



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote (ver Croqui de Ocupação do lote)	Taxa de ocupação/área livre do lote	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 80 m² - 90% 2. De 81 a 160 m² - 80% 3. De 161 a 240 m² - 70% 4. De 241 a 320 m² - 60% 5. De 321 a 400 m² - 50% Acima de 401 m² - 40% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 80 m² - concentrada no fundo do lote e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes a partir de 81 m² - 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. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 25 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, excluídas as áreas com declividade superior a 30%. Entre esta faixa e até, no máximo, 30 m, somente é possível edificar abaixo da cota do nível de acesso, até o limite de 02 (dois) subsolos.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 80 m² - 90% 2. De 81 a 160 m² - 80% 3. De 161 a 240 m² - 70% 4. De 241 a 320 m² - 60% 5. De 321 a 400 m² - 50% Acima de 401 m² - 40% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 80 m² - concentrada no fundo do lote e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes a partir de 81 m² - 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. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 25 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, excluídas as áreas com declividade superior a 30%. Entre esta faixa e até, no máximo, 30 m, somente é possível edificar abaixo da cota do nível de acesso, até o limite de 02 (dois) subsolos.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 80 m² - 90% 2. De 81 a 160 m² - 80% 3. De 161 a 240 m² - 70% 4. De 241 a 320 m² - 60% 5. De 321 a 400 m² - 50% Acima de 401 m² - 40% A área livre resultante poderá ser disposta ou apropriada das seguintes formas: 1. Lotes até 80 m² - concentrada no fundo do lote e/ou utilizada para abertura de poço de ventilação. 2. Lotes a partir de 81 m² - 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. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a faixa edificável acima da cota do nível de acesso é de, no máximo, 25 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, excluídas as áreas com declividade superior a 30%. Entre esta faixa e até, no máximo, 30 m, somente é possível edificar abaixo da cota do nível de acesso, até o limite de 02 (dois) subsolos.
	Taxa de permeabilidade	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas: 1. Até 80 m² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 160 m² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. De 161 a 240 m² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. De 241 a 320 m² - 40%, dos quais metade em solo permeável. 5. De 321 a 400 m² - 50%, dos quais metade em solo permeável. 6. Acima de 400m² - 60%, dos quais metade em solo permeável. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a área do lote que exceder à faixa edificável máxima de 30 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, deverá permanecer em solo natural e vegetada.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas: 1. Até 80 m² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 160 m² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. De 161 a 240 m² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. De 241 a 320 m² - 40%, dos quais metade em solo permeável. 5. De 321 a 400 m² - 50%, dos quais metade em solo permeável. 6. Acima de 400m² - 60%, dos quais metade em solo permeável. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a área do lote que exceder à faixa edificável máxima de 30 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, deverá permanecer em solo natural e vegetada.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas: 1. Até 80 m² - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 160 m² - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. De 161 a 240 m² - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. De 241 a 320 m² - 40%, dos quais metade em solo permeável. 5. De 321 a 400 m² - 50%, dos quais metade em solo permeável. 6. Acima de 400m² - 60%, dos quais metade em solo permeável. Na quadra 138, do número 10 a 17, e na quadra 139, a área do lote que exceder à faixa edificável máxima de 30 m, medida em projeção horizontal a partir da testada do lote, deverá permanecer em solo natural e vegetada.
	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 característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída. No caso de recuos frontais que não característicos, é obrigatória a construção de muro de alvenaria na testada do lote, com 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção, no caso de testadas até 8 m. No caso de testadas superiores a 8 m e/ou de lotes que apresentam desnível superior a 10% entre as suas extremidades, esta altura deverá acompanhar a inclinação da via.	Vedado



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Recuo lateral	Admitido em lotes a partir de 80 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 240 m ² - permitido a partir da metade posterior ou no último terço da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. A partir de 241 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.	Admitido em lotes a partir de 80 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 240 m ² - permitido a partir da metade posterior ou no último terço da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. A partir de 241 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.	Admitido em lotes a partir de 80 m ² , em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 240 m ² - permitido a partir da metade posterior ou no último terço da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total. 2. A partir de 241 m ² - permitido a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da sua largura total.
