



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 150 m2 - 80% 3. De 151 a 250 m2 - 70% 4. De 251 a 350 m2 - 60% 5. Acima de 351 m2 - 50% 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 edificados sem recuo lateral.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 80 m2 - 90% 2. De 81 a 150 m2 - 80% 3. De 151 a 250 m2 - 70% 4. De 251 a 350 m2 - 60% 5. Acima de 351 m2 - 50% 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 edificados sem recuo lateral.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 80 m2 - 90% 2. De 81 a 150 m2 - 80% 3. De 151 a 250 m2 - 70% 4. De 251 a 350 m2 - 60% 5. Acima de 351 m2 - 50% 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 edificados sem recuo lateral.
	Taxa de permeabilidade	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 80 m2 - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 150 m2 - 20%, dos quais metade em solo permeável 3. De 151 a 250 m2 - 30%, dos quais metade em solo permeável 4. De 251 a 350 m2 - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. Acima de 351 m2 - 50%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 80 m2 - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 150 m2 - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. De 151 a 250 m2 - 30%, dos quais metade em solo permeável. 4. De 251 a 350 m2 - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. Acima de 351 m2 - 50%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. Até 80 m2 - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante. 2. De 81 a 150 m2 - 20%, dos quais metade em solo permeável. 3. De 151 a 250 m2 - 30%, dos quais metade em solo permeável 4. De 251 a 350 m2 - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. Acima de 351 m2 - 50%, dos quais metade em solo permeável.
	Recuo frontal	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preexistentes e característicos da época de construção da edificação. No caso de recuos frontais que não são 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.	Vedado
	Recuo lateral	Admitido em lotes a partir de 80 m2, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 250 m2 - 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 251 m2 - 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 m2, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 250 m2 - 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 251 m2 - 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 m2, em uma das divisas laterais, conforme as seguintes faixas relativas à área total do lote: 1. De 81 a 250 m2 - 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 251 m2 - 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



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos demais casos, para divisas em meio de quadra as áreas livres existentes devem ser fechadas com muros de alvenaria com 2,0 a 3,0 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina, o muro de fechamento deve ter a altura de 3,5 m medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos demais casos, para divisas em meio de quadra as áreas livres existentes devem ser fechadas com muros de alvenaria com 2,0 a 3,0 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina, o muro de fechamento deve ter a altura de 3,5 m medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.	Nas divisas em meio de quadra as áreas livres existentes devem ser fechadas com muros alvenaria com 2,0 a 3,0 m de altura, medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção. Nos lotes de esquina, o muro de fechamento deve ter a altura de 3,5 m medida a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.
	Desmembramento	Quadras 137 e 142 - Proibido o desmembramento lateral. O desmembramento de fundos pode ocorrer, desde que o lote resultante não caia em, pelo menos, uma das seguintes situações: a) área menor do que 100 m ² ; b) ausência de testada para via pública. Quadras 140 e 141 - Proibido em qualquer situação.	Quadras 137 e 142 - Admitido o desmembramento lateral ou de fundos pode ocorrer, exceto nas seguintes situações: a) lotes com testadas menores ou iguais a 5 m; b) lote resultante com área menor do que 100 m ² ; c) lote resultante sem testada para via pública. Quadras 140 e 141 - Proibido em qualquer situação.	Quadras 137 e 142 - Admitido o desmembramento lateral ou de fundos pode ocorrer, exceto nas seguintes situações: a) lotes com testadas menores ou iguais a 5 m; b) lote resultante com área menor do que 100 m ² ; c) lote resultante sem testada para via pública. Quadras 140 e 141 - Proibido em qualquer situação.
Parcelamento	Remembramento	Quadras 137 e 142 - Proibido em qualquer situação Quadras 140 e 141 - Proibido lateralmente e permitido pelos fundos.	Quadras 137 e 142 - Admitido o remembramento lateral uma vez, desde que a nova testada do lote resultante não ultrapasse 6 m. Proibido o remembramento pelos fundos. Quadras 140 e 141 - Proibido lateralmente e permitidos pelos fundos.	Quadras 137 e 142 - Lotes podem ser remembrados lateralmente uma vez, desde que a nova testada do lote resultante não ultrapasse 6 m. Proibido o remembramento pelos fundos. Quadras 140 e 141 - Proibido lateralmente e permitidos pelos fundos.
	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade. 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.
Volumetria	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número de pavimentos preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido. São admitidos pavimentos recuados com relação à fachada voltada para a via apenas no corpo principal de edificações térreas ou que tenham 2 (dois) pavimentos acima do nível de acesso ao(s) pavimento(s) superior(es), desde que não visíveis a partir do espaço público. Não é admitida a construção de terraço neste recuo e não há exigência de recuo deste pavimento com relação à fachada posterior. Ampliações externas ao corpo principal da edificação são admitidas apenas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote, desde que observadas as regras previstas para a disposição de áreas livres e recuo lateral, quando couber. Essas ampliações não devem ultrapassar a altura de 02 (dois) pavimentos ou 6 m de altura, a partir do nível do acesso voltado para a via, excluída a cobertura. No caso de edificações térreas, a ampliação não deve ser visível a partir do espaço público.	O número máximo de pavimentos deve ser 3 (três) a partir do nível de acesso ao pavimento (s) superior (es) da edificação preexistente. Dentro deste limite, admite-se no corpo principal da edificação, no máximo, 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada voltada para a via, desde que não visíveis a partir do espaço público e sem exigência de recuo deste pavimento com relação à fachada posterior. Não é admitida a construção de terraço neste recuo. Ampliações externas ao corpo principal da edificação são admitidas apenas se não ultrapassarem a taxa de ocupação máxima estabelecida para o lote, devendo observar as regras previstas para a disposição de áreas livres e recuo lateral, quando couber. Essas ampliações não devem ultrapassar a altura de 02 (dois) pavimentos ou 6 m de altura, a partir do nível do acesso voltado para a via, excluída a cobertura. No caso de edificações térreas, a ampliação não deve ser visível a partir do espaço público.	O número máximo de pavimentos deve ser 03 (três) a partir do nível de acesso voltado para a via pública, de modo que a altura máxima da edificação não ultrapasse 9 m, excluída a cobertura. No caso de lotes voltados para duas vias, considera-se este nível a partir da via de maior largura. No caso de lotes voltados para duas vias de igual largura, considera-se este nível a partir da cota altimétrica mais baixa. No caso de lotes cuja testada apresente desnível entre suas extremidades, o nível de acesso deve ser considerado a partir da média entre essas cotas altimétricas. Não são admitidas ampliações e pavimentos recuados.



