



ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 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 preexistente.	Deve ser mantida a taxa de ocupação preexistente.	Novas edificações não poderão ultrapassar a taxa de ocupação máxima total de 28% da subárea. As novas edificações não poderão ocupar as áreas em torno da edificação Grau 1 existente, considerando-se a área livre entre esta edificação e a Av. Lafaiete Coutinho, entre esta mesma edificação e o mar, bem como as áreas livres laterais ocupadas atualmente por estacionamentos. A implantação de novas edificações não poderá ainda implicar o corte de árvores de médio e grande porte existentes.
	Taxa de permeabilidade	A subárea deve manter uma taxa de permeabilidade mínima de 45% de sua área total, mantido o solo livre e vegetado .	A subárea deve manter uma taxa de permeabilidade mínima de 45% de sua área total, mantido o solo livre e vegetado .	A subárea deve manter uma taxa de permeabilidade mínima de 45% de sua área total, mantido o solo livre e vegetado .
	Recuo frontal	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Admitido recuo igual ou maior do que 3,0 m com relação às vias da subárea.
	Recuo lateral	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Não se aplica
	Recuo de fundos	Deve ser mantida a forma de implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Não se aplica
	Muros e fechamentos	Devem ser mantidas as formas de fechamento preexistentes e características da subárea.	Devem ser mantidas as formas de fechamento preexistentes e características da subárea.	Devem seguir as formas de fechamento preexistentes e características da subárea.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado.	Vedado.	Vedado.
	Remembramento	Vedado.	Vedado.	Vedado.
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. Não é admitida ampliação vertical (recuada ou não) ou externa (contígua ou não) ao corpo principal da edificação.	O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. Não é admitida ampliação vertical (recuada ou não) ou externa (contígua ou não) ao corpo principal da edificação.	A altura máxima da edificação nova não deve ultrapassar 02 (dois) pavimentos ou 6,0 m, excluída a cobertura. Não são admitidos pavimentos recuados.
	Poços de ventilação/iluminação	Vedado	Admitidos desde que tenham, no mínimo, 2,0 m ² e dimensão mínima de 1,0 m, não impactem negativamente a forma da cobertura da edificação e sejam necessários para a viabilização do uso.	Admitidos desde que tenham, no mínimo, 2,0 m ² e dimensão mínima de 1,0 m, não impactem negativamente a forma da cobertura da edificação e sejam necessários para a viabilização do uso.
Espaço Interno	Pé-direito	Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. A construção de lajes de piso em concreto poderá ser admitida, desde que não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias da edificação preexistente.	Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. A construção de lajes de piso em concreto poderá ser admitida, desde que não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias da edificação preexistente. O pé-direito interno poderá ser alterado e deve ter a altura mínima conforme a legislação vigente.	O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.



ITENS E ELEMENTOS			GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira		A posição e a altura da (s) cumeeira (s) preexistente (s) e característica (s) do corpo principal da edificação deve (m) ser mantida (s).	A posição e a altura da (s) cumeeira (s) preexistente (s) e característica (s) do corpo principal da edificação deve (m) ser mantida (s).	A altura máxima da cumeeira não deve ultrapassar 1,5 m acima do topo do pé-direito do último pavimento da edificação e sua posição pode ser paralela ou perpendicular à fachada voltada para a via
	Inclinação		A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida.	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. Caso necessite ser alterada não deve causar impacto visual significativo e observar a inclinação predominante nas demais edificações da subárea.	Deve ser adotada a inclinação compatível com a volumetria da edificação, desde que não cause impacto visual significativo, e/ou a existente nas edificações enquadradas como Grau 1 ou 2 da vizinhança que possuam tipologia semelhante.
	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.	Devem ser recobertas preferencialmente com telhas cerâmicas, exceto nos casos em que outro tipo de telha seja o material de recobrimento característico da tipologia da edificação. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas ou outro material que se coadune com a linguagem estilística da edificação e não cause impacto visual significativo. Não são admitidos materiais reflexivos e/ou brilhantes. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura.
Cobertura Plana	Casos admitidos e altura máxima		Vedada cobertura plana (sugestão de redação a seguir) 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, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.	Admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.
	Material		Vedada cobertura plana (sugestão de redação a seguir) O material preexistente e característico da edificação deve ser mantido, podendo ser substituído por laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta por telhas de fibrocimento ou similares, desde que escondidas por platibandas.	O material preexistente e característico da edificação deve ser mantido, podendo ser substituído por laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada, pavimentada ou coberta com material de proteção e drenagem do tipo argila expandida.	Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada, pavimentada ou coberta com material de proteção e drenagem do tipo argila expandida.
	Terraço e teto verde		Vedado.	Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos.	Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos.
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas		O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido, mas pode ser substituído por beiral livre ou platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.	Beiral livre ou platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.
	Coroamento - Coberturas planas		O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido ou ser substituído por platibanda em alvenaria ou concreto, cheia ou vazada, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/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 edificação deve ser preservada ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A proporção da fachada preexistente e que caracteriza a edificação deve ser preferencialmente mantida. A nova fachada deve prevalecer a horizontalidade, observados os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.	Deve prevalecer a horizontalidade, observados os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados os vestígios preexistentes. Não é admitida a inserção de novas aberturas.	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. A nova fachada deve tender ao equilíbrio ou à predominância das vedações (60% - 40%)	A relação deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações ou das aberturas (60% - 40%).



