ao mesmo tempo em que esta já se manifestava nos demais bairros da ilha, com exceção da Enseada do Suá, ainda não aterrado, enquanto o Centro era ainda, marcado pelo intenso interesse pela verticalização. O período entre 1971 e 1984 apresenta extrema importância, pela consolidação da verticalização em todos os bairros tratados, mesmo nos que foram criados neste período, como Mata da Praia e Enseada do Suá. A expressividade em termos quantitativos e até mesmo a inserção da verticalização a partir de altura elevada, nos novos bairros, indicam neste momento, que os bairros em estudo são amplamente receptivos à construção de edifícios. Em paralelo, este é também o período em que praticamente, esgota-se o interesse pela verticalização no Centro, demonstrando uma clara ruptura. Estes dados confirmam a hipótese de que o interesse pela construção de edifícios em Vitória, só desapareceu de determinada área, após testado em outras, convivendo simultaneamente com as localizações anteriores, até ver consolidada sua aceitação nas demais

áreas, indicando cautela do setor imobiliário. Vale assinalar que somente na década de 1970 ocorreu em Vitória, a inserção do edifício à beira da praia. Lançado em duas localizações, na Praia do Canto e na Mata da Praia, nota-se neste último, a adoção do condomínio multifamiliar, com múltiplos serviços, em semelhança ao processo em voga, à época, na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. A assimilação tardia do edifício na praia pode estar relacionada à ampla aceitação e até mesmo preferência pela localização de moradia e comércio/serviço no Centro. Provavelmente, a acessibilidade e a infra-estrutura urbana privilegiadas da área central em relação a outros bairros tenham concorrido para esta situação. Outro fator concorrente é o fato da incorporação imobiliária ter se desenvolvido em Vitória somente a partir desta época.

Observou-se também, que neste período foram lançados alguns edifícios com mais de dezesseis pavimentos, não só no Centro, como em diversos outros bairros, testando-se provavelmente a possibilidade destes assumirem um potencial de verticalização, até então, passível de assimilação apenas na área central. Considerando-se que entre 1984 e 1994 a legislação urbanística impediu construções com altura superior a dezesseis pavimentos, aqueles edifícios lançados inicialmente, marcaram locais com possibilidades de continuidade do processo, após 1994. Esta possibilidade vem se confirmando em termos de transferência do interesse pela construção de edifícios mais altos, para os diversos bairros testados anteriormente, estando por outro lado, ausente do Centro.

Nesta transferência de interesses quanto à localização de edifícios altos em Vitória, além da evidente troca do Centro pelos demais bairros, percebem-se outros movimentos, Um deles seria a acentuada queda no número de edifícios aprovados em Bento Ferreira a partir de 1984, após interesse mais amplo indicado no período anterior. Presume-se que o lançamento de edifícios neste bairro tenha ocorrido no esforço de torná-lo comparável à Praia do Canto. A comparação de tipos arquitetônicos nos dois bairros pode ajudar nesta demonstração. Embora Praia do Canto mantivesse a vantagem do mar, Bento Ferreira detinha uma proximidade maior em relação ao Centro, área ainda de grande interesse imobiliário durante a década de 1970. É possível que o sucesso imobiliário dos bairros da área continental, estendendo a área urbanizada e verticalizada, além da Praia do Canto, tenha contribuído para amenizar o caráter de local distante deste último, em relação ao Centro. Este entendimento pode ter contribuído também, para reduzir o interesse por Bento Ferreira. Imagina-se ainda, que as melhorias urbanísticas implantadas na área continental a partir de 1985, com a urbanização da orla, drenagem e pavimentação de vias nos bairros, tenham contribuído também, para a queda de

interesse sobre Bento Ferreira, bairro sem mar. A situação pode vir a ser revertida no futuro, pela proximidade deste bairro com relação à Enseada do Suá, que vem assumindo, como novo Centro, os usos comerciais e institucionais e o caráter verticalizado do centro histórico.