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)	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 lotes com área superior a este valor, é admitida a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar, a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade suficiente, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira. No caso de coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3 m das fachadas significativas.	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2 m ² , é admitida nos lotes com até 80 m ² quando a área livre não estiver concentrada nos fundos. Nos lotes com área superior a este valor, é admitida a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m ² e dimensão mínima de 1 m. No caso de coberturas inclinadas, devem seccionar, a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade suficiente da edificação, 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.	Admitidos poços de ventilação/iluminação desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, cada um com área mínima de 2 m ² e, no mínimo, 1m de lado.
	Espaço Interno	Pé-direito (Ver Croqui de Relação de pé-direito)	Os pés-direitos e os elementos estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. 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 conforme os parâmetros previstos. O pé-direito interno poderá ser alterado, desde que atenda a legislação vigente e 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, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.	A posição e a altura da cumeeira preexistentes e características do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento, 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, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.	A altura máxima da cumeeira deverá ser de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento, 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, quando couber. Nesses casos, a posição da cumeeira é variável, podendo enquadrar-se em uma das seguintes situações: a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação; b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação; c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação. d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empena da edificação.
	Inclinação	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida, inclusive nos pavimentos recuados. No caso de ruínas ou de edificações em que tenha havido modificações na cobertura do corpo principal da edificação, deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida, inclusive nos pavimentos recuados. No caso de ruínas ou de edificações em que tenha havido modificações na cobertura do corpo principal da edificação, 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 revestimento característico da edificação. Quando admitidos pavimentos superiores recuados não serão permitidos terraços ou tetos verdes nos recuos existentes.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa canal, exceto nos casos em que outro tipo de telha cerâmica seja o material de revestimento característico da edificação. Quando admitidos pavimentos superiores recuados não serão permitidos terraços ou tetos verdes nos recuos existentes.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa e canal.
	Casos admitidos e altura máxima	Admitida quando se tratar de cobertura característica da tipologia 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 ser de 3 m acima do nível de acesso, no caso de edificações térreas, e de 6 m acima deste nível para os sobrados, independentemente do número de pavimentos.	Admitida quando se tratar de cobertura característica da tipologia 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 ser de 3 m acima do nível de acesso, no caso de edificações térreas, e de 6 m acima deste nível para os sobrados, independentemente do número de pavimentos.	Não são admitidas coberturas planas visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina, sendo admitidas apenas para a cobertura de volumes situados nos fundos dos lotes. A altura máxima deve ser de 3 m acima do nível de acesso, no caso de edificações térreas, e de 6 m acima deste nível no caso de sobrados, independentemente do número de pavimentos.
Cobertura Plana	Material	Nos casos admitidos e em anexos não visíveis a partir do espaço público, 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 e em anexos não visíveis a partir do espaço público, 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-moldada ou outro tipo, impermeabilizadas ou cobertas com telhas de fibrocimento ou similares, desde que escondidas por platibandas.
Cobertura Plana	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, ou adotado o coroamento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada.	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, ou adotado o coroamento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada.	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.
	Coroamento - Coberturas planas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido. Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou acabamentos brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido. Apenas platibandas em alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou acabamentos brilhantes.	Apenas platibandas, cheias ou vazadas, feitas com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante.
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da(s) fachada(s) preexistente(s) e que caracteriza a tipologia da edificação devem ser mantidas ou recuperadas, quando tiver sido alterada(s).	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve tender à horizontalidade ou ao equilíbrio entre largura e altura e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação entre vedações e aberturas preexistente e característica da tipologia da edificação deve ser mantida na(s) fachada(s) significativa(s). Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.	A relação entre vedações e aberturas deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura).
				A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve tender à horizontalidade ou ao equilíbrio entre largura e altura e no sobrado ou edifício deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, assim como apresentar equilíbrio entre essa dimensão e a vertical.
				A relação entre vedações e aberturas deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura).



