



ATRIBUTOS/CARACTERÍSTICAS	VALORES ATRIBUÍDOS E IDENTIFICADOS	PROBLEMAS	DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO
<p>1) A subárea localiza-se em terreno acidentado com declividades que variam, na maior parte, entre 10 e 30%, com alguns pontos nos quais chega a 45%; no trecho correspondente à convergência entre a rua do Taboão, Ladeira do Passo, Ladeira do Carmo e rua das Flores, assim como ao longo desta última via, o terreno apresenta-se mais plano e com declividades até 10%.</p> <p>2) A vegetação nos trechos não ocupados das encostas que margeiam a rua do Taboão entre o Caminho Novo do Taboão e a Ladeira do Passo, assim como entre a Ladeira do Carmo e rua das Flores caracteriza-se como predominantemente arbustiva. Não foi observada a presença de vegetação em quintais;</p> <p>3) A subárea caracteriza-se por macroparcelas e trechos de macroparcelas com formas quase exclusivamente trapezoidais, resultantes de uma malha viária predominantemente retilínea e implantada à meia encosta, que produz o entrecruzamento de várias vias e forma um importante nó entre as ruas do Taboão, Passo, Flores, Ladeira do Carmo, rua Padre Augustinho Gomes e Largo do Pelourinho.</p> <p>4) Os lotes da subárea são estreitos, com testadas de 5 m largura, em média, e profundidade predominante de 20 m, exceto na rua do Taboão em que se verifica a profundidades que chegam a 30 m e larguras entre 5 e 8 m, produzindo composições de fachadas muito ritmadas;</p> <p>5) Em sua quase totalidade, as edificações da subárea estão implantadas nas testadas dos lotes, sem recuos laterais e com fachadas voltadas para os logradouros públicos; a densidade de ocupação é muito alta, com 59% das edificações apresentando taxas de ocupação entre 90 e 100%;</p> <p>6) O tema edifício predominante são os sobrados com volumetria simples, de diferentes épocas e estilos arquitetônicos, seguidos de edifícios de construção mais recente, concentrados, em grande parte, na rua do Taboão e pontualmente na rua das Flores. As fachadas voltadas para os logradouros apresentam predominância de revestimento em emboço, reboco e pintura, relação equilibrada entre aberturas e vedações (com ligeira predominância dessas últimas). Nos vãos, verifica-se o predomínio da dimensão vertical, embora nas ruas do Taboão e das Flores existam vãos mais largos, especialmente nos térreos, devido ao uso comercial. Os materiais predominantes de fechamento dos vãos são a madeira e o vidro, embora verifique-se uma presença significativa de portas de enrolar nos térreos. No geral, o ritmo e a composição dos vãos são ordenados. Em decorrência do constante entrecruzamento da malha viária e da topografia acidentada, a subárea também se caracteriza pela presença abundante de edificações de esquina com duas ou três fachadas significativas, e pelo papel importante que fachadas posteriores e as empenas laterais desempenham na sua configuração morfológica e paisagística;</p> <p>7) Predominam as coberturas inclinadas com duas águas, cumeeiras paralelas à via e recobrimento em telhas cerâmicas do tipo capa e canal; devido ao grande número de edificações de esquina, registra-se também a presença de coberturas com três águas, sem cumeeira ou com cumeeira em posição variável; as edificações com coberturas planas são relativamente abundantes, devido à presença de edifícios recentes; as formas de coroamento predominantes são beiral livre, com mudança de inclinação e acabamento em massa, e platibandas, cheias ou vazadas;</p> <p>8) A subárea caracteriza-se por uma predominância de usos mistos (comércio/serviço e residência) e comerciais e por uma presença significativa de edificações sem uso, a despeito de um bom estado de conservação; os usos exclusivamente residenciais são minoria e estão concentrados na Ladeira do Passo; a presença de edificações em ruína é relativamente pontual e concentrada na rua do Taboão, Ladeira do Carmo e rua das Flores.</p>	<p>1) Relação visual Cidade Baixa/Cidade Alta, marcada pela presença da encosta e da vegetação e pelo conjunto edificado no topo da escarpa;</p> <p>2) Testemunhos edificados de épocas e linguagens arquitetônicas diferentes, expressos notadamente nas fachadas voltadas para a via pública;</p> <p>3) Morfologia urbana que remete a importantes momentos da história da cidade, ainda com alto grau de integridade, com relativa homogeneidade edilícia em termos de implantação e volumetria;</p>	<p>1) A subárea apresenta-se bastante verticalizada na rua do Taboão, com edifícios de construção recente que atingem até 5 pavimentos; o número de acréscimos verticais no corpo principal das edificações sob a forma de pavimentos recuados, é pouco significativo e mais concentrado entre as Ladeiras do Passo e do Carmo;</p> <p>2) Os elementos arquitetônicos mais descaracterizados na subárea são os vãos e, principalmente, as esquadrias dos pavimentos térreos, normalmente, em consequência do uso predominantemente comercial; verifica-se, ainda, nas ruas do Taboão e das Flores a incidência da instalação de grades nos vãos;</p> <p>3) A presença de edificações vazias ou em ruínas nas ruas de predomínio de usos comerciais e de serviços, mostram um relativo esgotamento dessa dinâmica e a possibilidade de ampliação do uso habitacional.</p> <p>4) Presença muito alta de lotes com taxas de ocupação iguais ou muito próximas a 100%, o que torna a área muito densa e pouco permeável.</p>	<p>1) Preservação da leitura e da percepção urbana das características tradicionais de parcelamento, por meio da regulamentação rigorosa de desmembramentos e remembramentos;</p> <p>2) Valorização dos trechos livres de encosta como áreas verdes e incentivo à manutenção e ampliação de áreas permeáveis e plantadas para a preservação das formas tradicionais de ocupação dos lotes;</p> <p>3) preservação das características tradicionais e predominantes de implantação das edificações nos lotes, bem como de sua relação direta de acesso ao espaço público;</p> <p>4) Preservação das características volumétricas (corpo e cobertura) tradicionais das edificações do setor;</p> <p>5) Preservação das formas de coroamento predominantes (beiral aparente e platibanda);</p> <p>6) 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 e à preservação da visualização, em trajetos no interior do conjunto, das torres das igrejas do Passo e do conjunto do Carmo;</p> <p>7) Regulamentação rigorosa da feição das empenas das edificações localizadas nas ladeiras da subárea.</p> <p>8) Regulamentação específica da composição de fachadas e do emprego de materiais nas aberturas e vedações;</p> <p>9) Regulamentação rigorosa de intervenções que alterem a topografia;</p>