



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 100 m <sup>2</sup> - 90% 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 80% 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 70% 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 60% 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50% 6. Maior do que 381 - 40% A área livre resultante deve estar concentrada no fundo do lote. Apenas em casos de lotes com até 100m <sup>2</sup> , é permitido utilizá-la, em sua totalidade ou em parte, para abertura de poço de ventilação.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 100 m <sup>2</sup> - 90% 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 80% 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 70% 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 60% 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50% 6. Maior do que 381 - 40% A área livre resultante deve estar concentrada no fundo do lote. Apenas em casos de lotes com até 100m <sup>2</sup> , é permitido utilizá-la, em sua totalidade ou em parte, para abertura de poço de ventilação.	Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 100 m <sup>2</sup> - 90% 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 80% 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 70% 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 60% 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50% 6. Maior do que 381 - 40% A área livre resultante deve estar concentrada no fundo do lote. Apenas em casos de lotes com até 100m <sup>2</sup> , é permitido utilizá-la, em sua totalidade ou em parte, para abertura de poço de ventilação.
	Taxa de permeabilidade	A taxa mínima de permeabilidade é determinada, de modo aproximado, em razão da área do lote conforme as seguintes faixas: 1. Até 100 m <sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 20%, dos quais metade em solo permeável 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável 6. Maior do que 381 - 60%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada, de modo aproximado, em razão da área do lote conforme as seguintes faixas: 1. Até 100 m <sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 20%, dos quais metade em solo permeável 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável 6. Maior do que 381 - 60%, dos quais metade em solo permeável.	A taxa mínima de permeabilidade é determinada, de modo aproximado, em razão da área do lote conforme as seguintes faixas: 1. Até 100 m <sup>2</sup> - 10%, com possibilidade de uso de pavimentação drenante 2. De 101 a 170 m <sup>2</sup> - 20%, dos quais metade em solo permeável 3. De 171 a 240 m <sup>2</sup> - 30%, dos quais metade em solo permeável 4. De 241 a 310 m <sup>2</sup> - 40%, dos quais metade em solo permeável 5. De 311 a 380 m <sup>2</sup> - 50%, dos quais metade em solo permeável 6. Maior do que 381 - 60%, dos quais metade em solo permeável.
	Recuo frontal	Vedado.	Vedado.	Vedado.
Implantação e ocupação do lote	Recuo lateral	Admitido em lotes acima de 100 m <sup>2</sup> , em apenas uma das divisas laterais, a partir da metade posterior do lote. Seu tamanho deve ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da largura total do lote.	Admitido em lotes acima de 100 m <sup>2</sup> , em apenas uma das divisas laterais, a partir da metade posterior do lote. Seu tamanho deve ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da largura total do lote.	Admitido em lotes acima de 100 m <sup>2</sup> , em apenas uma das divisas laterais, a partir da metade posterior do lote. Seu tamanho deve ser equivalente a, no mínimo, 1/3 da largura total do lote.
	Recuo de fundos	Nos lotes maiores que 100m <sup>2</sup> , o recuo de fundo deve ser resultante da disposição da porcentagem da área livre obrigatória estabelecida no item 'TAXA DE OCUPAÇÃO/ÁREA LIVRE DO LOTE'.	Nos lotes maiores que 100m <sup>2</sup> , o recuo de fundo deve ser resultante da disposição da porcentagem da área livre obrigatória estabelecida no item 'TAXA DE OCUPAÇÃO/ÁREA LIVRE DO LOTE'.	Nos lotes maiores que 100m <sup>2</sup> , o recuo de fundo deve ser resultante da disposição da porcentagem da área livre obrigatória estabelecida no item 'TAXA DE OCUPAÇÃO/ÁREA LIVRE DO LOTE'.
	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam construídos em alvenaria. Nos casos em que isso não se configura, todas as áreas livres existentes no lote 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 2,0 e 3,0 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, medido 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 desníveis superiores 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 sejam construídos em alvenaria. Nos casos em que isso não se configura, todas as áreas livres existentes no lote 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 2,0 e 3,0 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, medido 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 desníveis superiores 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 sejam construídos em alvenaria. Nos casos em que isso não se configura, todas as áreas livres existentes no lote 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 2,0 e 3,0 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, medido 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 desníveis superiores a 10% entre as suas extremidades a altura do muro deverá ser de 3,5 m e acompanhar a inclinação da via.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Vedado	Vedado	Vedado
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	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.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade.
