



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
<p><b>Implantação e ocupação do lote</b></p> <p>(ver Croqui de Ocupação do lote)</p>	Taxa de ocupação/ área livre do lote	<p>Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 70m<sup>2</sup> - 100%</li> <li>Acima de 70 a 160 m<sup>2</sup> - 90%</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 80%</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 70%</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 60%</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%</li> </ol> <p>A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lotes acima de 70 m<sup>2</sup> até 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote ou disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação.</li> <li>Lotes acima de 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote, disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral ou disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas sem recuo lateral.</li> </ol> <p>Na quadra 63, para todos os lotes voltados para a Rua do Sodré, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto estruturas como escadas, acessos e contenções.</p> <p>Na quadra 64 (Rua Manoel Vitorino), para os números de 1 a 19, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto contenções. Nos lotes de 9 a 19, voltados para a Ladeira da Conceição, é admitida a construção de estruturas como escadas e acessos.</p> <p>No caso das referidas faixas edificáveis de 20 m, fica estabelecida uma tolerância de 1 m para mais ou para menos com vistas a viabilizar ajustes da edificação ao terreno.</p> <p>Na quadra 68 (Rua Carlos Gomes/Rua do Sodré), as áreas livres localizadas dentro da poligonal tombada, mas pertencentes ou confrontantes com os lotes voltados para a Rua Carlos Gomes, não podem ser ocupadas, apenas admitindo-se estruturas como escadas, acessos e contenções.</p>	<p>Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 70m<sup>2</sup> - 100%</li> <li>Acima de 70 a 160 m<sup>2</sup> - 90%</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 80%</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 70%</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 60%</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%</li> </ol> <p>A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lotes acima de 70 m<sup>2</sup> até 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote, disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação.</li> <li>Lotes acima de 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote, disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral ou disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas sem recuo lateral.</li> </ol> <p>Na quadra 63, para todos os lotes voltados para a Rua do Sodré, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto estruturas como escadas, acessos e contenções.</p> <p>Na quadra 64 (Rua Manoel Vitorino), para os números de 1 a 19, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto contenções. Nos lotes de 9 a 19, voltados para a Ladeira da Conceição, é admitida a construção de estruturas como escadas e acessos.</p> <p>No caso das referidas faixas edificáveis de 20 m, fica estabelecida uma tolerância de 1 m para mais ou para menos com vistas a viabilizar ajustes da edificação ao terreno.</p> <p>Na quadra 68 (Rua Carlos Gomes/Rua do Sodré), as áreas livres localizadas dentro da poligonal tombada, mas pertencentes ou confrontantes com os lotes voltados para a Rua Carlos Gomes, não podem ser ocupadas, apenas admitindo-se estruturas como escadas, acessos e contenções.</p>	<p>Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 160 m<sup>2</sup> - 90%</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 80%</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 70%</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 60%</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%</li> </ol> <p>A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lotes até 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote, disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação.</li> <li>Lotes acima de 160 m<sup>2</sup> - concentrada no fundo do lote, disposta lateralmente desde que respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral ou disposta na metade posterior do lote entre dois blocos edificadas sem recuo lateral.</li> </ol> <p>Na quadra 63, para todos os lotes voltados para a Rua do Sodré, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto estruturas como escadas, acessos e contenções.</p> <p>Na quadra 64 (Rua Manoel Vitorino), para os números de 1 a 19, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 20 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Após essa faixa não são admitidas quaisquer construções, exceto contenções. Nos lotes de 9 a 19, voltados para a Ladeira da Conceição, é admitida a construção de estruturas como escadas e acessos.</p> <p>No caso das referidas faixas edificáveis de 20 m, fica estabelecida uma tolerância de 1 m para mais ou para menos com vistas a viabilizar ajustes da edificação ao terreno.</p> <p>Na quadra 68 (Rua Carlos Gomes/Rua do Sodré), as áreas livres localizadas dentro da poligonal tombada, mas pertencentes ou confrontantes com os lotes voltados para a Rua Carlos Gomes, não podem ser ocupadas, apenas admitindo-se estruturas como escadas, acessos e contenções.</p>



