



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea se caracteriza por três logradouros bastante distintos entre si: a Ladeira do Baluarte; a Ladeira da Água Brusca; e a Avenida Jequitaia;</p> <p>2) A subárea localiza-se em terreno acidentado, com declividades que variam até 45%, com parte da ocupação ocorrendo na encosta, em ladeiras com 10 a 15% de declividade (Baluarte e Água Brusca) e outra nas áreas mais planas da Avenida Jequitaia;</p> <p>3) Os trechos não ocupados da encosta que fazem parte da subárea caracterizam-se por uma cobertura vegetal arbórea e arbustiva;</p> <p>4) Na Ladeira do Baluarte, predominância do uso residencial, com alta densidade construtiva e áreas vazias restritas às vias públicas e restos de quintas; na Avenida Jequitaia e Ladeira da Água Brusca, predominância do uso comercial e de galpões/depósitos e - especialmente na Ladeira da Água Brusca - com menor densidade construtiva, além de um número significativo de imóveis sem uso;</p> <p>5) Na Ladeira do Baluarte, predomínio de sobrados, especialmente no trecho mais próximo do Largo do Santo Antônio, correspondendo ao trecho de maior interesse para a preservação; na Ladeira da Água Brusca, os lotes possuem testadas muito maiores e mesclam-se galpões, edifícios de construção recente sem interesse para a preservação e terrenos desocupados; na Avenida Jequitaia, um par de sobrados e alguns edifícios modernos dignos de preservação se alternam com edificações de construção recente e sem interesse;</p> <p>6) Na Ladeira do Baluarte, as fachadas voltadas para os logradouros apresentam predominância de revestimento em emboço, reboco e pintura, relação equilibrada entre aberturas e vedações (com ligeira predominância dessa últimas), vãos com predomínio da dimensão vertical, dotados de esquadrias em madeira pintada, e com ritmo e composição ordenados; na Ladeira da Água Brusca e na Avenida Jequitaia, não existem características predominantes de fachada, constituindo-se em trechos urbanos caracterizados por grande diversidade;</p> <p>7) Na Ladeira do Baluarte, predominam as edificações com coberturas em telhas cerâmicas, alternando-se aquelas com duas águas e cumeeiras paralelas à via, com duas águas e cumeeiras perpendiculares à via, e com quatro águas; na Ladeira da Água Brusca e na Avenida Jequitaia, predominam as coberturas</p>	<p>1) Edificações (monumentos) de valor histórico e artístico (Fonte do Baluarte, Igreja da Santíssima Trindade)</p> <p>2) Testemunhos edificadas de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes.</p> <p>3) Conjuntos urbanos de caráter não monumental, com presença marcante de uma arquitetura popular.</p> <p>4) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença da encosta e da vegetação.</p>		<p>1) Preservação da leitura e da percepção urbana das características tradicionais de parcelamento, por meio da regulamentação rigorosa de desmembramentos e remembramentos [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>2) Incentivo à manutenção e ampliação de áreas permeáveis e plantadas para a preservação das formas tradicionais de ocupação dos lotes;</p> <p>3) Realização de estudos específicos para a determinação da linha limite de ocupação de terrenos situados na encosta, voltados para a Baía de Todos os Santos, e para a preservação do frontispício da cidade no que toca à relação de cheios e vazios das fachadas do casario na Cidade Alta [e nas ladeiras];</p> <p>4) preservação das características tradicionais e predominantes de implantação das edificações nos lotes, bem como de sua relação direta de acesso ao espaço público [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>5) Preservação das características volumétricas (corpo e cobertura) tradicionais das edificações do setor [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>6) Preservação das formas de coroamento predominantes (beiral aparente e platibanda) [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>7) Regulamentação das alturas das edificações e da realização de acréscimos verticais, com vistas à manutenção das características essenciais das tipologias edilícias e da morfologia do setor, da luminosidade das vias estruturantes, do favorecimento da luminosidade nas vias secundárias de menor largura [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>8) Regulamentação específica da composição de fachadas e do emprego de materiais nas aberturas e vedações [especialmente na Ladeira do Baluarte e em trechos da Avenida Jequitaia];</p> <p>9) Regulamentação rigorosa de intervenções que alterem a topografia, sobretudo na área da encosta voltada para a Baía de Todos os Santos;</p> <p>10) Valorização da encosta como área verde e realização de estudos específicos para sua recomposição vegetal;</p> <p>11) Desenvolvimento de estudos específicos para a regulamentação de intervenções na subárea 1 deste setor;</p>



construídas com materiais mais recentes, escondidas por platibanda.			12) Valorização e preservação da fonte do Baluarte, situada na Ladeira da Água Brusca.
---	--	--	--

EM REVISÃO