	Recuo de fundos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos demais casos, todas as áreas livres existentes nos lotes devem ser fechadas com muros em alvenaria. No caso de divisas laterais ou de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundo situadas em via pública, é obrigatória a construção de muro de alvenaria com 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção, para larguras de até 8 m. No caso de larguras superiores a 8 m e/ou de lotes que apresentam desnível superior a 10% entre as suas extremidades, a altura do muro deverá ser de 3,5 m e acompanhar a inclinação da via.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que. Nos demais casos, todas as áreas livres existentes nos lotes devem ser fechadas com muros em alvenaria. No caso de divisas laterais ou de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundo situadas em via pública, é obrigatória a construção de muro de alvenaria com 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção, para larguras de até 8 m. No caso de larguras superiores a 8 m e/ou de lotes que apresentam desnível superior a 10% entre as suas extremidades, a altura do muro deverá ser de 3,5 m e acompanhar a inclinação da via.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que característicos da tipologia da edificação. Nos demais casos, todas as áreas livres existentes nos lotes devem ser fechadas com muros em alvenaria. No caso de divisas laterais ou de fundos de lotes em meio de quadra, deve ser construído muro com altura entre 2 e 3 m, acompanhando a inclinação do terreno. Nos lotes de esquina, o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno. No caso de divisas de fundo situadas em via pública, é obrigatória a construção de muro de alvenaria com 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção, para larguras de até 8 m. No caso de larguras superiores a 8 m e/ou de lotes que apresentam desnível superior a 10% entre as suas extremidades, a altura do muro deverá ser de 3,5 m e acompanhar a inclinação da via.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Admitido lateralmente, desde que a testada do lote resultante não ultrapasse 6 m de largura e desde que não haja repercussão nas fachadas preexistentes. Admitido pelos fundos apenas em lotes contíguos situados entre a Rua dos Marchantes (edificações 68 a 79) e Ladeira Ramos de Queiroz (edif. 80 a 87), entre ruas dos Perdões e dos Ossos e entre as ruas do Baluarte (edif. 22 a 43) e Vital Rego (edif. 44 a 58). No caso de edificações situadas entre as ruas dos Perdões e dos Ossos, é admitido o remembramento pelos fundos, desde que as edificações a preservar e/ou a recuperar sejam mantidas, independentemente da via para a qual estão voltadas.	Admitido lateralmente, desde que a testada do lote resultante não ultrapasse 6 m de largura. Admitido pelos fundos apenas em lotes contíguos entre a Rua dos Marchantes (edificações 68 a 79) e Ladeira Ramos de Queiroz (edif. 80 a 87), entre ruas dos Perdões e dos Ossos e entre as ruas do Baluarte (edif. 22 a 43) e Vital Rego (edif. 44 a 58). Nessas vias, os lotes resultantes dos remembramentos pelos fundos deverão ter a fachada principal da edificação voltada para as ruas dos Marchantes, dos Perdões ou do Baluarte.	Admitido lateralmente, desde que a testada do lote resultante não ultrapasse 6 m de largura. Admitido pelos fundos apenas em lotes contíguos entre a Rua dos Marchantes (edificações 68 a 79) e Ladeira Ramos de Queiroz (edif. 80 a 87), entre ruas dos Perdões e dos Ossos e entre as ruas do Baluarte (edif. 22 a 43) e Vital Rego (edif. 44 a 58). Nessas vias, os lotes resultantes dos remembramentos de fundos deverão ter a fachada principal da edificação voltada para as ruas dos Marchantes, dos Perdões ou do Baluarte.
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e dimensões predominantes que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidos.	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. Admite-se a composição da edificação em dois blocos separados, observadas a taxa máxima de ocupação do lote e as regras estabelecidas para disposição de áreas livres e recuo lateral, quando couber.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Volumetria	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. 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 pavimento superior, desde que não visíveis a partir do espaço público. Não é admitida a construção de terraço neste recuo e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior. Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não, são admitidas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote. Devem observar a regra prevista para disposição da área livre e recuo lateral, quando couber. No caso de terrenos em aliche, não 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, 2 (dois) pavimentos em subsolo abaixo do mencionado nível, desde que os cortes no terreno para sua instalação não ultrapassem 3 m de altura.	O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. 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 pavimento superior, desde que não visíveis a partir do espaço público. Não é admitida a construção de terraço neste recuo e não há exigência de recuo do pavimento com relação à fachada posterior. Ampliações externas ao corpo principal da edificação, contíguas ou não, são admitidas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote. Devem observar a regra prevista para disposição da área livre e recuo lateral, quando couber. No caso de terrenos em aliche, não 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, 2 (dois) pavimentos em subsolo abaixo do mencionado nível, desde que os cortes no terreno para sua instalação não ultrapassem 3 m de altura.	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 de lotes remembrados situados entre a rua dos Marchantes e Ladeira Ramos de Queiroz, o nível de acesso deve ser considerado na primeira via. No caso de lotes que apresentem desnível igual ou maior do que 10% entre as extremidades da testada, o nível de acesso de 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. Não são admitidas ampliações e pavimentos recuados ou construção de terraços.
