



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se em terreno predominantemente plano, com declividades entre 0 e 10%. Contém também trechos com declividades de 10 a 30% ou mais nas proximidades da Ladeira da Praça, rua Rui Barbosa e rua do Curriachito, e áreas com declividades que chegam a 45% ou mais nas quadras situadas entre as ruas Chile e do Pau da Bandeira. Em suma, a subárea localiza-se no platô a 60 metros acima do nível do mar que corresponde à Cidade Alta, contendo trechos de topografia bastante acidentada em seus limites leste e oeste.</p> <p>2) Não há vegetação nesta subárea, seja no interior dos lotes ou no espaço público, exceto duas pequenas massas arbóreas localizadas no largo entre as ruas das Vassouras e do Tira Chapéu, em frente ao prédio da Secretaria da Fazenda.</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por uma malha viária totalmente retilínea, com segmentos pequenos e muito pequenos, que forma macroparcelas igualmente muito pequenas e com formas quadrangulares, retangulares e trapezoidais, sendo uma delas triangular. Essas macroparcelas reproduzem com clareza a configuração do plano da chamada "Mancha Matriz" da cidade fundada em 1549, com sua malha viária de caráter semirregular, decorrente da adaptação à topografia local da quadricula em "damero" utilizada nas cidades fruto de processos de colonização.</p> <p>4) A subárea é densamente ocupada, com pouquíssimos vazios no interior das quadras que a compõem. Quase a totalidade desses vazios são pavimentados, sendo alguns correspondentes a poços de ventilação de edifícios. Além das vias, os demais espaços livres correspondem a um pequeno largo resultante da demolição de um antigo quarteirão em frente ao edifício da Secretaria da Fazenda, entre as ruas das Vassouras e do Tira-Chapéu, e a uma pequena praça decorrente da demolição de uma edificação em quadra preexistente para dar lugar a um terminal de ônibus.</p> <p>5) O microparcelamento (divisão fundiária) é composto por lotes de tamanhos e formas muito variados, em decorrência de remembramentos e desmembramentos realizados ao longo do tempo, especialmente, a partir das intervenções de modernização na primeira metade do século XX. Apenas na quadra 80, formada pelas ruas Rui Barbosa, Visconde de Itaparica e Curriachito há vestígios mais abundantes do parcelamento tradicional composto por lotes estreitos e mais profundos, com largura média de fachada entre 6 e 10 m. Em termos quantitativos, entretanto, não há predominância clara de uma forma padrão. Em termos de áreas, há também grande diversidade, com variações ainda maiores do que as verificadas na subárea 11, que vão de 28 a 670 m². Contudo, os lotes entre 108 e 188 m² têm a maior taxa de incidência (26%), seguidos dos lotes entre 28 e 108 m² (22%). Assim, é possível identificar uma predominância de lotes pequenos e muito pequenos em torno de 48%. Os lotes médios (entre 200 e 350 m²) somam 30% e os grandes (entre 350 e 670 m²) têm presença significativa, totalizando, respectivamente 30 e 21%. As taxas de ocupação dos lotes variam muito também, indo de 63% a 100%. Os lotes totalmente ocupados, entretanto, constituem ampla maioria, correspondendo a 86%.</p> <p>6) Predominam na subárea as 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 pequeno é pontual (apenas duas). As edificações estão implantadas nas testadas dos lotes, com apenas três implantadas com recuos de 3 m no nível do terreno/sobreloja e duas com</p>	<p>1) Reconhecimento do significado histórico do traçado viário da cidade fundada em 1549.</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 edificadas de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes.</p> <p>4) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta marcada pela presença de massa construída densa no topo da encosta em contraste com sua vegetação.</p> <p>5) Reconhecimento do valor das transformações ocorridas no tecido urbano nos séculos XIX e XX.</p>	<p>1) Valores históricos referentes ao traçado urbano da Mancha Matriz da cidade prejudicados pela abertura de espaço para implantação de terminal de transporte público e pelo fechamento de via pública com gradil.</p> <p>2) A presença de edificações desocupadas, parcialmente desocupadas ou em ruínas que atestam um relativo esgotamento da dinâmica comercial e de serviços da subárea, a despeito da concentração de funções institucionais em diversas edificações e a despeito da instalação de novos empreendimentos hoteleiros.</p> <p>3) Predominância absoluta de lotes com taxas de ocupação iguais ou muito próximas a 100%, o que torna a área muito densa e pouco permeável.</p> <p>4) Potencial de desenvolvimento do uso misto (comércio/serviço/residência) e atração de atividades articuladas a outros setores do centro histórico e da cidade, prejudicados por dificuldades relativas à provisão de transportes públicos.</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. Nos demais pavimentos, a descaracterização ocorre pela instalação de aparelhos de ar condicionado ou condensadoras nas fachadas significativas.</p> <p>6) Presença de engenhos publicitários inadequados (por tamanho, cores ou composição) à valorização das fachadas das edificações. Presença de antenas, caixas d'água e volumes congêneres nos edifícios tipo 2, que compõem trechos do frontispício da cidade.</p> <p>7) A subárea apresenta um tecido com rupturas volumétricas significativas em diversas quadras, devido ao processo de modernização edilícia incompleto iniciado no começo do século XX.</p> <p>8) A subárea vem passando por um processo de mudança de uso que indica a possível formação nessa área de um polo hoteleiro de luxo. Cabe registrar a recente instalação de dois empreendimentos hoteleiros novos, decorrentes da restauração e adaptação dos prédios do antigo Palace Hotel (atualmente, Fera Palace Hotel) e do edifício A Tarde (atual Hotel Fasano). Há ainda projetos que propõem a instalação de mais dois hotéis, um no Palácio Rio Branco (localizado na subárea 11) e outro no Palácio dos Esportes.</p>	<p>1) Preservação rigorosa da forma e tamanho das macroparcelas e das características da malha viária com indicação de recomposição da quadra mutilada pela implantação de terminal de transporte público e de remoção do gradil instalado na confluência da rua do Tesouro com a rua das Vassouras.</p> <p>2) Regulamentação rigorosa do desmembramento e remembramento 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 vazios a ocupar e nos lotes onde ainda existem áreas livres (quadras 69 e 70);</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 da altura máxima das edificações, da instalação de antenas, caixas d'água e volumes congêneres nas coberturas.</p> <p>6) 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 que foram classificadas como grau 3 ou 4.</p> <p>7) Regulamentação rigorosa de acréscimos horizontais.</p> <p>8) Preservação da forma de coroamento predominante na subárea (platibanda).</p> <p>9) Estabelecimento de parâmetros específicos para intervenções nas fachadas voltadas para a Baía de Todos os Santos.</p>



recuos maiores do que 3 m. Nesses casos, o tipo de fechamento predominante é o gradil (em geral, colocado posteriormente).

7) Os temas edifícios predominantes são as edificações assobradadas (antigas e recentes) e os edifícios, na maioria, com 7 pavimentos ou mais, concentrados entre as ruas Rui Barbosa e Chile. As edificações térreas são poucas (apenas 5). Predominam as edificações com formas prismáticas e retangulares, tendo a altura como dimensão predominante do corpo principal, seguida da largura. No que diz respeito às fachadas, a dimensão predominante é a vertical, com presença importante e equilibrada de edificações onde a largura ou o equilíbrio entre altura e largura prevalecem. As vedações predominam com relação às aberturas, havendo também uma presença importante de edificações em que há um equilíbrio nesta relação. Nas fachadas significativas, predominam os revestimentos em emboço, reboco e pintura. A dimensão vertical predomina nos vãos, embora a dimensão horizontal predomine nas edificações mais recentes, surgindo ainda nos térreos devido ao uso comercial. A composição dos vãos é ordenada, verificando-se em alguns edifícios do tipo 2 a presença de cortinas de vidro, mas os materiais predominantes de fechamento são as esquadrias em madeira e vidro. Devido ao entrecruzamento constante das ruas e sua adaptação à topografia, a subárea se caracteriza pela presença de muitas edificações de esquina com duas, três, quatro ou mais fachadas significativas, inclusive com marcação especial na confluência das ruas. Fachadas posteriores desempenham importante papel na configuração morfológica e paisagística, especialmente nas quadras cujos fundos compõem planos do frontispício da cidade. As edificações expressam diferentes épocas e estilos arquitetônicos, inclusive modernos e contemporâneos.

8) Predominam coberturas com formas simples e planas, com presença equilibrada de edificações com coberturas em duas águas ou com 4 águas ou mais. Estas, em geral com formas mais complexas. O material de recobrimento varia bastante, com predominância de fibrocimento e concreto (ou os dois materiais conjugados), seguidos de telhas cerâmicas. Predominam de modo muito claro os coroamentos em platibanda, com presença muito pontual de beirais aparentes.

9) Na subárea predominam os usos comerciais e de serviços, seguidos do uso institucional, com presença importante de edificações total ou parcialmente vazias. Predominam as edificações em bom estado de conservação, mas há presença pontual de edificações em péssimo estado ou em ruína e, ainda, de edificações em obras.