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 permeabilidade	<p>A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 70 m<sup>2</sup> - não se aplica.</li> <li>Acima de 70m<sup>2</sup> a 160 m<sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante.</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 20%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável.</li> </ol> <p>No caso das faixas edificáveis anteriormente definidas, as áreas dos lotes que excederem estas faixas deverão permanecer em solo natural e vegetadas, excetuando-se as escadas, contenções e os acessos quando admitidos.</p>	<p>A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 70 m<sup>2</sup> - não se aplica.</li> <li>Acima de 70m<sup>2</sup> a 160 m<sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante.</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 20%, dos quais metade solo permeável.</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável.</li> </ol> <p>No caso das faixas edificáveis anteriormente definidas, as áreas dos lotes que excederem estas faixas deverão permanecer em solo natural e vegetadas, excetuando-se as escadas, contenções e os acessos quando admitidos.</p>	<p>A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 160 m<sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante.</li> <li>Acima de 160 a 240 m<sup>2</sup> - 20%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 240 a 320 m<sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 320 a 400 m<sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável.</li> <li>Acima de 400 m<sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável.</li> </ol> <p>No caso das faixas edificáveis anteriormente definidas, as áreas dos lotes que excederem estas faixas deverão permanecer em solo natural e vegetadas, excetuando-se as escadas, contenções e os acessos quando admitidos.</p>
	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	<p>Admitido em lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acima de 70 até 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> <li>Acima de 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> </ol>	<p>Admitido em lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acima de 70 até 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> <li>Acima de 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> </ol>	<p>Admitido em lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acima de 70m<sup>2</sup> até 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> <li>Acima de 160 m<sup>2</sup> - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.</li> </ol>
	Recuo de fundos	<p>Admitido nos lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, resultante da disposição da porcentagem de área livre obrigatória estabelecida no item taxa de ocupação/área livre do lote.</p> <p>No caso dos lotes das quadras 63, 64 e 68 enquadrados em faixas edificáveis, devem ser observados os parâmetros de Taxa de ocupação/área livre do lote e Taxa de permeabilidade anteriormente definidos.</p>	<p>Admitido nos lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, resultante da disposição da porcentagem de área livre obrigatória estabelecida no item taxa de ocupação/área livre do lote.</p> <p>No caso dos lotes das quadras 63, 64 e 68 enquadrados em faixas edificáveis, devem ser observados os parâmetros de Taxa de ocupação/área livre do lote e Taxa de permeabilidade anteriormente definidos.</p>	<p>Admitido nos lotes acima de 70 m<sup>2</sup>, resultante da disposição da porcentagem de área livre obrigatória estabelecida no item taxa de ocupação/área livre do lote.</p> <p>No caso dos lotes das quadras 63, 64 e 68 enquadrados em faixas edificáveis, devem ser observados os parâmetros de Taxa de ocupação/área livre do lote e Taxa de permeabilidade anteriormente definidos.</p>



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Muros e fechamentos do lote	Os muros e fechamentos que compõem as fachadas frontais ou de fundos devem seguir as normas definidas no item de Fachada Significativa. No caso de divisas laterais de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso dos lotes localizados nas faixas edificáveis (Quadras 63, 68 e 64) apenas serão admitidos muros de fechamento de fundos executados em concreto ou alvenaria quando estes não fizerem divisa com a via pública e/ou não forem visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se os muros de contenção preexistentes ou que se façam necessários, conforme definido no item Taxa de ocupação/área livre do lote, bem como os muros de fundos dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, que devem seguir as normas específicas definidas no item de Fachada Significativa. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,0 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno.	Os muros e fechamentos que compõem as fachadas frontais ou de fundos devem seguir as normas definidas no item de Fachada Significativa. No caso de divisas laterais de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso dos lotes localizados nas faixas edificáveis (Quadras 63, 68 e 64) apenas serão admitidos muros de fechamento de fundos executados em concreto ou alvenaria quando estes não fizerem divisa com a via pública e/ou não forem visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se os muros de contenção preexistentes ou que se façam necessários, conforme definido no item Taxa de ocupação/área livre do lote, bem como os muros de fundos dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, que devem seguir as normas específicas definidas no item de Fachada Significativa. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,0 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno.	Os muros e fechamentos que compõem as fachadas frontais ou de fundos devem seguir as normas definidas no item de Fachada Significativa. No caso de divisas laterais de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro de concreto ou alvenaria com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. No caso dos lotes localizados nas faixas edificáveis (Quadras 63, 68 e 64) apenas serão admitidos muros de fechamento de fundos executados em concreto ou alvenaria quando estes não fizerem divisa com a via pública e/ou não forem visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se os muros de contenção preexistentes ou que se façam necessários, conforme definido no item Taxa de ocupação/área livre do lote, bem como os muros de fundos dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, que devem seguir as normas específicas definidas no item de Fachada Significativa. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,0 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno.