	Poços de ventilação/ iluminação (Ver Croqui de Poço de Ventilação/iluminação)	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2 m ² , é admitida nos lotes com até 80 m ² 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 ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade suficiente, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira. No caso de coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3 m das fachadas significativas.	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2 m ² , é admitida nos lotes com até 80 m ² 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 ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade suficiente, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira. No caso de coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3 m das fachadas significativas.	Admitido poço de ventilação/iluminação, com área mínima de 2 m ² , desde que não seja visível a partir do espaço público.
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 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 a preservar, as novas lajes de piso não podem seccionar os vãos da fachada, nem alterar a relação desses vãos com o espaço interno. 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 altura mínima conforme a legislação vigente	Os pés-direitos e os elementos estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. O acréscimo de pavimentos e a construção de lajes de piso em concreto poderão ser admitidos nos limites previstos. O pé-direito interno poderá ser alterado, desde que tenha altura mínima conforme a legislação vigente e não seccione vãos e esquadrias preexistentes.	O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira (Ver Croqui de Posição e altura máxima da cumeeira)	A posição e a altura da cumeeira preexistentes e características do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3 m acima do topo do pé direito do último pavimento, 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 duas águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso ao imóvel; b) cobertura em duas águas sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em três 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 duas águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso ao imóvel; b) cobertura em duas águas sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em três 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 duas águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso ao imóvel; b) cobertura em duas águas sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em três 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 mantida, inclusive nos pavimentos recuados. No caso de ruínas ou de edificações em que tenha havido modificações na cobertura, deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações preservadas do conjunto.	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida, inclusive nos pavimentos recuados. No caso das edificações em que tenha havido modificações nesta cobertura, deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações preservadas do conjunto.	Deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações preservadas do conjunto.
	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 ou tetos verdes nos recuos de pavimentos superiores, quando admitidos.	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 de pavimentos superiores, quando admitidos.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa e canal.
Cobertura Plana	Casos admitidos e altura máxima	Admitida quando se tratar de cobertura característica do corpo principal 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. Neste caso, a altura máxima deve observar os limites estabelecidos para ampliações externas.	Admitida quando se tratar de cobertura característica do corpo principal 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. Neste caso, a altura máxima deve observar os limites estabelecidos para ampliações externas.	Não são admitidas coberturas planas visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina. São admitidas apenas em volumes situados nos fundos dos lotes, desde que não visíveis a partir do espaço público, observados os limites estabelecidos para a ocupação do lote.
	Material	Nos casos admitidos, ficam autorizadas lajes de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizadas ou cobertas com 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.
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 coroamento 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 coroamento 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



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Coroamento	Coroamento - Coberturas planas		Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Apenas platibandas, cheias ou vazadas, feitas 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 tipologia da edificação deve ser mantida ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação entre vedações e aberturas preexistente e característica da tipologia da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados 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 vedações (60% vedação, 40% abertura)
		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 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 alterados, a dimensão vertical deve predominar nos vãos da(s) fachada(s) significativa(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve buscar o ordenamento regular, excetuando-se o pavimento térreo das edificações de uso residencial.	A proporção, a composição e o ritmo dos vãos deve dialogar com as características de verticalidade e ordenamento regular da fenestração das edificações da vizinhança
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. É vedada a introdução de novas saliências e/ou reentrâncias.	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. São admitidas saliências do tipo balcão em edificações com 2 (dois) pavimentos ou 3(três) pavimentos, com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não é admitida a introdução de marquises e/ou reentrâncias.	Admitidas saliências do tipo balcão em edificações com 2 (dois) pavimentos ou 3 (três) pavimentos, com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Reentrâncias poderão ser admitidas desde que não alterem substancialmente a relação entre aberturas e vedações predominante no conjunto e mediante análise específica que deverá considerar a localização do imóvel e o impacto visual da intervenção. Não são admitidas marquises sobre o pavimento térreo.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado na fachada significativa e admitido em fachada ou muro de fundos voltado para via pública. Neste caso, o vão deve ter, no mínimo, 2,7 m de largura e sua altura e posição devem estar alinhadas com os demais vãos existentes. O portão deve dialogar com a linguagem estilística da fachada de fundos e ser executado em madeira pintada ou material de efeito visual e/ou acabamento similar	Admitido nas fachadas de sobrados recentes e edifícios voltadas para a via pública e nos muros de edificações construídas com recuo frontal, desde que a largura mínima das testadas desses lotes seja de 5 m. Nesses casos, o vão de acesso deve ter, no mínimo, 2,7 m de largura e sua altura e posição devem estar alinhadas com os demais vãos existentes. O portão deve dialogar com a linguagem estilística da fachada e ser executado em madeira pintada ou material de efeito visual e/ou acabamento similar. Vedado nas ruas Direita de Santo Antônio e do Boqueirão.	Admitido na fachada voltada para a via pública que tenha largura igual ou superior a 5m. O vão deve ter, no mínimo, 2,7 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada e respeitar sua linguagem estilística. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada. Vedado nas ruas Direita de Santo Antônio e do Boqueirão.



