



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se em terreno plano, com declividades variando entre 0 e 10%, em área de aterro próxima ao mar.</p> <p>2) A vegetação existente é exclusivamente arbórea, localizada no espaço público e concentrada em dois eixos viários: as ruas Miguel Calmon e Portugal. Registra-se uma pequena massa arbórea em uma das esquinas da Quadra 49, nas proximidades da rua Torquato Bahia.</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por uma malha viária totalmente retilínea e com segmentos muito pequenos, que forma macroparcelas igualmente muito pequenas e com formas predominantemente retangulares, mas com presença de formas quadrangulares e trapezoidais. Essa predominância de formas retangulares na forma das macroparcelas decorre do fato de que a subárea está localizada em trechos correspondentes a aterros antigos realizados na Cidade Baixa e em trecho correspondente ao aterro que deu lugar ao Cais das Amarras, construído no início do século XIX.</p> <p>4) A subárea é densamente ocupada, com pouquíssimos vazios no interior das quadras que a compõem, os quais correspondem basicamente a poços de ventilação de algumas edificações. A totalidade desses vazios é pavimentada e os espaços livres correspondem às vias que compõem a subárea.</p> <p>5) O microparcelamento (portanto, a divisão fundiária) é composto por lotes de tamanhos e formas variadas, em decorrência, principalmente, de remembramentos realizados ao longo do tempo, especialmente, a partir das intervenções de modernização edilícia ocorridas ao longo da primeira e segunda metades do século XX. Em termos de áreas, há também grande diversidade, com lotes que vão de 65 a 516 m². A faixa com maior incidência (35%) corresponde a lotes com áreas entre 129 e 193 m². Assim, é possível identificar uma predominância de lotes pequenos e muito pequenos em torno de 41% (entre 65 e 200 m²). Os lotes médios (entre 200 e 380 m²) somam 35% e os grandes (entre 380 e 516 m²) somam 15%. A taxas de ocupação nesta subárea é de 100% para todos os lotes.</p> <p>6) Predominam na subárea edificações com grau de contiguidade muito alto entre si, seja ao longo de toda a sua altura, seja apenas nos pavimentos mais baixos (caso de edifícios mais altos contíguos a edificações mais baixas). A presença de edificações com grau de contiguidade nulo é significativa, correspondendo às macroparcelas nas quais ocorreu processos combinados ou não de remembramento de lotes e modernização edilícia. As edificações são implantadas na sua quase totalidade nas testadas dos lotes, com presença excepcional de edificações implantadas com recuos. Em apenas um desses casos excepcionais ocorre o fechamento do lote em gradil e em outro não há fechamento.</p> <p>7) Os temas edifícios predominantes são as edificações assobradadas, com presença equilibrada, neste caso, de sobrados tradicionais e de sobrados avantajados que ocupam lotes mais largos, possuem esquinas chanfradas e ornamentação mais elaborada e pretenciosa, que foram denominados de sobrados especiais. Os edifícios modernos são também um tema edilício numericamente tão importante quanto o das edificações assobradadas, com predominância majoritária e marcante daqueles do tipo T2, ou seja, com 7 pavimentos ou mais. A totalidade das edificações possui formas simples, tendo a altura como dimensão predominante do</p>	<p>1) Reconhecimento do significado histórico do traçado viário do setor, fruto de uma nova malha traçada em áreas aterradas nos séculos XIX e XX.</p> <p>2) Valor testemunhal da cidade como exemplo de uma tradição ou concepção urbanística vinculada à cultura portuguesa do período colonial.</p> <p>3) Presença de edificações (monumentos) de valor histórico e artístico e de testemunhos edificados de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes, sobretudo vinculados à arquitetura moderna.</p> <p>4) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença de massa construída densa no sopé da encosta.</p>	<p>1) Valores históricos referentes ao sistema viário, composto também por ruas muito estreitas, encontram-se prejudicados pela inserção de edificações muito altas e por intervenções de pedestrianização.</p> <p>2) Macroparcelas que abrigam praças são afetadas por intervenções modernizadoras ou de adaptação do sistema viário que ignoram seus valores históricos.</p> <p>3) A presença de edificações desocupadas, semi desocupadas ou em ruínas que atestam o relativo esgotamento da dinâmica comercial e de serviços da subárea, a despeito da concentração de funções institucionais em diversas edificações.</p> <p>4) A ocupação de todos os lotes em 100% torna a subárea muito pouco permeável.</p> <p>5) Vãos e esquadrias são os elementos mais descaracterizados das fachadas, sobretudo nos pavimentos térreos, em consequência do uso comercial e de serviços. Outro elemento grandemente descaracterizado é o material das coberturas de sobrados e sobrados especiais, cujas telhas cerâmicas foram substituídas por telhas de fibrocimento. Nos pavimentos superiores, a principal descaracterização ocorre pela instalação de aparelhos de ar-condicionado ou condensadoras nas fachadas.</p> <p>6) Presença de engenhos publicitários inadequados, devido a tamanho, cores e/ou composição, o que não valoriza as fachadas das edificações.</p> <p>7) A subárea apresenta um tecido marcado por rupturas volumétricas significativas, devido ao processo de modernização edilícia desenvolvido ao longo do século XX.</p>	<p>1) Preservação rigorosa da forma e tamanho das macroparcelas e das características da malha viária.</p> <p>2) Regulamentação rigorosa do desmembramento e amembramento de lotes, consideradas as transformações verificadas no microparcelamento tradicional e com vistas à manutenção das características essenciais das tipologias edilícias, da morfologia do setor, da luminosidade das vias de menor largura, bem como a preservação da ambiência das edificações individualmente tombadas.</p> <p>3) Incentivo à manutenção e ampliação de áreas permeáveis nos poucos vazios a ocupar e, sobretudo, nas praças existentes; incentivo à arborização nas vias públicas com capacidade para tal.</p> <p>4) Preservação das características predominantes de implantação das edificações nos lotes e de relação de acesso ao espaço público;</p> <p>5) Regulamentação rigorosa da altura máxima das edificações, da instalação de aparelhos de climatização nas fachadas, assim como antenas, caixas d'água e volumes congêneres nas coberturas.</p> <p>6) Regulamentação da volumetria e dos materiais das coberturas das edificações, bem como da abertura de poços de ventilação, uma vez que constituem uma quinta fachada visualizável a partir da Cidade Alta.</p> <p>7) Preservação da heterogeneidade arquitetônica da subárea, com solução das rupturas volumétricas, mediante a inserção de volumes que realizem uma "costura" entre as edificações de volumetria muito discrepante, quando se tratar de edificações classificadas nos graus 3 ou 4.</p> <p>8) Preservação da forma de coroamento predominante na subárea (platibanda).</p>