	Desmembramento	Vedado.	Vedado.	Vedado. No caso dos lotes vazios localizados nas Quadras 62 e 63 respectivamente voltados para a Ladeira da Preguiça e a Rua do Sodré (Gameleira), o desmembramento poderá ser admitido mediante análise especial desde que os lotes resultantes não tenham testadas menores que 7 m.
Parcelamento	Remembramento	Admitido lateralmente, desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistentes e a testada do lote resultante não ultrapasse 9 m de largura. No caso das ruínas localizadas na Travessa Aquino Gaspar e no Beco da Califórnia, este limite poderá ser ultrapassado desde que estas edificações sejam utilizadas para implantação de equipamento público e/ou para a produção de Habitação de Interesse Social.	Admitido lateralmente, desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistentes e a testada do lote resultante não ultrapasse 9 m de largura. No caso dos lotes localizados no Beco da Califórnia, este limite poderá ser ultrapassado desde que as edificações sejam utilizadas para implantação de equipamento público e/ou para a produção de Habitação de Interesse Social.	Admitido lateralmente, desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistentes e a testada do lote resultante não ultrapasse 9 m de largura. No caso dos lotes localizados no Beco da Califórnia, este limite poderá ser ultrapassado desde que as edificações sejam utilizadas para implantação de equipamento público e/ou para a produção de Habitação de Interesse Social.
	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão 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/ GRAU 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 edificação deve ser preservado. Pavimentos recuados no corpo principal: nas Quadras 61 e 67, é admitida a construção de 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada voltada para a via apenas no corpo principal de edificações térreas ou que tenham 2 (dois) pavimentos acima da cota do nível de acesso ao imóvel, desde que não visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se todas as edificações voltadas ou que fazem confluência com a Travessa Aquino Gaspar, nas quais não são admitidos pavimentos recuados. Não é admitida a construção de terraço nos recuos e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>Nas Quadras 60 e 63, é admitida a construção de 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada voltada para a via apenas no corpo principal de edificações térreas, desde que não visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se todas as edificações localizadas no Beco da Califórnia, nas quais não são admitidos pavimentos recuados. Não é admitida a construção de terraço nos recuos e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não: nas subáreas 17 e 18, são admitidas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote. Devem observar as regras previstas para disposição da área livre e recuo lateral, quando couber. No caso de terrenos em aclive, essas ampliações não devem ultrapassar a altura da cumeeira do corpo principal da edificação e não produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura. No caso de terrenos em declive, as ampliações externas podem ter, no máximo, 01 (um) pavimento (ou 3 m de altura) acima do nível de acesso voltado para a via pública, excluída a cobertura, e, no máximo, 1 (um) pavimento em subsolo abaixo do mencionado nível, desde que os cortes no terreno para sua instalação não ultrapassem 3 m de altura. No caso dos lotes enquadrados nas faixas edificáveis das quadras 63 e 64, não são admitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação, devendo-se ser observados os parâmetros de taxa de permeabilidade anteriormente definidos.</p> <p>Pavimento subsolo no corpo principal: no caso dos lotes em declive localizados na faixa edificável da quadra 63, pode ser construído um pavimento abaixo da cota de soleira (nível de acesso), com altura máxima do pé-direito igual a 2,60 m, desde que não produza cortes no terreno com mais de 3 m de altura e respeitem o limite da faixa de 20 m admitindo-se uma tolerância de 1 m para mais ou para menos, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Fica vedado o uso de pilotis.