

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Implantação e ocupação do lote	Taxa de ocupação/área livre do lote	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente. Quando for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente. Quando alterada a taxa de ocupação será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - 100% 2. Acima de 251 m <sup>2</sup> - 80% A área livre deve estar concentrada no fundo do lote ou no seu terço intermediário quando a divisa de fundo estiver voltada para via pública. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	A taxa de ocupação será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - 90% 2. Entre 251 e 400 m <sup>2</sup> - 80%. 3. Acima de 401 m <sup>2</sup> - 70% A área livre deve estar concentrada no fundo do lote ou no seu terço intermediário quando a divisa de fundo estiver voltada para via pública. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.
	Taxa de permeabilidade	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente, buscando-se, sempre que possível, que não seja menor do que 10% da área do lote. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos devendo, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada.	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente. Quando alterada será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - não se aplica 2. Acima de 251 m <sup>2</sup> - 20% Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada	A taxa de permeabilidade será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - 10% 2. Entre 251 e 400 m <sup>2</sup> - 20% 3. Acima de 401 - 30% Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve 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 preexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal.
	Recuo lateral	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação. Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - não é admitido recuo lateral 2. Acima de 251 m <sup>2</sup> : a) admitido no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, em apenas uma das divisas laterais e a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura; b) admitido no lote com divisa de fundo voltada para via pública apenas no terço intermediário de sua profundidade, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.	Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 250 m <sup>2</sup> - não é admitido recuo lateral 2. Acima de 251 m <sup>2</sup> : a) admitido no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, em apenas uma das divisas laterais e a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura; b) admitido no lote com divisa de fundo voltada para via pública apenas no terço intermediário de sua profundidade, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.
	Recuo de fundos	Deve ser mantida a forma de implantação preexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preexistente sempre que for característica da edificação. 1. Admitido apenas no lote sem divisa de fundos voltada para via pública, devendo estar contido na área livre e permeável do lote e distar, no mínimo, 2,0 m da divisa de fundos. Esta distância poderá variar em 0,50 cm para mais ou para menos ou ser ajustada às dimensões do lote. 2. Vedado em lote cuja divisa de fundo está voltada para via pública.	1. Admitido apenas no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, devendo estar contido na área livre e permeável do lote e com uma distância mínima de 2,0 m da sua divisa de fundos. Esta distância poderá variar em 0,50 cm para mais ou para menos ou ser ajustada às dimensões do lote. 2. Vedado em lote cuja divisa de fundo está voltada para via pública.

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Implantação e ocupação do lote	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes e característicos da edificação. No caso do lote correspondente ao Palácio Tomé de Souza admite-se alteração das formas de fechamento nos trechos semienterrados.	Deve ser mantida a forma de fechamento preexistente sempre que for característica da edificação. Quando alterada, deve observar as seguintes regras: 1. Lote sem divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. Lote com divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída deve ser fechada com muro de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. Na divisa de fundo construída são admitidos apenas muros de contenção de alvenaria de pedra ou concreto com altura adequada a esta função.	Deve observar as seguintes regras: 1. Lote sem divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. Lote com divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída deve ser fechada com muro de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. Na divisa de fundo construída são admitidos apenas muros de contenção de alvenaria de pedra ou concreto com altura adequada a esta função.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Admitido lateralmente desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 25 m.	Admitido lateralmente desde que não haja repercussão em elementos das fachadas preexistentes dignos de preservação, na leitura do parcelamento e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 25 m. Para as ruínas localizadas na Ladeira da Misericórdia este limite poderá ser ultrapassado no caso de este conjunto ser utilizado para implantação de equipamento público ou produção de Habitação de Interesse Social.	Admitido lateralmente desde que mantida a leitura do parcelamento preexistente e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 25 m.
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a largura ou a altura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a largura ou a altura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida.
	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. Não é admitida ampliação vertical (recuada ou não) ou externa ao corpo principal da edificação, contígua ou não. No caso do lote do Palácio Tomé de Souza admite-se ampliação vertical abaixo do nível da Praça Municipal, desde que sem repercussões na encosta voltada para Baía de Todos os Santos.	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. A ampliação vertical é admitida apenas nos seguintes casos, desde que não seja recuada, mantenha uma linguagem adequada à fachada preexistente ou uma linguagem unitária quanto esta já tiver sido muito alterada: 1. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar 1,5 m menor do que a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo e cuja altura seja igual ou menor do que 4 (quatro) pavimentos; 2. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar em, no máximo, quatro pavimentos (ou 12 m) se a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo tiver uma altura maior do que 4 pavimentos. Em ambos os casos se admite uma faixa de ajuste equivalente a 0,5 m para mais ou para menos. Não é admitida ampliação externa ao corpo da edificação, contígua ou não.	A altura máxima da edificação nova deve ter como referência a altura das edificações vizinhas, observadas as seguintes regras: 1. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar 1,5 m menor do que a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo e cuja altura seja igual ou menor do que 4 (quatro) pavimentos; 2. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar em, no máximo, quatro pavimentos (ou 12 m) se a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo tiver uma altura maior do que 4 pavimentos. Em ambos os casos se admite uma faixa de ajuste equivalente a 0,5 m para mais ou para menos. Não são admitidos pavimentos recuados. Ampliações externas são admitidas desde que observada a taxa de ocupação máxima.