ITENS E ELEMENTOS			GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Composição	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, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser preservados ou recuperados. Na fachada nova a dimensão vertical ou horizontal pode predominar nos vãos e o seu ritmo e composição devem obedecer a um ordenamento regular.	A proporção, a composição e o ritmo dos vãos deve dialogar com as características de ordenamento regular das edificações da subárea.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes. 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. Não são admitidas novas saliências ou reentrâncias.	Admitidas saliências do tipo balcão ou marquise e reentrâncias do tipo varanda.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado	Admitido novo acesso de veículo ou portão de garagem desde que a largura mínima da testada do lote seja de 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e deixar espaço na fachada para acessos de pedestres. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada.	Admitido desde que a largura mínima da testada do lote seja de 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e e deixar espaço na fachada para acessos de pedestres.. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada.
	Materiais/Acabamentos	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 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 alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e e adequado à linguagem estilística da fachada.	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e adequado à linguagem estilística da fachada.
		Tipos de Revestimento	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição das fachadas devem ser preservados ou recuperados, quando necessário, observados os vestígios existentes.	O revestimento preexistente e característico da composição da fachada da edificação deve ser mantido. Fachadas novas devem ser revestidas com materiais que não causem impacto visual significativo na vizinhança. Vedados materiais reflexivos e/ou brilhantes.	As fachadas devem ser revestidas com materiais que não causem impacto visual significativo na vizinhança. Vedados materiais reflexivos e/ou brilhantes.
		Esquadrias (forma e material)	Devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Esquadrias descaracterizadas devem ser recuperadas de acordo com esse modelo, quando existente, podendo ser utilizados outros materiais que produzam efeito visual semelhante ao do material original. Neste último caso, deverá ser apresentada 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 materiais que produzam efeito visual semelhante ao do material original. Neste último caso, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias com vidros espelhados.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Não são permitidas esquadrias com vidros espelhados.



ITENS E ELEMENTOS			GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Materiais/ Acabamentos	Guarda-corpo		A forma e o material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam tipologicamente a fachada da edificação devem ser mantidos.	Sempre que possível, a forma e material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam tipologicamente a(s) fachada(s) significativa(s) da edificação devem ser mantidos. Guarda-corpos novos podem ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro batido, 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 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	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se esses elementos tiverem desenho especial e fizerem parte da sua proposta estética.
	Ornamentação	Forma e Materiais	As formas e materiais preexistentes que compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos ou recuperados, conforme os remanescentes encontrados.	Sempre que possível, as formas e os materiais preexistentes que compõem 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, ser discreta e utilizar materiais que não produzam impactos visuais significativos na vizinhança.
		Altura máxima	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Muros e fechamentos	Material	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
		Revestimento	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
		Vãos de acesso	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Instalações prediais		Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. No caso de coberturas inclinadas, os reservatórios d'água e outros volumes 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 preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. No caso de coberturas inclinadas, os reservatórios d'água e outros volumes 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 preexistentes, entre outros, estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. No caso de coberturas inclinadas, os reservatórios d'água e outros volumes 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 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 de captação de energia solar		Poderão ser instaladas na cobertura, desde que não ocupem toda a sua superfície e sejam localizadas de modo a não impactar negativamente a visualização da cobertura (quinta fachada) a partir da Cidade Alta.	Poderão ser instaladas na cobertura, desde que não ocupem toda a sua superfície e sejam localizadas de modo a não impactar negativamente a visualização da cobertura (quinta fachada) a partir da Cidade Alta.	Poderão ser instaladas na cobertura, desde que não ocupem toda a sua superfície e sejam localizadas de modo a não impactar negativamente a visualização da cobertura (quinta fachada) a partir da Cidade Alta.
	Unidades condensadoras de ar condicionado		Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas. A instalação poderá ser feita em parte da cobertura que não produza impacto visual significativo.	É permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas desde que seja instalado elemento de proteção com desenho adequado que diminua o seu impacto visual.	É permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas desde que seja instalado elemento de proteção com desenho adequado que diminua o seu impacto visual.