</p>	<p>O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a edificação deve ser preservado. Pavimentos recuados no corpo principal: nas Quadras 61 e 67, é admitida a construção de 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada voltada para a via apenas no corpo principal de edificações térreas ou que tenham 2 (dois) pavimentos acima da cota do nível de acesso ao imóvel, desde que não visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se todas as edificações voltadas ou que fazem confluência com a Travessa Aquino Gaspar, nas quais não são admitidos pavimentos recuados. Não é admitida a construção de terraço nos recuos e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>Nas Quadras 60 e 63, é admitida a construção de 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada voltada para a via apenas no corpo principal de edificações térreas, desde que não visíveis a partir do espaço público. Excetuam-se todas as edificações localizadas no Beco da Califórnia, nas quais não são admitidos pavimentos recuados. Não é admitida a construção de terraço nos recuos e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não: nas subáreas 17 e 18, são admitidas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote. Devem observar as regras previstas para disposição da área livre e recuo lateral, quando couber. No caso de terrenos em aclive, essas ampliações não devem ultrapassar a altura da cumeeira do corpo principal da edificação e não produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura. No caso de terrenos em declive, as ampliações externas podem ter, no máximo, 01 (um) pavimento (ou 3 m de altura) acima do nível de acesso voltado para a via pública, excluída a cobertura, e, no máximo, 1 (um) pavimento em subsolo abaixo do mencionado nível, desde que os cortes no terreno para sua instalação não ultrapassem 3 m de altura. No caso dos lotes enquadrados nas faixas edificáveis das quadras 63 e 64, não são admitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação, devendo-se ser observados os parâmetros de taxa de permeabilidade anteriormente definidos.</p> <p>Pavimento subsolo no corpo principal: no caso dos lotes em declive localizados na faixa edificável da quadra 63, pode ser construído um pavimento abaixo da cota de soleira (nível de acesso), com altura máxima do pé-direito igual a 2,60 m, desde que não produza cortes no terreno com mais de 3 m de altura e respeitem o limite da faixa de 20 m admitindo-se uma tolerância de 1 m para mais ou para menos, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Fica vedado o uso de pilotis.</p>	<p>O número máximo de pavimentos deve ser 03 (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 dos lotes localizados na quadra 65 e do lote 46 da quadra 60, o número máximo de pavimentos deve ser 02 (dois) a partir do nível de acesso voltado para via pública, de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 6 m, excluída a cobertura.</p> <p>No caso de lotes que apresentem desnível igual ou maior do que 10% entre as extremidades da testada, o nível de acesso a ser considerado para efeito de determinação da altura máxima da edificação deverá tomar como referência a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa.</p> <p>Não são admitidos pavimentos recuados no corpo principal da edificação, nem ampliações externas ao corpo principal da edificação.</p> <p>Pavimento subsolo no corpo principal: no caso dos lotes em declive localizados na faixa edificável da quadra 63, pode ser construído um pavimento abaixo da cota de soleira (nível de acesso), com altura máxima do pé-direito igual a 2,60 m, desde que não produza cortes no terreno com mais de 3 m de altura e respeitem o limite da faixa de 20 m admitindo-se uma tolerância de 1 m para mais ou para menos, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote. Fica vedado o uso de pilotis.</p>



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Volumetria	Poços de ventilação/ iluminação  (Ver Croqui de Poço de Ventilação/iluminação)	Admite-se abertura de poço de ventilação/iluminação, com área mínima de 2 m <sup>2</sup> e dimensão mínima de 1 m em lotes de até 70 m <sup>2</sup> . Para lotes acima de 70m <sup>2</sup> e até 160 m <sup>2</sup> é obrigatória a abertura de poço de ventilação com dimensão mínima de 1 m quando a área livre não estiver concentrada nos fundos. Nos demais lotes, é admitida a abertura de poço de ventilação com área mínima de 3 m <sup>2</sup> 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. Essas regras podem ser adaptadas com vistas à produção de Habitações de Interesse Social nas edificações localizadas no Beco da Califórnia e na Travessa Aquino Gaspar.	Admite-se abertura de poço de ventilação/iluminação, com área mínima de 2 m <sup>2</sup> e dimensão mínima de 1 m em lotes de até 70 m <sup>2</sup> . Para lotes acima de 70m <sup>2</sup> e até 160 m <sup>2</sup> é obrigatória a abertura de poço de ventilação com dimensão mínima de 1 m quando a área livre não estiver concentrada nos fundos. Nos demais lotes, é admitida a abertura de poço de ventilação com área mínima de 3 m <sup>2</sup> 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. Essas regras podem ser adaptadas com vistas à produção de Habitações de Interesse Social nas edificações localizadas no Beco da Califórnia e na Travessa Aquino Gaspar.	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. Essas regras podem ser adaptadas com vistas à produção de Habitações de Interesse Social nas edificações localizadas no Beco da Califórnia e na Travessa Aquino Gaspar.