Além das conclusões aqui expostas, a pesquisa desenvolvida aponta para a importância de estudos investigando o papel de determinação e ou de divulgação da legislação na construção de edifícios e ainda, o efeito desta sobre o meio urbano. Este efeito está presente na diferença de formas de ocupação, nos diversos bairros, em termos de intensidade em altura e em área ocupada em relação às dimensões do lote. Verificado o processo de transição entre o Centro e outros setores de verticalização em Vitória, sendo este um processo ocorrido em outras cidades, parece importante perceber em detalhe, como se dá a eleição do bairro nobre em cada época e quais são os indícios de decadência do foco anterior.

Bibliografia:

ALMEIDA, M. S. de. Porto Alegre e seu urbanismo na primeira metade do século XX. As idéias, as imagens, os personagens. Anpur – VII Encontro Nacional, Recife, 26-30/05/1997.

ALMEIDA, R. H. de. Arquitetura do Historicismo em Vitória. Vitória: Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo, UFES, 1997. vol. 1.

ALMEIDA, R. H. de. Centro de Vitória - pela apropriação dos espaços. Vitória: 1986. Monografia (Graduação) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo.

BRITO, F. S. R. de. Projeto de um Novo Arrabalde. Fac-símile de: Vitória, Comissão de Melhoramentos da Capital, 1896 (Rio de Janeiro, Xerox do Brasil. Vitória: Arquivo Público Estadual do Espírito Santo, 1996.

CAMPOS JÚNIOR, C. T. de. O Novo Arrabalde. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

CAMPOS JÚNIOR, C. T. de. O Capitalismo se apropria do espaço: a construção civil em Vitória (ES). São Paulo: 1993. Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

DERENZI, L. S. Biografia de uma ilha. 2 ed. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1995.

FREITAS, J. F. B. e MENDONÇA, E. M. S. Relatórios de impacto urbano: possibilidade de resposta à singularidade no planejamento urbano. Rio de Janeiro, Seminário Repensando as políticas públicas e a ação na cidade. Câmara Municipal do Rio de Janeiro, IBAM, IPPUR, 5 a 7 de novembro de 1999.

FELDMAN, S. Planejamento e zoneamento. São Paulo 1947-1972. São Paulo: 1996. Tese (doutorado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

HITCHCOCK, H; et al. The Rise of an American Architecture. New York, Washington, London: The Metropolitan Museum of Art, Praeger Publishers, 1970.

- MACEDO, S. S. São Paulo, Paisagem e habitação verticalizada. Os espaços livres como elementos de desenho urbano. São Paulo: 1987 Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
- MANCUSO, F. Las Experiencias del Zoning. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.
- MEDINA, L. L. A legislação de uso e ocupação do solo do Recife como instrumento de desenho urbano. Recife: 1996. Dissertação (mestrado), Desenvolvimento Urbano e Regional - Universidade Federal de Pernambuco.
- MENDONÇA, E. M. S., FREITAS, J. F. B., CAMPOS, M. M., PRADO, M. M. e ALMEIDA, R. H. de. Cem anos do projeto de um Novo Arrabalde - Vitória (ES) - 1896-1996. Vitória: Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, 1996.
- MENDONÇA, E. M. S. (Trans)formação planejada de territórios urbanos em Vitória (ES): o bairro Camburi. São Paulo: 1995. Dissertação (mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- MEYER, R. M. P. Metrôpole e Urbanismo. São Paulo anos 50. São Paulo: 1991. Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e urbanismo da Universidade de São Paulo.
- MUNIZ, M. I. P. Parque Moscoso – Documento de Vida. Vitória: Fundação Jônice Tristão, Fundação Ceciliano Abel de Almeida/UFES, 1985.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR, UFRJ, FASE, 1997.
- ROLNIK, R.. A cidade e a lei. São Paulo: Nobel, Fapesp, 1997.
- SOMEKH, N. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939. São Paulo: 1994. Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- SOUZA, M. A. A. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, Edusp, 1994.
- VAZ, L. F. Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro - Estudo da modernidade através da moradia. São Paulo: 1994. Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- ZON, D. M. As ilhas na Ilha: espaços culturais no Centro de Vitória e a recuperação de um espaço por meio da atividade cultural cinema. Vitória: 1997. Monografia (graduação) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo.