



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se em terreno acidentado, com declividades que variam de 0 e 10%, em sua maioria, mas com trechos que apresentam declividades que vão de 20% a 45% ou mais, localizados na encosta contida no terreno do Mosteiro de S. Bento e na rua das Hortas, na rua Visconde de Ouro Preto, Ladeira da Barroquinha, Ladeira de S. Bento, encosta que separa a Praça Castro Alves da Ladeira da Montanha e no trecho da Gameleira (rua do Sodré) que faz parte da subárea. Em suma, a subárea inclui o chamado grotão da Barroquinha, que assinalava o limite sul da cidade fundada em 1549 e as áreas em aclave que partem daí em direção à colina do Mosteiro de S. Bento (extramuros) e à Praça Municipal, ao norte.</p> <p>2) Há importante presença de massas arbóreas na subárea concentradas tanto no interior do terreno do Mosteiro de S. Bento (remanescentes da roça conventual) quanto no espaço público composto pelo Largo e Ladeira de São Bento. Essas massas, especialmente as localizadas no espaço público, desempenham importante papel na percepção da configuração espacial desses trechos. Além dessas, há pequenas massas arbóreas na Praça Castro Alves e, muito pontualmente, no interior de quatro lotes localizados nas Ladeiras de S. Bento e da Barroquinha. Há ainda a presença pontual de vegetação arbustiva e de forrações no trecho da Gameleira (rua do Sodré).</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por uma malha viária na qual predominam os segmentos retilíneos, pequenos e médios, com presença importante de segmentos curvos muito pequenos nos trechos de topografia mais acidentada. Esta malha, em sua acomodação à topografia, forma macroparcelas de formas complexas, sinuosas e muito pequenas.</p> <p>4) A subárea é densamente ocupada, com poucas áreas livres no interior das quadras que a compõem, com exceção da quadra correspondente ao Mosteiro de São Bento e a vários terrenos vazios em consequência de demolições, com destaque para o grupo existente na Praça Castro Alves, no final da Ladeira da Montanha. Este vazio, somado ao da praça, às áreas livres fronteiras à Igreja da Barroquinha e aos recuos frontais do edifício A Tarde (atual Hotel Fasano) e do Cine Glauber Rocha, criam uma grande área livre, de configuração fragmentada com relação aos elementos edificadas e vias públicas, o que diminui sensivelmente a percepção da densidade da ocupação da subárea. Quase a totalidade desses vazios é pavimentada, com presença mais significativa de solo permeável apenas na roça e no Largo de São Bento.</p> <p>5) O microparcelamento (divisão fundiária dentro da poligonal da área tombada) é caracterizado pelo contraste entre o parcelamento localizado nas vias que compõem a subárea e o parcelamento em torno de sua principal área livre, a praça Castro Alves. Ao longo das vias incluídas na área tombada, predominam ainda lotes mais estreitos e compridos, com testadas variando entre 6 e 8 m de largura e áreas variando, majoritariamente, entre 200 e 350 m². Há, contudo, presença de lotes mais largos, com até 15 m de testada e áreas acima de 450 m², resultantes do remembramento de lotes a partir das intervenções de modernização deste tecido urbano ao longo do século XX. Já no entorno da Praça Castro Alves, os lotes são grandes, com testadas entre 15 e 25 m e áreas acima de 800 m².</p> <p>6) Predominam na subárea edificações com grau de contiguidade muito alto ou alto entre si, mas há presença pontual de edificações com grau de contiguidade médio nas imediações da Praça Castro Alves e com grau pequeno ou nulo nas imediações do Mosteiro de São Bento. As edificações estão implantadas majoritariamente com recuo frontal de até 3,0 m, mas há presença pontual de edificações implantadas com recuos maiores do que 3,0 m ou implantadas nas</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>6) Reconhecimento da dimensão simbólica, identitária e funcional dos espaços públicos, em especial a Praça Castro Alves e o Largo de São Bento.</p>	<p>1) A presença de edificações desocupadas, parcialmente desocupadas ou em ruínas, que atestam o enfraquecimento da dinâmica comercial e de serviços da subárea, a despeito da instalação ou projetos de novos empreendimentos hoteleiros na sua principal praça e da existência nesse espaço de importantes equipamentos culturais.</p> <p>2) Presença de conjunto de lotes vazios no entorno da Praça Castro Alves, o que reforça o caráter fragmentado e a configuração pouco coerente desse espaço, além de enfraquecer a presença da massa construída neste trecho do frontispício da cidade.</p> <p>3) Predominância absoluta de lotes com taxas de ocupação iguais a 100%, o que torna a área muito densa e pouco permeável.</p> <p>4) Quantidade expressiva de edificações desocupadas, parcial ou totalmente, com potencial de desenvolvimento do uso misto (comércio/serviço/residência) e de atração de atividades articuladas a outros setores do centro histórico e da cidade.</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, o que atinge também as fachadas. Por fim, o material tradicional das coberturas, em telhas cerâmicas, quase desapareceu.</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, com impactos na paisagem.</p> <p>7) A subárea apresenta rupturas volumétricas significativas na Ladeira de São Bento, onde também se registra impacto visual importante na paisagem, produzido por fachadas laterais de edifícios do tipo 2.</p>	<p>1) Realização de estudo específico e elaboração de Orientação de Agenciamento e Projeto (OAP) para o conjunto de lotes vazios no entorno da Praça Castro Alves com vistas ao preenchimento desta lacuna no conjunto e à melhoria do caráter fragmentado e da configuração pouco coerente desse espaço.</p> <p>2) Preservação rigorosa da forma e tamanho das macroparcelas e das características da malha viária.</p> <p>3) Regulamentação do desmembramento e remembramento de lotes, consideradas as transformações verificadas no microparcelamento tradicional e com vistas à manutenção das características essenciais da morfologia do setor, da luminosidade das vias de menor largura, bem como a preservação da ambiência das edificações individualmente tombadas.</p> <p>4) Ampliação de áreas permeáveis nos vazios a ocupar e nos lotes onde ainda existem áreas livres.</p> <p>5) Preservação das características predominantes de implantação das edificações nos lotes e da relação predominante de acesso ao espaço público. No trecho da Ladeira de São Bento deve ser regulamentada de modo rigoroso a ocupação dos recuos frontais tradicionais, bem como resgatar, com releitura contemporânea, sua forma de fechamento tradicional.</p> <p>6) Regulamentação da altura máxima das edificações, da instalação de antenas, caixas d'água e volumes congêneres nas coberturas.</p> <p>7) Proibição de novos acréscimos horizontais.</p> <p>8) Preservação da forma de coroamento predominante na subárea (platibanda).</p>



testadas dos lotes. Essa característica é devida às transformações urbanas às quais a subárea foi submetida nas primeiras décadas do século XX. O tipo de fechamento predominante atualmente é o gradil.

7) Os temas edilícios predominantes são as edificações assobradadas (antigas e recentes, com 3 ou 4 pavimentos), com presença importante e marcante de edificações destacadas (majoritariamente edifícios do tipo 2) no entorno de Praça Castro Alves e Ladeira de São Bento. Foi identificada apenas uma edificação térrea nesta ladeira. Predominam as edificações com formas prismáticas de base retangular, tendo a profundidade como dimensão predominante do corpo, seguida da altura. No que diz respeito às fachadas, a dimensão predominante é a vertical, com presença concentrada na Praça Castro Alves de edificações nas quais o equilíbrio entre altura e largura prevalecem. As vedações predominam com relação às aberturas, mas há presença importante de edificações nas quais há um equilíbrio nesta relação. Nas fachadas significativas predominam os revestimentos em emboço, reboco e pintura, com presença pontual de outros revestimentos nos edifícios tipo 2. A dimensão vertical predomina nos vãos, embora a dimensão horizontal predomine em edificações mais recentes ou nos térreos, devido ao uso comercial. Sua composição é, em geral, ordenada e os materiais predominantes de fechamento são as esquadrias em madeira e vidro. Devido ao entrecruzamento das ruas e à confluência de várias delas na Praça Castro Alves, a subárea se caracteriza pela presença de muitas edificações de esquina com duas, três ou quatro fachadas significativas. Fachadas laterais também desempenham papel na configuração paisagística, devido à topografia acidentada, especialmente na Ladeira de São Bento. As edificações expressam diferentes épocas e estilos arquitetônicos, inclusive modernos e contemporâneos.

8) Predominam coberturas com duas águas e cumeeira paralela à via no casario da Ladeira de São Bento, com presença concentrada de coberturas com quatro águas ou mais e sem posição predominante da cumeeira e, além coberturas planas, nas edificações localizadas na Praça Castro Alves. O material de revestimento predominante é o fibrocimento, com presença de coberturas em telhas cerâmicas e que conjugam concreto e fibrocimento. A totalidade das edificações da subárea apresenta coroamento em platibanda.

9) Na subárea predominam os usos comerciais e de serviços, com presença importante de edificações cujo uso é institucional e de edificações total ou parcialmente desocupadas, concentradas na Ladeira de S. Bento. Predominam as edificações em bom estado de conservação, mas há presença pontual de edificações em péssimo estado ou em ruína, igualmente concentradas na Ladeira de S. Bento. Cabe registrar a recente instalação de empreendimento hoteleiro de luxo no edifício A Tarde (atual Hotel Fasano) e o projeto dessa natureza previsto para o prédio do Palácio dos Esportes, ambos localizados na Praça Castro Alves.