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Volumetria	Poços de ventilação/iluminação	<p>A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2,0 m<sup>2</sup>, é admitida. No caso de coberturas inclinadas, deve 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.</p>	<p>Obrigatório para lotes com 100% de ocupação ou cujo fundo faça divisa com via pública, conforme as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Área total do lote menor ou igual a 100 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área total do lote maior do que 100 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 250 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área do lote maior do que 250 m<sup>2</sup> e menor ou igual do que 400 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote.</li> <li>Área do lote maior do que 400 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote.</li> </ol> <p>Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço intermediário do lote e no caso de coberturas inclinadas, deve 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.</p>	<p>Admitidos desde que observadas as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Área total do lote menor ou igual a 100 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área total do lote maior do que 100 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 250 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área do lote maior do que 250 m<sup>2</sup> e menor ou igual do que 400 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote.</li> <li>Área do lote maior do que 400 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote.</li> </ol> <p>Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço intermediário do lote e, no caso de coberturas inclinadas, deve 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.</p>
Espaço Interno	Pé-direito	<p>Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. A construção de laje é admitida, desde que 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. 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 significativos remanescentes da edificação. Neste caso, o novo pé-direito deve ter a altura mínima conforme a legislação vigente. No caso do Palácio Tomé de Souza admite-se alteração dos pés-direitos dos pavimentos semienterrados e em subsolo.</p>	<p>Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. O acréscimo de pavimentos e a construção de lajes poderão ser admitidos conforme os demais parâmetros previstos nesta portaria. O novo pé-direito deverá atender a legislação vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes</p>	<p>O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.</p>