	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. O acréscimo de pavimentos internamente e a construção de lajes de piso em concreto poderão ser admitidos, desde que não ultrapassem a taxa de ocupação máxima do lote, não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias. No caso de ruína com fachada enquadrada no Grau 2, as novas lajes de piso não podem seccionar os vãos da fachada, nem alterar a relação desses vãos com o espaço interno. 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 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 nos limites previstos. O novo pé-direito deverá atender a legislação municipal vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes.
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, incluído o recuado, quando admitido. Nesses casos, a posição da cumeeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas. 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 à 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 à 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, incluído o recuado, quando admitido. Nesses casos, a posição da cumeeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas. 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 à 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 à empena da edificação.	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, excetuando-se as edificações situadas em esquinas. 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 à 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 à empena da edificação;
	Inclinação	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser preservada, inclusive nos pavimentos recuados, quando admitidos. 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 preservada, inclusive nos pavimentos recuados, quando admitidos. No caso das edificações em que tenha havido modificações nesta 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.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	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 são admitidos terraços e tetos verdes.	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 são admitidos terraços ou tetos verdes nos recuos.	Deve-se adotar recobrimento com telhas cerâmicas do tipo capa e canal.
	Casos admitidos e altura máxima	Não admitida no corpo principal das edificações, incluídas as edificações de esquina. Admitida em volumes situados nos fundos dos lotes, desde que não visível a partir do espaço público, devendo a altura máxima observar os limites estabelecidos para ampliações externas.	Não admitida no corpo principal das edificações, incluídas as edificações de esquina. Admitida em volumes situados nos fundos dos lotes, desde que não visível a partir do espaço público, devendo a altura máxima observar os limites estabelecidos para ampliações externas.	Não admitida.
Cobertura Plana	Material	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldadas ou outros tipos, impermeabilizadas e tratadas com teto-jardim.	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldadas ou outros tipos, impermeabilizadas e tratadas com teto-jardim.	Não se aplica.
	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.	Não se aplica.
Coroamento	Coberturas inclinadas	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser preservado. 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 seguindo o padrão das demais edificações enquadradas no Grau 1 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser preservado. 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 seguindo o padrão das demais edificações enquadradas no Grau 1 da vizinhança. 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 e com altura proporcional às dimensões da fachada.
	Coberturas planas	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e com altura proporcional às dimensões da fachada seguindo o padrão das demais edificações enquadradas no Grau 1 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e com altura proporcional às dimensões da fachada seguindo o padrão das demais edificações enquadradas no Grau 1 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Não se aplica.
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Nas edificações térreas 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. Nas edificações térreas 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 que caracteriza a edificação deve ser preservada. 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. Nos subsolos devem predominar as vedações.	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 esquinas. Nos subsolos devem predominar as vedações.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, devem ser recuperados, observados os 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 padrão que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve tender ao ordenamento regular.	A proporção, o ritmo e a composição dos vãos deve dialogar de forma respeitosa com as características de verticalidade e ordenamento regular da fenestração das edificações da vizinhança.	
	Composição	Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes 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 admitidos outros tipos de saliências, como marquises, nem reentrâncias.	Admitidas 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 marquises sobre o pavimento térreo. Não são admitidas reentrâncias.
	Acesso de veículos e portões de garagem	Não é permitida a abertura para acesso de veículos ou portão de garagem, exceto quando forem característicos da edificação.	Não é permitida a abertura para acesso de veículos ou portão de garagem, exceto quando forem característicos da edificação.	Vedado.	
	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 percepção das esquadrias. O desenho das grades deve ser simples e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, o caso deverá ser objeto 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 percepção das esquadrias. O desenho das grades deve ser simples e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, o caso deverá ser objeto 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 percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação.
	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. Nas fachadas significativas de subsolo são admitidos materiais que possam facilitar a integração paisagística do volume com a encosta e sua vegetação.	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. Nas fachadas significativas de subsolo são admitidos materiais que possam facilitar a integração paisagística do volume com a encosta e sua vegetação.	As fachadas devem ser revestidas 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. São vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes. Nas fachadas significativas de subsolo são admitidos materiais que possam facilitar a integração paisagística do volume com a encosta e sua vegetação.	