	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	<p>O número de pavimentos preexistente e que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido.</p> <p>É admitido 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada e voltado para a via apenas no corpo principal de edificações térreas ou que tenham 02 (dois) pavimentos acima do nível de acesso aos pavimentos superiores, desde que não seja visível a partir do espaço público.</p> <p>É vedada a construção de terraço neste recuo e não há exigência de recuo deste pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>São permitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação desde que não ultrapasse a taxa de ocupação máxima seguindo a regra de disposição de área livre especificada para o lote.</p> <p>Em terrenos em aclave, não é permitido que a ampliação externa ultrapasse a altura da cumeeira do corpo principal da edificação e produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura.</p> <p>Já em terrenos em declive, é permitido que a ampliação externa tenha, no máximo, 01 (um) pavimento ou 3 m de altura - excluindo-se a cobertura - acima do nível do acesso voltado para a via pública, 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.</p> <p>É vedado ampliações externas ao corpo principal da edificação nas Ruas do Taboão e das Flores e em lotes situados em esquinas.</p>	<p>O número de pavimentos preexistente e que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantido.</p> <p>É admitido 01 (um) pavimento recuado com relação à fachada e voltado para a via apenas no corpo principal de edificações térreas ou que tenham 02 (dois) pavimentos acima do nível de acesso aos pavimentos superiores, desde que não seja visível a partir do espaço público.</p> <p>É vedada a construção de terraço neste recuo e não há exigência de recuo deste pavimento com relação à fachada posterior.</p> <p>São permitidas ampliações externas ao corpo principal da edificação desde que não ultrapasse a taxa de ocupação máxima seguindo a regra de disposição de área livre especificada para o lote.</p> <p>Em terrenos em aclave, não é permitido que a ampliação externa ultrapasse a altura da cumeeira do corpo principal da edificação e produzir cortes no terreno com mais de 3 m de altura.</p> <p>Já em terrenos em declive, é permitido que a ampliação externa tenha, no máximo, 01 (um) pavimento ou 3 m de altura - excluindo-se a cobertura - acima do nível do acesso voltado para a via pública, 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.</p> <p>É vedado ampliações externas ao corpo principal da edificação nas Ruas do Taboão e das Flores e em lotes situados em esquinas.</p>	<p>Admitido até 03 (três) pavimentos contados a partir do nível de acesso voltado para via pública. A altura da edificação não deve ultrapassar 9m, excluída a cobertura.</p> <p>Não são admitidas ampliações de qualquer espécie nem pavimentos recuados.</p> <p>Apenas na rua do Taboão será permitido até 04 (quatro) pavimentos, contados a partir do nível de acesso voltado para via pública. A altura da edificação não deve ultrapassar 12 m, excluída a cobertura.</p> <p>Em lotes com face para duas vias, deve-se tomar como referência o nível da via de maior largura.</p> <p>Nos casos de lotes com face para duas vias localizados em vias com desnível, o nível de acesso deve ser situado próximo à cota altimétrica mais alta.</p> <p>É vedado ampliações e pavimentos recuados.</p> <p>O lote correspondente à atual Praça Jubiabá, caso venha a ser ocupado com outra edificação deverá ser objeto de parâmetros específicos (ver anexo).</p>
Poços de ventilação/iluminação  (Ver Croqui de Poço de Ventilação/iluminação)		<p>Em lotes com até 100m<sup>2</sup> é obrigatório a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2m<sup>2</sup>, caso a área livre não estiver concentrada nos fundos.</p> <p>Em lotes maiores que 100m<sup>2</sup> é permitido abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 1m. Sua instalação não pode alterar significativamente os espaços internos. Em coberturas inclinadas, deve-se 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 área posterior, avance o trecho da cumeeira. Em coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3m das fachadas significativas.</p>	<p>Em lotes com até 100m<sup>2</sup> é obrigatório a abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2m<sup>2</sup>, caso a área livre não estiver concentrada nos fundos.</p> <p>Em lotes maiores que 100m<sup>2</sup> é permitido abertura de poço de ventilação, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 1m. Sua instalação não pode alterar significativamente os espaços internos. Em coberturas inclinadas, deve-se 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 área posterior, avance o trecho da cumeeira. Em coberturas planas, devem estar localizados a uma distância mínima de 3m das fachadas significativas.</p>	<p>Admitidos poços de ventilação/iluminação desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, tenham área mínima de 2 m<sup>2</sup> e dimensão mínima 1m</p>



