



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Taxa de ocupação/área livre do lote	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente.	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente, exceto para aqueles compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e para os lotes da Quadra 127. Nestes casos ficam estabelecidas as seguintes faixas edificáveis: 1) Para os lotes da Quadra 66, no trecho indicado, fica estabelecida uma faixa edificável, de no máximo, 10 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote voltada para Ladeira da Montanha e uma faixa edificável, de no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote voltada para rua da Conceição da Praia. 2) Para os lotes da Quadra 127, fica estabelecida uma faixa edificável, de no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Em qualquer caso, após o limite da faixa edificável não é admitida qualquer construção, exceto estruturas de contenção. Para faixa edificável fica, ainda, estabelecida uma tolerância de 1 m para mais ou para menos, medida em projeção horizontal, com vistas a viabilizar ajustes da edificação ao terreno.	A taxa de ocupação deve ser 100%, exceto para aqueles compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e para os lotes da Quadra 127. Nestes casos ficam estabelecidas as seguintes faixas edificáveis: 1) Para os lotes da Quadra 66, no trecho indicado, fica estabelecida uma faixa edificável, de no máximo, 10 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote voltada para Ladeira da Montanha e uma faixa edificável, de no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote voltada para rua da Conceição da Praia. 2) Para os lotes da Quadra 127, fica estabelecida uma faixa edificável, de no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Em qualquer caso, após o limite da faixa edificável não é admitida qualquer construção, exceto estruturas de contenção. Para faixa edificável fica, ainda, estabelecida uma tolerância de 1 m para mais ou para menos, medida em projeção horizontal, com vistas a viabilizar ajustes da edificação ao terreno.
	Taxa de permeabilidade	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente.	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente, exceto para os lotes compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e para os lotes da Quadra 127. Nestes casos as áreas dos lotes que excederem o limite da faixa edificável deverão permanecer em solo natural e vegetadas.	As áreas dos lotes compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e para os lotes da Quadra 127 que excederem o limite da faixa edificável deverão permanecer em solo natural e vegetadas.
	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	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente, exceto nas ampliações das edificações compreendidas entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) com testadas voltadas para rua da Conceição da Praia e nos lotes da Quadra 127. Nestes casos, o recuo lateral será admitido em uma das divisas laterais a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.	Admitido apenas nas edificações compreendidas entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) com testadas voltadas para rua da Conceição da Praia e nos lotes da Quadra 127. Nestes casos, o recuo lateral será admitido em uma das divisas laterais a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.
	Recuo de fundos	Deve ser mantida a forma de implantação preexistente e característica da edificação.	Admitido apenas nos lotes compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e nos lotes da Quadra 127, observando-se os parâmetros estabelecidos no item taxa de ocupação/área livre do lote e no item taxa de permeabilidade.	Admitido apenas nos lotes compreendidos entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia (Quadra 66) e nos lotes da Quadra 127, observando-se os parâmetros estabelecidos no item taxa de ocupação/área livre do lote e no item taxa de permeabilidade.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Muros e fechamentos	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes do lote, incluindo os muros de contenção. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados. Nas ruínas sem esses vestígios, os muros e formas de fechamento julgados necessários devem se adequar à linguagem estilística da fachada ou ao padrão existente em edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. 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 terrenos em aclave, muros de contenção nos fundos dos lotes podem ser inseridos com altura adequada a essa função, observado o padrão existente na vizinhança.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes do lote, incluindo os muros de contenção. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados. Nas ruínas sem esses vestígios, os muros e formas de fechamento julgados necessários devem se adequar à linguagem estilística da fachada ou ao padrão existente em edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. 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 terrenos em aclave, muros de contenção nos fundos dos lotes podem ser inseridos com altura adequada a essa função, observado o padrão existente na vizinhança.	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 terrenos em aclave, muros de contenção nos fundos dos lotes podem ser inseridos com altura adequada a essa função, observado o padrão existente na vizinhança e preservados, quando preexistentes e característicos do Setor.
	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
Parcelamento	Remembramento	Admitido lateralmente ou pelos fundos, desde que não haja repercussão na volumetria, nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente. Nos casos de remembramento lateral, a testada do lote resultante não pode ultrapassar 14 m de largura.	Admitido lateralmente ou pelos fundos, desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente. Nos casos de remembramento lateral, a testada do lote resultante não pode ultrapassar 14 m de largura. Essas regras podem ser adaptadas com vistas a implantação de equipamento público e/ou para a produção de Habitação de Interesse Social.	Admitido lateralmente ou pelos fundos, desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente. Nos casos de remembramento lateral, a testada do lote resultante não pode ultrapassar 14 m de largura. Essas regras podem ser adaptadas com vistas a implantação de equipamento público e/ou para a produção de Habitação de Interesse Social.