	Materiais/ Acabamentos	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 ser recuperadas de acordo com seu modelo/desenho/forma 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 e da vizinhança, a forma e a proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. No caso das edificações de dois ou mais pavimentos localizados na Rua Manoel Vitorino, as portas do térreo, quando de enrolar, devem, sempre que possível, ser instaladas preferencialmente por dentro.	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 outros materiais que produzam efeito visual semelhante.	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.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	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.	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.	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.	
	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. A ornamentação nova deve corresponder à linguagem estilística da fachada, ser discreta e não produzir impactos visuais significativos na vizinhança.	A ornamentação deve corresponder à linguagem estilística da fachada, ser discreta e utilizar materiais que não produzam impactos visuais significativos na vizinhança.
	Muros	Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, inclusive os muros de contenção, desde que sejam característicos da edificação e/ou do próprio muro. 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 dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino e cujos fundos são voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, os muros de fechamento localizados nesta ladeira devem preservar a altura característica e acompanhar a inclinação da via.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, inclusive os muros de contenção, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados. Nas edificações sem esses vestígios, os muros e formas de fechamento julgados necessários devem se adequar à linguagem estilística da fachada e/ou ao padrão existente na vizinhança. No caso dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino e cujos fundos são voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, os muros de fechamento localizados nesta ladeira devem preservar a altura característica e acompanhar a inclinação da via.	No caso dos lotes em que sejam necessários muros de fechamento e muros de contenção, a sua altura total deve ter aproximadamente 4,0 m. No caso dos lotes em que sejam necessários apenas muros de contenção, estes podem ser inseridos com altura adequada a essa função, observado o padrão existente na vizinhança, e preservados, quando preexistentes e característicos do Setor.
		Material	Deve ser preservado o material de fechamento característico da edificação e/ou do próprio muro preexistentes. Novos fechamentos devem ser executados com materiais compatíveis com os preexistentes. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser executados, preferencialmente, em alvenaria de pedra aparente e levar em consideração a vegetação existente e o impacto visual na paisagem.	Sempre que possível, deve ser preservado o material de fechamento característico da edificação e/ou do próprio muro preexistentes. Novos fechamentos devem ser executados com materiais compatíveis com os existentes na vizinhança. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser executados, preferencialmente, em alvenaria de pedra aparente e levar em consideração a vegetação existente e o impacto visual na paisagem.	Novos fechamentos devem ser executados com materiais compatíveis com os existentes na vizinhança. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser executados, preferencialmente, em alvenaria de pedra aparente e levar em consideração a vegetação existente e o impacto visual na paisagem.
		Revestimento	Muros em alvenaria de pedra aparente devem ser preservados. Quando executados em tijolo ou concreto armado devem ser revestidos preferencialmente com emboço, reboco e pintura.	Muros em alvenaria de pedra aparente devem ser preservados. Quando executados em tijolo ou concreto armado devem ser revestidos preferencialmente com emboço, reboco e pintura.	Novos fechamentos devem ser preferencialmente em emboço, reboco e pintura. Outros materiais de revestimento poderão ser admitidos mediante avaliação específica e desde que não causem impacto visual significativo nas edificações da vizinhança.



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Muros	Vãos de acesso	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, desde que sua largura, altura e fechamento sejam compatíveis com este uso e com a linguagem da fachada. Nos casos dos vãos para acesso de veículos ou portões de garagem admitidos por serem característicos da edificação, estes devem ter preservadas sua largura e altura preexistentes. No caso dos lotes localizados na Rua Manoel Vitorino e cujos fundos são voltados para a Ladeira da Conceição da Praia, os muros de fechamento localizados nesta ladeira devem preservar o padrão dos vãos de acesso característicos.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, desde que sua largura, altura e fechamento sejam compatíveis com este uso e com a linguagem da fachada.	Os novos muros podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, desde que sua largura, altura e fechamento sejam compatíveis com este uso e com a linguagem da fachada.
		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. 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. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos  (Ver Croqui de Instalações)	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.
		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 da cobertura, 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 da cobertura, 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 da cobertura, áreas livres do lote ou em outras fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.