



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 à beira-mar.</p> <p>2) A vegetação existente é predominantemente arbórea, com presença de vegetação arbustiva e de forração, parcialmente localizada no espaço público em trechos das avenidas Lafayette Coutinho e das Naus, mas sobretudo em áreas livres dos terrenos sob a guarda da Capitania dos Portos.</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por uma malha viária totalmente retilínea e com predominância de segmentos muito grandes ou grandes e presença de segmentos muito pequenos, que formam uma macroparcela grande e de forma complexa, na qual a subárea está inserida. Essas características da malha são decorrentes da localização da subárea em área de aterro e à margem de uma via arterial (a av. Lafayette Coutinho ou do Contorno) aberta em meados do século XX.</p> <p>4) A subárea é relativamente pouco ocupada, com muitas áreas livres resultantes de resíduos do sistema viário e também do modo como as edificações existentes estão implantadas nos lotes, ou seja, na maioria afastados das divisas da área. Essa característica de baixa densidade contrasta de modo claro com as demais áreas densamente ocupadas do bairro do Comércio.</p> <p>5) Quanto ao microparcelamento (portanto, a divisão fundiária) toda a área correspondente a 29.593,25 m² pertence à Capitania dos Portos. Desse total, as edificações existentes ocupam 7.801,20 m², o que equivale a 26% da gleba total. A maioria das edificações se localiza na metade esquerda da área de quem olha para o mar, ficando na metade direita apenas o edifício-sede em posição destacada e com uma grande área livre à sua frente.</p> <p>6) Predominam na subárea edificações com grau de contiguidade nulo ou médio entre si, com recuos frontais em relação às vias locais maiores do que 3 m.</p> <p>7) Os temas edilícios são variados, com ligeira predominância de edificações térreas, seguidas de galpões e sobrados especiais, um dos quais abriga a sede da Capitania dos Portos. A totalidade das edificações possui formas simples, com presença equilibrada das que possuem a horizontalidade ou a profundidade como dimensão predominante. No que diz respeito às fachadas, a dimensão predominante é sempre a horizontal, com larguras das fachadas variando entre 11 e 50 m ou mais, e alturas predominantemente entre 3 e 8 m. As vedações predominam largamente com relação às aberturas e a subárea se caracteriza pela predominância de edificações com duas, três, quatro e até seis fachadas significativas. As dimensões vertical ou horizontal predominam nos vãos de modo equilibrado, predominando composições ordenadas tanto simétricas quanto assimétricas. Devido à posição das edificações próxima à beira-mar, as fachadas posteriores desempenham importante papel na configuração morfológica e paisagística do frontispício da cidade. 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 também como uma "quinta" fachada. As edificações expressam diferentes épocas e estilos arquitetônicos.</p> <p>8) As coberturas possuem formas simples em sua totalidade e predominância clara de telhados com duas águas, mas com presença de coberturas com uma água e 4 águas ou mais. Predominam as cumeeiras perpendiculares às vias, mas com presença significativa de cumeeiras paralelas. O material de recobrimento predominante é a telha de fibrocimento, com presença de telhas cerâmicas e lajes de concreto. Os coroamentos são predominantemente em beiral aparente, com presença de edificações com coroamento em platibanda.</p> <p>9) A subárea é dedicada exclusivamente ao uso institucional, com presença de edificações que abrigam subestações. Não há edificações em ruínas ou vazias ou parcialmente vazias. No que diz respeito ao número de pavimentos, verifica-se a predominância de edificações mais baixas com um ou dois pavimentos. Todas as edificações se encontram em bom estado de conservação.</p>	<p>1) Presença de edificações (monumentos) de valor histórico e artístico e de testemunhos edificados de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes, sobretudo ligados ao ecletismo.</p> <p>2) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença de massa construída densa no sopé da encosta.</p> <p>3) Presença de importante massa de vegetação, sobretudo, arbórea em contraste com um entorno urbano excessivamente mineralizado (ou pavimentado).</p>	<p>1) Localização sensível com potencial muito grande de impacto na composição paisagística e na visualização do frontispício da cidade.</p> <p>2) Localização privilegiada junto ao mar com pouca ou nenhuma possibilidade de acesso público.</p> <p>3) Tendência de descaracterização volumétrica das edificações mais importantes devido à construção de anexos.</p> <p>4) Tendência de ocupação das áreas livres e vegetadas com a construção de galpões.</p>	<p>1) Regulamentação rigorosa da ocupação com vistas à máxima preservação das áreas vegetadas e mediante o controle da ampliação de vias e áreas de estacionamento.</p> <p>2) Incentivo à manutenção e ampliação de áreas permeáveis e incentivo à ampliação da arborização em toda a área.</p> <p>3) Regulamentação rigorosa da implantação e da altura máxima das edificações com vistas a evitar impactos paisagísticos e na percepção do frontispício da cidade a partir do mar;</p> <p>4) Regulamentação da instalação de aparelhos de climatização, antenas, caixas d'água e volumes congêneres nas coberturas, uma vez que constituem uma quinta fachada visualizável a partir da Cidade Alta.</p> <p>6) Preservação e valorização dos sobrados especiais existentes na subárea e estabelecimento de regras com vistas a garantir a qualidade arquitetônica das edificações de construção mais recente, em consonância com a importância paisagística e com a localização privilegiada da subárea.</p>