



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se num trecho com equilíbrio entre áreas com declividades entre 0 e 10% e 30 e 45%.</p> <p>2) A presença de vegetação é escassa, predominantemente arbustiva e localizada em fundos de lotes.</p> <p>3) A subárea apresenta macroparcelas com formas exclusivamente complexas, predominantemente sinuosas, de tamanhos muito pequeno e pequeno. Sua malha viária apresenta equilíbrio entre segmentos retos, predominantemente pequenos, e segmentos curvos, pequenos ou muito pequenos.</p> <p>4) Predominância de edificações implantadas nas testadas dos lotes, sem recuos frontal e/ou lateral, apresentando uma relação direta de acesso ao espaço público.</p> <p>5) As testadas dos lotes desta subárea, cujas dimensões em sua grande maioria, variam entre 6 - 10 m, produzem composições de fachadas ritmadas, principalmente na rua da Conceição da Praia e rua do Corpo Santo.</p> <p>6) Predominam sobrados e edifícios do tipo T1 (até 06 pavimentos) com volumetria simples, cujas fachadas voltadas para os logradouros apresentam predominância de revestimento em emboço, reboco e pintura. Na relação entre vedações e aberturas predominam as primeiras, que apresentam composições ordenadas e ritmadas.</p> <p>7) Presença de edificações com acessos independentes através de logradouros com cotas altimétricas distintas, à exemplo daquelas localizadas entre as ruas do Corpo Santo e Ladeira da Montanha.</p> <p>8) Predominam as coberturas simples em 02 águas com presença significativa de coberturas planas. O coroamento das coberturas é majoritariamente em platibandas. Em razão das características topográficas do sítio, as coberturas desta subárea caracterizam-se como uma quinta fachada amplamente vista à partir da Cidade Alta.</p> <p>9) Parte da subárea, especificamente aquela compreendida entre a rua do Julião e o Caminho Novo do Taboão Quadra (Quadra 127) encontra-se contida na poligonal da ZEIS do Pilar.</p>	<p>1) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença da encosta.</p> <p>2) Presença de edificações (monumentos) de valor histórico e artístico (Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia, Elevador Lacerda, Plano Inclinado Gonçalves e Elevador do Tabuão)</p> <p>3) Testemunhos edificadas de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes, expressos notadamente nas fachadas voltadas para a via pública;</p> <p>4) Morfologia urbana que remete a importantes períodos da história da cidade, ainda com alto grau de integridade, com grande homogeneidade edilícia em termos de implantação e volumetria;</p> <p>5) Reconhecimento da dimensão simbólica, identitária e funcional dos espaços públicos, em especial a rua da Conceição da Praia.</p>	<p>1) Presença muito alta de lotes com taxas de ocupação iguais ou muito próximas a 100%, o que torna a área muito densa e pouco permeável.</p> <p>2) Presença de edificações com volumetria que dificultam a identificação do número de unidades por lote devido as características de implantação e cobertura, especificamente aquelas localizadas entre o início da subida da Ladeira da Montanha e o Elevador Lacerda.</p> <p>3) Quantidade expressiva de ruínas, edificações em avançado estado de degradação e edificações vazias, parcial ou totalmente, cujo potencial para desenvolvimento do uso misto (comércio/serviço/residência) e de atração de atividades articuladas a outros setores do CHS e da cidade não está sendo aproveitado.</p> <p>4) Vãos e esquadrias são os elementos mais descaracterizados das fachadas, sobretudo nos pavimentos térreos, em consequência do uso comercial e de serviços.</p> <p>5) Presença de engenhos publicitários inadequados (por tamanho, cores ou composição) à valorização das fachadas das edificações.</p>	<p>1) Valorização da encosta como elemento marcante da paisagem;</p> <p>2) Regulamentação rigorosa de intervenções que alterem a topografia;</p> <p>3) Preservação da leitura e da percepção urbana das características tradicionais de parcelamento, por meio da regulamentação rigorosa de desmembramentos e remembramentos;</p> <p>4) Preservação das características tradicionais e predominantes de implantação das edificações nos lotes, bem como de sua relação direta de acesso ao espaço público;</p> <p>5) Preservação das características volumétricas (corpo e cobertura) tradicionais das edificações da subárea;</p> <p>6) Regulamentação específica da composição e materiais empregados nas fachadas.</p>