	Forma e dimensão predominante do corpo da edificação	A forma e as dimensões predominantes 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.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Volumetria	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	<p>O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. Não são admitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não.</p>	<p>O número máximo de pavimentos é estabelecida conforme os critérios de localização descritos a seguir:</p> <p>1) Na Quadra 66, para a edificação localizada no trecho compreendido entre o início da subida da Ladeira da Montanha e o Elevador Lacerda e cuja fachada é voltada para referida ladeira, admite-se até 02 (dois) pavimentos a partir do nível de acesso voltado para via pública (Ladeira da Montanha), de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 06 m, excluída a cobertura.</p> <p>2) Na Quadra 66, para a edificação localizada no trecho compreendido entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia e cuja fachada é voltada para Ladeira da Montanha admite-se até 01 (um) pavimento a partir do nível de acesso voltado para via pública, de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 3 m, excluída a cobertura.</p> <p>Para os itens 1 e 2, é admitida a construção de pavimentos abaixo da cota de soleira (nível de acesso - Ladeira da Montanha), desde que a altura máxima do pé-direito seja igual a 2,60 m, não produzam cortes no terreno com mais de 3 m de altura e respeitem o limite da faixa edificável de 10 m medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Não são admitidos pavimentos recuados.</p> <p>3) Nas demais Quadras, incluindo as edificações da Quadra 66 com fachada voltada para rua da Conceição da Praia, é admitido até 04 (quatro) pavimentos a partir do nível de acesso voltado para via pública ( rua da Conceição da Praia), de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 12 m, excluída a cobertura.</p> <p>Em qualquer caso, são admitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação 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, a partir do nível do acesso voltado para as vias, excluída a cobertura. Essas ampliações não devem produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura.</p>	<p>O número máximo de pavimentos é estabelecida conforme os critérios de localização descritos a seguir:</p> <p>1) Na Quadra 66, para a edificação localizada no trecho compreendido entre o início da subida da Ladeira da Montanha e o Elevador Lacerda e cuja fachada é voltada para referida ladeira, admite-se até 02 (dois) pavimentos a partir do nível de acesso voltado para via pública (Ladeira da Montanha), de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 06 m, excluída a cobertura.</p> <p>2) Na Quadra 66, para a edificação localizada no trecho compreendido entre o Elevador Lacerda e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Praia e cuja fachada é voltada para Ladeira da Montanha admite-se até 01 (um) pavimento a partir do nível de acesso voltado para via pública, de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 3 m, excluída a cobertura.</p> <p>Para os itens 1 e 2, é admitida a construção de pavimentos abaixo da cota de soleira (nível de acesso - Ladeira da Montanha), desde que a altura máxima do pé-direito seja igual a 2,60 m, não produzam cortes no terreno com mais de 3 m de altura e respeitem o limite da faixa edificável de 10 m medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Não são admitidos pavimentos recuados.</p> <p>3) Nas demais Quadras, incluindo as edificações da Quadra 66 com fachada voltada para rua da Conceição da Praia, é admitido até 04 (quatro) pavimentos a partir do nível de acesso voltado para via pública ( rua da Conceição da Praia), de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 12 m, excluída a cobertura.</p> <p>Em qualquer caso, são admitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação 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, a partir do nível do acesso voltado para as vias, excluída a cobertura. Essas ampliações não devem produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura.</p>
	Poços de ventilação	<p>Admitidos desde que tenham, no mínimo 2,0 m<sup>2</sup> e que a dimensão mínima seja 1,0 m, não impactem negativamente a forma da cobertura da edificação e sejam necessários para a viabilização do uso. 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. Em todos os casos, nas edificações com altura igual ou maior do que 6,0 m, deve-se acrescentar 1,0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m de altura.</p>	<p>Admitidos poços de ventilação/iluminação desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, tenham área mínima de 2 m<sup>2</sup> e, no mínimo, 1 m de lado. Em todos os casos, nas edificações com altura igual ou maior do que 6,0 m, deve-se acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m de altura. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar, preferencialmente, a cumeeira ou água posterior do corpo principal da edificação.</p>	<p>Admitidos poços de ventilação/iluminação desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, tenham área mínima de 2 m<sup>2</sup> e, no mínimo, 1 m de lado. Em todos os casos, nas edificações com altura igual ou maior do que 6,0 m, deve-se acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m de altura. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar, preferencialmente, a cumeeira ou água posterior do corpo principal da edificação.</p>



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Espaço interno	Pé direito	Os pés-direitos e as alvenarias 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, desde que sejam obedecidos os parâmetros previstos, não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias. 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 as alvenarias 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 parâmetros previstos. 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.