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Composição	Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical deve predominar nos vãos da(s) fachada(s) significativa(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve tender ao ordenamento regular, excetuando-se o pavimento térreo em função do acesso principal.	A proporção, o ritmo e a composição dos vãos devem dialogar de forma respeitosa 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.	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 nem reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado na fachada significativa e admitido em fachada ou muro de fundos voltados para via pública. Neste caso, o vão deve ter, no mínimo, 2,7 m de largura e 2,10m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e deixar espaço na fachada para acesso de pedestre. 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 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 de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, além de 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
		Gradeamento (Ver Croqui Gradeamento de vãos)	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve 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 a 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.
	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.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	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 manter seu desenho característico, ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. No caso de ruínas cujas esquadrias desapareceram, as novas devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Em qualquer caso, ao utilizar materiais que produzam efeitos visuais semelhantes aos preexistentes, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Devem ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.
		Guarda-corpo	A forma e o material dos guarda corpos preexistentes que caracterizam as fachadas significativas da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.	Sempre que possível, a forma e o material dos guarda corpos preexistentes que caracterizam as fachadas significativas da edificação devem ser mantidos. Os guarda-corpos novos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.	Os guarda-corpos poderão ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro laminado, aço corten ou materiais similares e adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.
		Calhas e condutores (Ver Croqui de Calhas e condutores)	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na(s) fachada(s) significativa(s). A inserção de calha para a 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(s) fachada(s) significativa(s). A inserção de calha para a 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(s) fachada(s) significativa(s). A inserção de calha para a 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 preservados 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	3,5 m medidos a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.	3,5 m, medidos a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.	3,5 m, medidos a partir da menor cota altimétrica de partida da sua construção.
		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	Devem ser revestidos exclusivamente com emboço, reboco e pintura.	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.



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 acesso de pessoas, com largura mínima e 0,90m e máxima de 1,20m, altura proporcional aos muros presentes nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima e 0,90m e máxima de 1,20m, altura proporcional aos muros presentes nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança e fechamento em gradil, madeira pintada ou material de efeito similar. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Os vãos de acesso em muro lateral ou de fundos podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima e 0,90m e máxima de 1,20m, altura proporcional aos muros presentes nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.
		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	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.
	(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 somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.
		Unidades condensadoras de ar condicionado	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.