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Espaço Interno	Pé-direito  (Ver Croqui de Relação de pé-direito)	Os pés-direitos e as alvenarias estruturais preexistentes que caracterizam tipologicamente a edificação devem ser preservados. É admitido a construção de laje de piso em concreto desde que estejam em limites previstos para ampliações, não repercuta nas fachadas significativas e não seccione vãos e esquadrias. No caso de ruína com fachada a preservar, as novas lajes de piso não podem seccionar os vãos da fachada, nem eliminar a relação desses vãos com o espaço interno. Em todos os casos essa relação somente poderá ocorrer a uma distância mínima de 3 m da fachada, desde que não resulte na demolição de elementos remanescentes significativos. Neste caso, altura do novo pé-direito deve ser no mínimo 2,6 m e no máximo 3 m (do piso ao teto).	Os pés-direitos e as alvenarias estruturais preexistentes que caracterizam tipologicamente a edificação devem ser preservados. É admitido a construção de laje de piso em concreto desde que estejam em limites previstos para ampliações, não repercuta nas fachadas significativas e não seccione vãos e esquadrias. O pé-direito interno poderá ser alterado, desde que tenha altura mínima de 2,6 m e máxima de 3m (do piso ao teto).	O pé-direito interno deverá ter altura mínima de 2,6 m e máxima de 3 m (do piso ao teto).
	Cobertura Inclínada	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 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.	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 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 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.
Inclinação		A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida, inclusive nos pavimentos recuados, quando admitidos. No caso de ruínas e de edificações em que tenha havido modificações nesta cobertura do corpo principal, 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, quando admitidos. No caso das edificações em que tenha havido modificações na cobertura do corpo principal, 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 tipologia 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 tipologia 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 da edificação, caso em que a altura 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 da edificação, caso em que a altura 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 de altura estabelecidos para ampliações externas.	Não são admitidas coberturas planas visíveis a partir do espaço público, incluídas as edificações de esquina. A altura máxima deve ser de, no máximo, 9 m acima do nível de acesso, exceto na rua do Tabão em que deverá ser de, no máximo, 12 m.
	Material	Nos casos admitidos, é permitido que a cobertura seja executada em laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.	Nos casos admitidos, é permitido que a cobertura seja executada em laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.	Nos casos admitidos é permitido que a cobertura seja executada em laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
	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.	
<b>Coroamento</b>	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 a preservar da subárea, ou coroamento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada.	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 a preservar da subárea, ou coroamento em platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada.	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 a preservar da subárea.	
<b>Coroamento</b>	Coroamento - Coberturas planas	Admitido 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.	Admitido 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.	Admitido 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.	
<b>Fachada Significativa</b>	<b>Composição</b>	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 deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, ou em equilíbrio com a vertical.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote. Na edificação térrea deve prevalecer a horizontalidade e no sobrado deve predominar a dimensão vertical. Nas edificações de esquina, uma ou mais fachadas poderão ter a dimensão horizontal como predominante, ou em equilíbrio com 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 a preservar do conjunto. Vedado 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). Vedado a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.	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 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 fachada 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 devem dialogar com as características de verticalidade e ordenamento regular da fenestração das edificações do conjunto.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da tipologia 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 tipologia da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes e/ou o padrão presente no conjunto. 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. São admitidas marquises sobre o pavimento térreo apenas na rua do Taboão, desde que esse elemento se integre à linguagem da fachada. São vedadas 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. São admitidas marquises sobre o pavimento térreo apenas na Rua do Taboão, desde que esse elemento se integre à linguagem da fachada. São vedadas reentrâncias.



ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Composição	Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado	Vedado	Vedado
		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 estar integrado à arquitetura da edificação e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e a percepção das esquadrias. O desenho das grades deve estar integrado à arquitetura da edificação e constituído de barras ortogonais. Quando a instalação somente for possível além do paramento da fachada, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.
	Materiais/ Acabamentos	Tipos de Revestimento	As fachadas devem ser revestidas com emboço, reboco e pintura. Nos casos das edificações que apresentem azulejos como revestimento preexistente e característico da sua composição, estes devem ser mantidos.	As fachadas devem ser revestidas com emboço, reboco e pintura. Nos casos das edificações que apresentem azulejos como revestimento preexistente e característico da sua composição, estes devem ser mantidos.	As fachadas devem ser revestidas 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 ser recuperadas de acordo com esse modelo, podendo ser 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 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 apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor.	Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a forma e proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outro material que produza efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. São vedadas esquadrias do tipo blindex, com folhas de correr 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. São vedadas esquadrias do tipo blindex, com folhas de cores e perfis de alumínio com dimensões iguais ou inferiores a 2 cm.
		Guarda-corpo	A forma e o material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam tipologicamente a fachada da edificação devem ser mantidos. Guarda-corpos novos podem ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro batido, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo no conjunto, 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 tipologicamente a(s) fachada(s) significativa(s) da edificação devem ser mantidos. Guarda-corpos novos podem ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro batido, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo no conjunto, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.	Podem ser executados em alvenaria, concreto, ferro fundido, ferro batido, aço corten ou materiais similares, desde que adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo no conjunto, 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. Na edificação com coroamento em beiral, a inserção de calha para água pluvial deverá 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. Na edificação com coroamento em beiral, a inserção de calha para água pluvial deverá 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. Na edificação com coroamento em beiral, a inserção de calha para água pluvial deverá adotar a solução específica do croqui anexo ou outra, desde que baseada nos atributos e valores do setor.



ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
<b>Fachada Significativa</b>	Ornamentação	Formas e Materiais	Os materiais preexistentes que compõem e caracterizam tipologicamente a ornamentação da fachada devem ser preservados ou recuperados.	Sempre que possível, os materiais preexistentes que compõem e caracterizam tipologicamente a ornamentação da fachada devem ser mantidos. A ornamentação nova deve corresponder à linguagem estilística da fachada e observar os atributos e valores do setor.,	A ornamentação deve corresponder à linguagem estilística da fachada, ser discreta e utilizar materiais que não produzam impactos visuais significativos na vizinhança, observados os atributos e valores atribuídos ao setor.
	Muros	Altura máxima	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
		Material	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Muros	Revestimento	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
		Vãos de acesso	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
<b>Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos</b>  (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 Parabólicas /TV / a Cabo		Vedada 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 que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Vedada a 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 que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Vedada a 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 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. Em lotes localizados em cotas próximas às da cidade baixa ou em áreas com declividades superiores a 30%, que produzam, a partir do espaço público, efeitos visuais de mirante, o impacto visual da instalação de placas dessa natureza deverá ser especificamente avaliado.	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. Em lotes localizados em cotas próximas às da cidade baixa ou em áreas com declividades superiores a 30%, que produzam, a partir do espaço público, efeitos visuais de mirante, o impacto visual da instalação de placas dessa natureza deverá ser especificamente avaliado.	Poderão ser instaladas em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público. Em lotes localizados em áreas de cumeada e com baixa declividade, as placas de captação de energia solar poderão compor águas de coberturas inclinadas, não visíveis a partir do espaço público. Em lotes localizados em cotas próximas às da cidade baixa ou em áreas com declividades superiores a 30%, que produzam, a partir do espaço público, efeitos visuais de mirante, o impacto visual da instalação de placas dessa natureza deverá ser especificamente avaliado.
	Unidades condensadoras de ar condicionado		Vedada 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 fachadas que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Vedada 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 fachadas que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Vedada 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 fachadas que não sejam visíveis a partir do espaço público.