



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote (ver Croqui de Ocupação do lote)	Taxa de ocupação/área livre do lote	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 110 m ² - 90% 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 80% 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 70% 4. Acima de 350 m ² - 60% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes acima de 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral e de fundos.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 110 m ² - 90% 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 80% 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 70% 4. Acima de 350 m ² - 60% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes acima de 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral e de fundos.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 110 m ² - 90% 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 80% 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 70% 4. Acima de 350 m ² - 60% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes acima de 110 m ² - concentrada no fundo do lote ou disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral e de fundos.
	Taxa de permeabilidade	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 110 m ² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. Acima de 350 m ² - 40%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 110 m ² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. Acima de 350 m ² - 40%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 110 m ² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. Acima de 250 e menor ou igual a 350 m ² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. Acima de 350 m ² - 40%, dos quais metade em solo permeável.
	Recuo frontal	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal.
	Recuo lateral	Admitido em lotes a partir de 110 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. Acima de 250 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.	Admitido em lotes a partir de 110 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. Acima de 250 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.	Admitido em lotes a partir de 110 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. Acima de 250 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.
	Recuo de fundos	O recuo de fundos é disposto conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - recuo mínimo de 1,5 m 2. Acima de 250 m ² - recuo mínimo de 2,0 m	O recuo de fundos é disposto conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - recuo mínimo de 1,5 m 2. Acima de 250 m ² - recuo mínimo de 2,0 m	O recuo de fundos é disposto conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Acima de 110 e menor ou igual a 250 m ² - recuo mínimo de 1,5 m 2. Acima de 250 m ² - recuo mínimo de 2,0 m
	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos casos em que isso não se configura, todas as áreas livres existentes no lote devem ser fechadas com muros em alvenaria. No caso de divisas laterais ou de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro com altura entre 2,0 e 3,0 m acompanhando a inclinação do terreno. Nos lotes de esquina, o muro voltado para via pública (lateral ou fundos) deve ter entre 3,0 e 3,5 m de altura, acompanhando a inclinação do terreno.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos casos em que isso não se configura, todas as áreas livres existentes no lote devem ser fechadas com muros em alvenaria. No caso de divisas laterais ou de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro com altura entre 2,0 e 3,0 m acompanhando a inclinação do terreno. Nos lotes de esquina, o muro voltado para via pública (lateral ou fundos) deve ter entre 3,0 e 3,5 m de altura, acompanhando a inclinação do terreno.	Nas divisas entre lotes (lateral ou fundos) o muro deverá ser construído em alvenaria e ter entre 2,0 e 3,0 m de altura, acompanhando a inclinação do terreno. Nas divisas voltadas para via pública (lateral ou fundos) o muro também deverá ser construído em alvenaria e ter entre 3,0 e 3,5 m de altura, acompanhando a inclinação do terreno.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Admitido o remembramento lateral e/ou de fundos, desde que o lote resultante não ultrapasse 250 m ² , mantendo-se a leitura do parcelamento preexistente nas fachadas voltadas para as vias. Nos casos de remembramento pelos fundos dos lotes, área livre deve estar localizada na área central do lote resultante.	Admitido o remembramento lateral e/ou de fundos, desde que o lote resultante não ultrapasse 250 m ² , mantendo-se a leitura do parcelamento preexistente nas fachadas voltadas para as vias. Nos casos de remembramento pelos fundos dos lotes, área livre deve estar localizada na área central do lote resultante.	Admitido o remembramento lateral e/ou de fundos, desde que o lote resultante não ultrapasse 250 m ² , mantendo-se a leitura do parcelamento preexistente nas fachadas voltadas para as vias. Nos casos de remembramento pelos fundos dos lotes, área livre deve estar localizada na área central do lote resultante.
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade.
	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não, são admitidas apenas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote, desde que observadas as regras previstas para a disposição de áreas livres e recuos. Essas ampliações não devem ultrapassar a altura do número de pavimentos preexistente, excluída a cobertura, sendo medida a partir do nível do acesso voltado para as vias.	O corpo principal da edificação preexistente não pode ter mais de 3 (três) pavimentos, contados a partir do nível de acesso voltado para via pública. Não são admitidos pavimentos recuados ou construção de terraço. Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não, são admitidas apenas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote, desde que observadas as regras previstas para a disposição de áreas livres e recuos. Essas ampliações não devem ultrapassar a altura total da edificação preexistente, excluída a cobertura, sendo medida a partir do nível do acesso voltado para as vias.	O número máximo de pavimentos deve ser 3 (três) a partir do nível de acesso voltado para via pública, de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 9 m, excluída a cobertura. No caso de lotes cuja testada apresente desnível entre suas extremidades, o nível de acesso deve ser considerado a partir da média entre essas cotas altimétricas. Não são admitidos pavimentos recuados. Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não, são admitidas apenas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote, desde que observadas as regras previstas para a disposição de áreas livres e recuos.
