



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
1) A subárea localiza-se em terreno acidentado com declividades que variam entre 10 e mais de 45%, com parte da ocupação ocorrendo na encosta e outra nas áreas mais planas acima desta, ao longo da rua Direita de Santo Antônio, Largo do Carmo e Ladeira do Passo. Essa característica configura um importante atributo relacionado tanto à constituição do frontispício da cidade, quanto da sua identidade urbana e paisagística no que diz respeito a uma cidade organizada em dois planos; 2) A vegetação existente na encosta que faz parte desta subárea - dos tipos arbóreo e arbustivo - contribui de maneira significativa para a percepção e leitura das características do frontispício da cidade, bem como da sua identidade urbana e paisagística; 3) As subáreas estão inseridas em duas macroparcelas muito grandes e num trecho de malha viária predominantemente retilínea, com edificações implantadas nas testadas dos lotes e alto grau de contiguidade entre si. Esse conjunto de características produz no nível da percepção uma sensação de continuidade e homogeneidade do espaço, que somente é interrompida pela presença de edificações monumentais de caráter religioso, cujas torres destacam-se na paisagem em contraste com a alturas das demais edificações. Esses atributos ancoram em grande parte a identidade arquitetônica, urbanística e paisagística das subáreas. 4) Os lotes da subárea são estreitos, com testadas entre 3 e 6 m de largura e profundidade variável, o que produz composições de fachadas muito ritmadas; 5) predominam sobrados com volumetria simples, de diferentes épocas e estilos arquitetônicos, cujas 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. 6) predominam as coberturas inclinadas com duas águas, cumeeiras paralelas à via e recobrimento em telhas cerâmicas do tipo capa e canal; as formas de coroamento predominantes são beiral livre, com mudança de inclinação e acabamento em massa, e platibandas, cheias ou vazadas; 7) As subáreas caracterizam-se por uma presença significativa do uso habitacional, notadamente ao longo da rua Direita e presença igualmente significativa de usos comerciais, de serviços e institucionais, vinculados a religião, turismo e lazer. Apesar da presença marcante do uso habitacional, o espaço público das subáreas não reflete uma apropriação típica desse tipo de uso.	1) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença da encosta e da vegetação e pelo conjunto edificado no topo da escarpa; 2) Testemunhos edificados de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes, expressos notadamente nas fachadas voltadas para a via pública; 3) Morfologia urbana que remete a importantes momentos da história da cidade, ainda com alto grau de integridade, com grande homogeneidade edilícia em termos de implantação e volumetria;	1) A ocupação irregular da encosta tem promovido cortes indiscriminados no terreno e remoção de cobertura vegetal, que aliados à implantação de edificações em áreas de risco (com altas declividades) produzem impactos com grande potencial de enfraquecimento dos atributos relacionados ao frontispício e à identidade urbanística e paisagística da cidade; 2) Dificuldade de informação sobre a geometria dos lotes, em particular sua profundidade, com prejuízo para compreensão das suas reais taxas de ocupação; 3) A subárea apresenta um número expressivo de acréscimos verticais no corpo principal das edificações, tanto sob a forma de pavimentos recuados quanto de terraços, com ou sem cobertura; 4) Os fundos das edificações que estão voltados para a baía de Todos os Santos, são resultado de sucessivos acréscimos construídos em áreas de declividade acentuada, produzindo fachadas posteriores com composições muito heterogêneas e excessivamente verticalizadas; 5) A tendência de crescimento de usos comerciais e de serviços tem ampliado a presença de automóveis e inibido apropriações do espaço público mais características do uso residencial.	1) Regulamentação rigorosa de intervenções que alterem a topografia e impactem a cobertura vegetal na área da encosta voltada para a Baía de Todos os Santos; 2) Valorização da encosta como área verde e realização de estudos específicos para sua recomposição vegetal; 3) Preservação da leitura das características tradicionais de parcelamento, por meio da regulamentação rigorosa de desmembramentos e remembramentos; 4) Determinação da linha limite de ocupação de terrenos situados na encosta, voltados para a Baía de Todos os Santos, visando à manutenção e ampliação de áreas permeáveis e plantadas, bem como à preservação do frontispício da cidade; 5) Preservação das características tradicionais e predominantes de implantação das edificações nos lotes, bem como de sua relação direta de acesso ao espaço público; 6) Preservação das características volumétricas (corpo e cobertura) que constituem atributos valorizados das edificações do setor; 7) Preservação das formas de coroamento predominantes (beiral aparente e platibanda); 8) Regulamentação rigorosa 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 e secundárias de menor largura e à preservação da visualização, em trajetos no interior do conjunto, das torres das igrejas do Passo e do Boqueirão, que pontuam verticalmente o conjunto edificado; 9) Regulamentação específica da composição de fachadas e do emprego de materiais nas aberturas e vedações para preservação dos atributos que ancoram a identidade edilícia das subáreas;