



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se predominantemente em terreno com declividades entre 0 e 10% no platô a 60 metros acima do nível do mar que corresponde à Cidade Alta. Contém também significativo trecho da encosta voltada para a baía de Todos os Santos que apresenta declividades médias (em torno de 20%), altas ou muito altas (variando entre de 30% e 45% ou mais).</p> <p>2) Nas áreas não ocupadas da encosta, a vegetação é predominantemente de forração e arbustiva, com presença pontual de vegetação arbórea na Ladeira da Misericórdia e no terreno livre do Palácio Rio Branco. Não há presença de vegetação no espaço público, exceto uma árvore frondosa na área fronteira à Câmara de Vereadores.</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por macroparcelas muito pequenas e retangulares, sendo que uma delas, localizada na área de encosta, possui forma bastante complexa e com vários segmentos sinuosos.</p> <p>4) A malha viária é predominantemente retilínea, com segmentos muito pequenos e majoritariamente implantada nas áreas mais planas da cidade. Nas vias implantadas na encosta, contudo, há presença significativa de segmentos curvos e médios.</p> <p>5) O microparcelamento (ou divisão fundiária) é nítido apenas na quadra 93, com lotes de tamanhos e formas muito variadas. Os lotes maiores são decorrentes de remembramentos realizados possivelmente à época da modernização desse tecido urbano, havendo um caso em que o lote coincide com a macroparcela (quadra 92 em que se situa a Câmara de Vereadores). Há ainda divisões fundiárias indistintas na macroparcela que possui forma complexa devido à presença de instituições de governo. Nesta quadra, há ainda a presença de lotes menores e quadrados, situados na Ladeira da Misericórdia e próximos à confluência com a Ladeira da Montanha. Na subárea, portanto, há uma grande variedade de formas e tamanhos de lotes, não sendo possível a identificação de um padrão, exceto quanto a uma ligeira predominância de lotes mais largos do que profundos, com áreas que vão de 36 a 456 m². Os lotes pequenos constituem uma maioria, com 45% do total variando entre 36 e 100 m². Os lotes grandes (entre 300 e 450 m²) têm uma presença significativa, totalizando 20%. As taxas de ocupação dos lotes variam muito também, indo de 57% a 100%, sendo que os lotes totalmente ocupados correspondem a 90% do total.</p> <p>6) Predominam graus de contiguidade muito altos entre as edificações, mas há uma presença significativa de edificações destacadas, cujo grau de contiguidade com as demais é nulo. Predominam as edificações implantadas nas testadas dos lotes, com presença de edificações implantadas com 3 m ou mais de recuo frontal, casos em que o fechamento do lote é predominante feito em gradil. Predomina uma relação direta das edificações com o espaço público, mas com presença importante de edificações cuja relação de acesso ao espaço público é indireta.</p> <p>7) O tema edílico predominante são os sobrados, mas a subárea se caracteriza também por uma presença marcante de edifícios do tipo 1 (até 6 pavimentos) e do tipo 2 (com 7 pavimentos ou mais). Predominam as edificações com formas prismáticas, tendo a largura como dimensão predominante do corpo, mas com presença marcante de edificações cuja altura é a dimensão predominante. As fachadas onde a dimensão horizontal ou a vertical predominam encontram-se em número equilibrado. As fachadas voltadas para os logradouros apresentam predominância de revestimento em emboço, reboco e pintura, com ligeira predominância das vedações sobre os</p>	<p>1) Reconhecimento do significado histórico do traçado viário da cidade fundada em 1549 e da preservação da primeira praça cívica do Brasil, cuja dimensão simbólica, identitária e funcional é também reconhecida.</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 de valor histórico e artístico e de testemunhos edificadas de épocas e linguagens arquitetônicas distintas.</p> <p>4) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta marcada pela presença da encosta e da sua vegetação.</p> <p>5) Reconhecimento do valor das transformações ocorridas no tecido urbano nos séculos XIX e XX.</p>	<p>1) Presença importante de lotes com taxas de ocupação iguais a 100%, o que torna a área muito densa e pouco permeável, exceto nas áreas livres da encosta.</p> <p>2) Ocupação de vias públicas com áreas para estacionamento e necessidade de ordenamento de horários para carga e descarga.</p> <p>3) A presença de edificações desocupadas, bem conservadas ou em ruínas, que atestam a existência de uma dinâmica comercial e de serviços fraca. A dinâmica institucional existente na subárea é significativa, mas em processo de enfraquecimento, o que pode abrir caminho para a ampliação do uso habitacional.</p> <p>4) Necessidade de ampliação de comércios e serviços de proximidade e de equipamentos requeridos pelo uso habitacional, no caso de sua ampliação.</p> <p>5) Grande potencial de atração de atividades e de articulação com outros setores do CHS e da cidade, prejudicados por dificuldades de provisão de transportes públicos.</p> <p>6) Vãos e esquadrias muito descaracterizados (com inserção pontual de grades), normalmente em consequência da instalação de aparelhos de ar condicionado ou do uso comercial e de serviços nos térreos. Presença importante de engenhos publicitários inadequados à valorização das fachadas das edificações (por tamanho, cores ou composição).</p> <p>8) A ausência de padrões mínimos de forma e tamanho dos lotes, o que cria dificuldades para a parametrização deste elemento.</p> <p>9) A subárea apresenta um tecido urbano com rupturas volumétricas significativas na quadra 93, entre as ruas da Misericórdia e José Gonçalves.</p>	<p>1) Valorização e preservação rigorosa dos trechos livres da encosta, que devem ser mantidos como áreas permeáveis e vegetadas. Estabelecimento de parâmetros que incentivem a ampliação de áreas vegetadas e permeáveis nos lotes vazios passíveis de ocupação. Regulamentação rigorosa de intervenções que alterem a topografia desta área.</p> <p>2) Preservação rigorosa da forma e tamanho das macroparcelas e das características da malha viária.</p> <p>3) Regulamentação rigorosa do desmembramento de lotes e estabelecimento de parâmetros mais flexíveis para remembramentos, consideradas as transformações profundas ocorridas no microparcelamento tradicional e a necessidade de mitigação do impacto das rupturas volumétricas.</p> <p>4) Preservação das características predominantes de implantação das edificações nos lotes e de acesso ao espaço público.</p> <p>5) Respeito à heterogeneidade arquitetônica da subárea, buscando-se minimizar as rupturas volumétricas mediante a inserção de volumes que realizem uma "costura" entre as edificações de volumetria muito discrepante, quando se tratar de edificações classificadas como Grau 3 ou 4.</p> <p>6) Preservação das características volumétricas (corpo e cobertura) das edificações da subárea, com impedimento da realização de acréscimos horizontais.</p> <p>7) Elaboração de orientação especial para implantação e volumetria de edificação nova a ser inserida onde se encontra a sede da Prefeitura de Salvador, no caso de desmontagem da edificação atual, observada a preservação rigorosa do espaço da Praça Municipal.</p> <p>8) Preservação da forma de coroamento predominante em platibanda.</p> <p>9) Regulamentação rigorosa da altura das edificações e da construção de acréscimos verticais, com vistas à manutenção das características essenciais das tipologias edilícias de menor largura e com vistas à preservação da ambiência das edificações individualmente tombadas.</p>