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Composição	Gradeamento (Ver Croqui Gradeamento de vãos)	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e 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 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 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 com emboço, reboco e pintura. A utilização de qualquer outro material de revestimento somente será admitida mediante avaliação específica observados os atributos e valores atribuídos do setor.
		Esquadrias (forma e material)	Devem manter o modelo, material e acabamento das esquadrias que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Esquadrias descaracterizadas ou arruinadas devem manter seu desenho característico, ser executadas em madeira ou utilizados outros materiais que produzam efeito visual semelhante ao preexistente. No caso de ruínas, cujas esquadrias desapareceram, as novas devem observar a composição geral da fachada, a forma e a proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. 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.	Devem manter o modelo, material e acabamento das esquadrias que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou outro material que produza efeito visual similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex, com folhas de corres e perfis de alumínio com dimensões iguais ou inferiores a 2 cm.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Devem ser preferencialmente em madeira ou em outros materiais de efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex, com folhas de corres e perfis de alumínio com dimensões iguais ou inferiores a 2 cm.
	Materiais/ Acabamentos	Guarda-corpo	A forma e o material dos guarda-corpos preexistentes que caracterizam as fachadas da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão 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 e/ou brilhantes.	Sempre que possível, a forma e material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam a(s) fachada(s) significativa(s) da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão 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 e/ou brilhantes.	Os guarda-corpos poderão 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 e/ou brilhantes.
		Calhas e condutores (Ver Croqui de Calhas e condutores)	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica do croqui anexo ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.
	Ornamentação	Formas e Materiais	As formas e materiais preexistentes que compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser preservados ou recuperados.	Sempre que possível, 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 e observar os atributos e valores do setor.



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Muros	Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade menor ou igual a 10%, o muro de fechamento deve ter 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade acima de 10% o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno ou grade da via.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade menor ou igual a 10%, o muro de fechamento deve ter 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade acima de 10% o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno ou grade da via.	Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade menor ou igual a 10%, o muro de fechamento deve ter 3,5 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina situados em terrenos com declividade acima de 10% o muro deve ter 3,5 m de altura e acompanhar a inclinação do terreno ou grade da via.
		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 (conforme detalhe).	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 (conforme detalhe).	Devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto (conforme detalhe).
		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 e máxima de 1,20m e altura proporcional aos muros preexistentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. A abertura de vão para acesso de veículos é admitida exclusivamente na fachada de fundo ou nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública que tenham, no mínimo, 5 m de largura e profundidade adequada. O vão de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em madeira pintada ou material de efeito visual similar. 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.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima de 0,90 e máxima de 1,20m e altura proporcional aos muros preexistentes e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. A abertura de vão para acesso de veículos é admitida exclusivamente na fachada de fundo ou nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública que tenham, no mínimo, 5 m de largura e profundidade adequada. O vão de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em madeira pintada ou material de efeito visual similar. 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.	Os vãos de acesso em muro lateral ou de fundos podem ser destinados a pessoas e/ou veículos. Neste último caso, deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em madeira pintada ou material de efeito visual similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos (Ver Croqui de Instalações)	Instalações prediais		Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, devem estar incluídos na altura máxima estabelecida para a edificação. Os reservatórios d'água deverão ser alocados, preferencialmente, dentro da cobertura. Quando isso não for possível, a solução adotada deverá ser baseada nos atributos e valores do setor. Demais volumes não devem ser visíveis a partir do espaço público.
	Antenas Parabolicas /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.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos (Ver Croqui de Instalações)	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 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 ou em outras fachadas 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 ou em outras fachadas 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 ou em outras fachadas que não sejam visíveis a partir do espaço público.