corpo, seguida da profundidade. No que diz respeito às fachadas, a dimensão predominante é a vertical, com presença importante de edificações onde prevalece. As vedações predominam com relação às aberturas, havendo também presença de edificações nas quais há predominância de aberturas ou um equilíbrio nesta relação. A subárea se caracteriza pela predominância de edificações com duas ou três fachadas significativas, e presença importante daquelas com quatro ou mais fachadas significativas, algumas correspondendo aos chanfros que marcam as esquinas. A dimensão vertical predomina nos vãos, embora a dimensão horizontal esteja presente de modo importante. A composição dos vãos é ordenada, verificando-se em edifícios do tipo 2 a presença de brise-soleils, elementos vazados e de cortinas de vidro. Os materiais predominantes nas esquadrias madeira, alumínio e vidro. Devido ao entrecruzamento constante das ruas e à taxa de ocupação exclusivamente de 100%, as fachadas posteriores desempenham importante papel na configuração morfológica e paisagística. Além disso, devido à localização da subárea na Cidade Baixa, próxima de mirantes importantes localizados na Cidade Alta (Praça Municipal, Praça Castro Alves), as coberturas funcionam como uma "quinta" fachada. As edificações expressam diferentes épocas e estilos arquitetônicos, inclusive modernos e contemporâneos.

8) Predominam coberturas com formas simples e planas, sem posição predominante da cumeeira, mas com presença de edificações com coberturas em duas águas ou mais. Neste caso, predominam as cumeeiras paralelas às vias. O material de recobrimento predominante é fibrocimento, com presença importante de telhas cerâmicas nos sobrados e sobrados especiais. Os coroamentos são exclusivamente em platibanda.

9) Na subárea predominam os usos comerciais e de serviços, seguidos do uso institucional, com presença importante de edificações desocupadas ou parcialmente desocupadas, sobretudo nos pavimentos superiores. No que diz respeito ao número de pavimentos, verifica-se uma presença equilibrada de edificações altas, com 10 a 15 pavimentos, e edificações mais baixas, com 3 a 6 pavimentos. Predominam as edificações em bom estado de conservação, mas há presença pontual de edificações em péssimo estado ou em ruína, algumas das quais, nas imediações da Praça Cairu, já em processo de recuperação.