	Posição e altura máxima da cumeeira	A posição e a altura das cumeeiras 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, incluindo as edificações situadas em esquinas.	A posição e a altura das cumeeiras preexistentes e características do corpo principal da edificação devem ser mantidas e quando tiverem sido alteradas, devem ser recuperadas. 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, incluindo as edificações situadas em esquinas.	A altura máxima da cumeeira não deve ultrapassar 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento da edificação e sua posição deve ser paralela à fachada voltada para a via, incluindo as edificações situadas em esquinas.
Cobertura Inclínada	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, 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, 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.	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.	Deve-se adotar recobrimento com telhas cerâmicas do tipo capa e canal.
	Casos admitidos e altura máxima	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida.	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida e 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.	Admitida. 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.
Cobertura Plana	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 e 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. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	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. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	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	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 o coroamento em platibanda de alvenaria ou concreto cheias ou vazadas, com acabamento em massa e seguir a altura das edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	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 o coroamento em platibanda de alvenaria ou concreto cheias ou vazadas, com acabamento em massa e seguir a altura das edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas, cheias ou vazadas, feitas com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente ou brilhante, com altura proporcional às dimensões da fachada.	
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da fachada preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser preservada ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade ou ao equilíbrio entre largura e altura 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 ou ao equilíbrio entre largura e altura 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 que caracteriza a edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados os 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.	A relação entre vedações e aberturas deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das aberturas (40% vedação, 60% abertura). Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.
		Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser preservados 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 preservados ou recuperados adotando a predominância da dimensão vertical ou horizontal e seguindo o ritmo que prevalece 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 deve dialogar com as características de 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 enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. São admitidas novas saliências do tipo balcão em edificações com 2 (dois) pavimentos ou mais, com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não são admitidas novas marquises nem reentrâncias.	Admitidas saliências com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não são admitidas novas marquises nem reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado	Vedado	Vedado



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Composição	Gradeamento	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 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.
	Materiais/ Acabamentos	Tipos de Revestimento	As fachadas devem ser revestidas com emboço, reboco e pintura. Nos casos das edificações que apresentem azulejos como revestimento preexistente e característico da sua composição, estes devem ser mantidos.	As fachadas devem ser revestidas com emboço, reboco e pintura. Nos casos das edificações que apresentem azulejos como revestimento preexistente e característico da sua composição, estes devem ser mantidos.	As fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura. A utilização de qualquer outro material de revestimento somente será admitida mediante avaliação específica e desde que não cause impacto visual significativo nas edificações da vizinhança.
		Esquadrias (forma e material)	Devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Esquadrias descaracterizadas ou arruinadas devem ser recuperadas de acordo com esse modelo, podendo ser utilizados outros materiais que produzam efeito visual semelhante ao do material original. No caso de ruínas, cujas esquadrias desapareceram, as novas devem observar a composição geral da fachada e da vizinhança, a forma e a proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante ao material original e sejam adequados à tipologia da edificação. Em qualquer caso, ao utilizar materiais que produzam efeitos visuais semelhantes ao preexistentes, 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 outro material que produza efeito visual semelhante ao do material original. 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 ao do material original.
		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, 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	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 compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos ou recuperados.	Sempre que possível, as formas e os materiais preexistentes que compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos ou recuperados. 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 e 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 preexistentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito 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 preexistentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito 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 devem ser destinados a pessoas, tendo largura mínima de 0,90 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros presentes nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Instalações prediais	Instalações prediais	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar, preferencialmente, aloçados, 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 aloçados, preferencialmente, no desvão 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 aloçados, preferencialmente, no desvão 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 secundárias, 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 secundárias, 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 secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público à exceção das antenas de SPDA.
		Placas ou outros dispositivos 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.
		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.