vãos. Nestes verifica-se o predomínio da dimensão vertical, embora a dimensão horizontal predomine nas edificações mais recentes e surja também nos térreos, devido ao uso comercial. Os materiais predominantes de fechamento dos vãos são a madeira e o vidro. No geral, o ritmo e a composição dos vãos são ordenados ortogonalmente. A subárea também se caracteriza pela presença abundante de edificações de esquina com duas, três ou quatro fachadas significativas. Fachadas posteriores e empenas laterais produzem impactos ou desempenham importante papel na configuração morfológica e paisagística da subárea, devido às diferenças entre suas alturas ou à topografia, e expressam diferentes épocas e linguagens arquitetônicas, inclusive modernas e contemporâneas.

8) A maioria das coberturas possui duas águas, mas há uma presença importante e quase equilibrada de coberturas mais complexas com 03, 04 ou mais águas. Os recobrimentos são predominantemente em telhas cerâmicas, mas há presença importante de telhas metálicas e em fibrocimento. Predominam de modo claro e inequívoco os coroamentos em platibanda.

9) A subárea caracteriza-se pelo equilíbrio entre usos comerciais e de serviços e institucionais, verificando-se a presença de edificações parcial ou totalmente sem uso. O uso misto (comercial e residencial) é pontual. As edificações, em geral, possuem bom estado de conservação, mas há várias ruínas concentradas na Ladeira da Misericórdia.