	Poços de ventilação/iluminação (Ver Croqui de Poço de Ventilação/iluminação)	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2 m ² , é admitida nos lotes com até 110 m ² quando a área livre não estiver concentrada nos fundos. Nos lotes com área superior a este valor, é admitida a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade suficiente, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira. No caso de coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3 m das fachadas significativas.	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2 m ² , é admitida nos lotes com até 110 m ² quando a área livre não estiver concentrada nos fundos. Nos lotes com área superior a este valor, é admitida a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais, quando não houver profundidade suficiente, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira. No caso de coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3 m das fachadas significativas.	Admitido poço de ventilação/iluminação, com área mínima de 3 m ² e dimensão mínima de 1 m de lado, desde que não seja visível a partir do espaço público. Havendo mais de um poço, cada um deverá ter área mínima de 2 m ² e dimensão mínima de 1 m de lado.
Espaço Interno	Pé-direito (Ver Croqui de Relação de pé-direito)	Os pés-direitos e os elementos estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. Nas ampliações externas ao corpo principal a construção de lajes de piso em concreto poderá ser admitida, desde que sejam obedecidos os demais parâmetros previstos nesta portaria, não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias da edificação preexistente. No caso de ruína com fachada a preservar, as novas lajes de piso não podem seccionar os vãos da fachada. Em todos os casos, a alteração dessa relação somente poderá ocorrer a uma distância mínima de 3 m da fachada, desde que não resulte na demolição de elementos significativos remanescentes da edificação. Neste caso, o novo pé-direito deve ter a altura mínima conforme a legislação vigente.	Os pés-direitos e os elementos estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. O acréscimo de pavimentos e a construção de lajes de piso em concreto poderão ser admitidos conforme os demais parâmetros previstos nesta portaria. O novo pé-direito deverá atender a legislação vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes.	O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira (Ver Croqui de Posição e altura máxima da cumeeira)	A posição e a altura da cumeeira preexistentes e características do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.	A posição e a altura da cumeeira preexistentes e características do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.	A altura máxima da cumeeira deverá ser de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.
	Inclinação	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. No caso de ruínas ou de edificações em que tenha havido modificações na cobertura do corpo principal, deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. No caso de ruínas ou de edificações em que tenha havido modificações na cobertura do corpo principal, deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	Deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.
	Material	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa canal, exceto nos casos em que outro tipo de telha cerâmica seja o material de recobrimento característico da edificação. Não serão permitidos terraços ou tetos verdes nos recuos existentes.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa canal, exceto nos casos em que outro tipo de telha cerâmica seja o material de recobrimento característico da edificação. Não serão permitidos terraços ou tetos verdes nos recuos existentes.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa e canal.
Cobertura Plana	Casos admitidos e altura máxima	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura deve ser mantida. Admitida em volumes situados no fundo dos lotes, desde que não visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina. Neste caso, a altura máxima deve ser de 3 m, contada a partir do nível de acesso voltado para via pública, para edificações térreas, e de 6 m acima deste nível para os sobrados, independentemente do número de pavimentos.	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura deve ser mantida. Admitida em volumes situados no fundo dos lotes, desde que não visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina. Neste caso, a altura máxima deve ser de 3 m, contada a partir do nível de acesso voltado para via pública, para edificações térreas, e de 6 m acima deste nível para os sobrados, independentemente do número de pavimentos.	Somente admitida em volumes situados no fundo dos lotes, desde que não visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina. A altura máxima deve ser de 3 m, contada a partir do nível de acesso voltado para via pública, para edificações térreas, e de 6 m acima deste nível para os sobrados, independentemente do número de pavimentos.
	Material	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldadas ou outros tipos, impermeabilizadas ou revestidas por telhas de fibrocimento ou similares, desde que escondidas por platibandas.	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldadas ou outros tipos, impermeabilizadas ou revestidas por telhas de fibrocimento ou similares, desde que escondidas por platibandas.	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldadas ou outros tipos, impermeabilizadas ou revestidas por telhas de fibrocimento ou similares, desde que escondidas por platibandas.
	Terraço e Teto verde	Admitidos apenas em volumes situados nos fundos dos lotes desde que não visíveis a partir do espaço público.	Admitidos apenas em volumes situados nos fundos dos lotes desde que não visíveis a partir do espaço público.	Admitidos apenas em volumes situados nos fundos dos lotes desde que não visíveis a partir do espaço público.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotado beiral simples com mudança de inclinação e acabamento em alvenaria ou concreto, com balanço de comprimento semelhante ao existente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, ou coramento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada.	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotado beiral simples com mudança de inclinação e acabamento em alvenaria ou concreto, com balanço de comprimento semelhante ao existente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, ou coroamento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada.	Admitidos beirais simples com mudança de inclinação e elemento de acabamento em massa, ou platibandas, cheias ou vazadas, feitas com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante. O comprimento do balanço deve ser semelhante ao existente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	
	Coroamento - Coberturas planas	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da(s) fachada(s) preexistente(s) não pode(m) ser alterada(s) e deve (m) ser recomposta(s) no caso de ter (em) sido alterada(s).	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação entre vedações e aberturas preexistente e característica da tipologia da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.	A relação entre vedações e aberturas deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura). Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.	A relação entre vedações e aberturas deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura). Não será admitida a inserção de aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.
		Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos ou recuperados nos casos em que tenham sido alterados, observados vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical deve predominar nos vãos da(s) fachada(s) significativa(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve buscar o ordenamento regular.	A proporção, o ritmo e a composição dos vãos devem dialogar com as características de verticalidade e ordenamento regular da fenestração das edificações da vizinhança.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. É vedada a introdução de novas saliências e/ou reentrâncias.	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações da vizinhança. São admitidas novas saliências do tipo balcão em edificações com 2 (dois) pavimentos ou 3 (três) pavimentos, com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não são admitidas novas marquises nem reentrâncias.	Admitidas saliências do tipo balcão em edificações com 2 (dois) pavimentos ou 3 (três) pavimentos, com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não são admitidas marquises nem reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Admitido apenas em muro lateral ou de fundos voltado para via pública, conforme especificado no item Fachada Significativa / Muros (Vãos de acesso).	Admitido apenas em muro lateral ou de fundos voltado para via pública, conforme especificado no item Fachada Significativa / Muros (Vãos de acesso).	Admitido apenas em muro lateral ou de fundos voltado para via pública, conforme especificado no item Fachada Significativa / Muros (Vãos de acesso).



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Composição	Gradeamento (Ver Croqui Gradeamento de vãos)	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação.
		Fachada Significativa	Materiais/ Acabamentos	Tipos de Revestimento	As fachadas devem ser revestidas com emboço, reboco e pintura.
Esquadrias (forma e material)	Devem manter o modelo, material e acabamento das esquadrias que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Esquadrias descaracterizadas ou arruinadas devem manter seu desenho característico, ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. No caso de ruínas cujas esquadrias desapareceram, as novas devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.			Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Devem ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.
Guarda-corpo	A forma e o material dos guarda corpos preexistentes que caracterizam as fachadas significativas da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.			Sempre que possível, a forma e o material dos guarda corpos preexistentes que caracterizam as fachadas significativas da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.	Os guarda-corpos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares e adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.
Calhas e condutores (Ver Croqui de Calhas e condutores)	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo, ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.			Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo, ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo, ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.
	Ornamentação	Formas e Materiais	As formas e materiais preexistentes que compõe e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos ou recuperados.	Sempre que possível, os materiais preexistentes que compõe e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos. A ornamentação nova deve corresponder à linguagem estilística da fachada e observar os atributos e valores do setor.	A ornamentação deve corresponder à linguagem estilística da fachada e observar os atributos e valores do setor.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Muros	Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	O muro de fechamento deve ter entre 3,0 e 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.
		Material	Deve ser mantido o material de fechamento e sistema construtivo característico da edificação. Novos fechamentos devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto.	Sempre que possível, deve ser mantido o material de fechamento e sistema construtivo característico da edificação preexistente. Novos fechamentos devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto.	Devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto.
		Revestimento	Deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Novos fechamentos devem ser revestidos exclusivamente com emboço, reboco e pintura.	Deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Novos fechamentos devem ser revestidos exclusivamente com emboço, reboco e pintura.	Devem ser preferencialmente revestidos com emboço, reboco e pintura. Outros materiais de revestimento poderão ser admitidos mediante estudo específico e desde que não causem impacto visual significativo na vizinhança, observados os atributos e valores atribuídos ao setor.
		Vãos de acesso	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima de 0,90 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros pré-existentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. A abertura de vão para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 5 m e profundidade adequada. O vão de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em madeira pintada ou material de efeito visual similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima de 0,90 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros pré-existentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. A abertura de vão para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 5 m e profundidade adequada. O vão de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em madeira pintada ou material de efeito visual similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Os vãos de acesso em muro lateral ou de fundos podem ser destinados a pessoas e/ou veículos. Os vãos para acesso de pessoas devem ter largura mínima de 0,90 m e máxima de 1,20 m e altura de 2,10 m. Os vãos para acesso de veículos são admitidos exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 5 m e profundidade adequada. Suas dimensões devem ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura. Em qualquer caso, o fechamento deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da edificação e não causar impacto visual significativo na vizinhança.
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos (Ver Croqui de Instalações)	Instalações prediais	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.	
	Antenas Parabólicas/ TV / a Cabo	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	
	Placas de Captação de energia solar	Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.	



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos (Ver Croqui de Instalações)	Unidades condensadoras de ar condicionado	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em outras fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em outras fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em outras fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.

EM REVISÃO