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>A altura máxima da cumeeira deverá ser de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>
	Inclinação	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. 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.</p>	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. No caso 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.</p>	<p>Deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.</p>
	Material	<p>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, tetos verdes ou piscinas.</p>	<p>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. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>	<p>Devem ser recobertas com telhas cerâmicas ou outro material que se coaduna com a linguagem estilística da edificação e não cause impacto visual significativo. Não são admitidos materiais reflexivos e/ou brilhantes. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>
Cobertura Plana	Casos admitidos e Altura máxima	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida.</p>	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura deve ser mantida. Admitida em volumes resultantes de ampliação vertical, quando admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.</p>	<p>Admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.</p>
	Material	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p> <p>No caso do Palácio Tomé de Souza deve ser preservado o material da cobertura preexistente.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>
	Terraço e teto verde	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura, com exceção da área ocupada pelo Palácio Tomé de Souza.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e com altura proporcional às dimensões da fachada.
	Coroamento - Coberturas planas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e com altura proporcional às dimensões da fachada.
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da fachada preexistente e que caracteriza a edificação deve ser preservada ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote, podendo prevalecer a horizontalidade, a verticalidade ou o equilíbrio entre largura e altura, observados os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança e que sejam tipologicamente análogas. Não é admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, esta relação deve tender ao equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações ou das aberturas (60% - 40%). Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.
		Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas nos graus 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical ou horizontal pode predominar nos vãos da(s) fachada(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas nos Graus 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve buscar o ordenamento existente na vizinhança.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes. 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 ou adotado desenho compatível com a tipologia da edificação. Não são admitidas novas saliências ou reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Os acessos e portões preexistentes e característicos da tipologia da edificação devem ser mantidos. Vedada a construção de novos acessos de veículos e portões de garagem. No caso do Palácio Tomé de Souza admite-se a alteração da localização e materialidade dos portões preexistentes.	Admitido na fachada de fundos edificada na testada do lote e voltada para via pública desde que a largura mínima da testada do lote seja de 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e deixar espaço na fachada para acessos de pedestres. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada. Vedado na Quadra 85 e no trecho da Quadra 86 pertencentes à ZEIS Centro Histórico.

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Fachada Significativa	Materiais/ Acabamentos	Composição	Gradeamento	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, exceto no Palácio Tomé de Souza, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, exceto no Palácio Tomé de Souza, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.
		Tipos de Revestimento	Tipos de Revestimento	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição das fachadas devem ser preservados ou recuperados, quando necessário, observados os vestígios existentes.	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição da fachada da edificação devem ser mantidos. Quando alterados ou substituídos, as fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura.
		Esquadrias (forma e material)	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, podendo ser utilizados 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 a proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante e sejam adequados à tipologia da edificação. Em todos os casos em que seja necessário uso de novo material de efeito visual semelhante, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante. Nestes casos deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.
		Guarda-corpo	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.
		Calhas e condutores	Calhas e condutores	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se forem elementos originais e característicos da edificação. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se esses elementos tiverem desenho especial e fizerem parte da proposta estética da edificação. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica, desde que baseada nos atributos e valores do setor.

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Fachada Significativa	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 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.,
		Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	No caso de lote com terreno acidentado e divisa de fundo voltada para via pública, o muro de fechamento e/ou contenção é admitido com altura adequada a essa função, não devendo ultrapassar 3,0 m.
		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, ou com os materiais preexistentes. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.	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, ou com os materiais preexistentes. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.	Devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.
	Muros	Revestimento	Deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Muros de alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal e os novos fechamentos devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Sempre que possível, deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Muros de alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal e os novos fechamentos devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Devem ser preferencialmente revestidos com emboço, reboco e pintura. Muros em alvenaria de pedra aparente não devem ser revestidos. 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 do setor.
		Vãos de acesso	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.

## ANEXO N - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-1

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	EDIFICAÇÕES NOVAS/GRAU 4
Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Instalações prediais	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, não devem ultrapassar 3,0m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem ser causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.
	Antenas Parabólicas / TV / a Cabo	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.
	Placas de captação de energia solar	Poderão ser instaladas 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 de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização. No caso do Palácio Tomé de Souza as soluções de atualização de instalações e equipamentos de ar-condicionado devem estar contidas na atual volumetria.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização.	A instalação de condensadoras deve ser feita em partes da cobertura, poços de ventilação ou em fachada secundária não visível a partir do espaço público. A instalação de condensadoras em fachada significativa pode ser admitida desde que exista elemento de proteção desse equipamento que impeça sua visualização e seja adequado à estética da edificação.

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Taxa de ocupação/área livre do lote	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preeexistente. Quando for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preeexistente. Quando alterada a taxa de ocupação será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 260 m <sup>2</sup> - 100% 2. De 261 m <sup>2</sup> a 430 m <sup>2</sup> - 90% 3. De 431 m <sup>2</sup> a 660 m <sup>2</sup> - 80% 4. Acima de 661 m <sup>2</sup> - 70% A área livre deve estar concentrada no fundo do lote ou no seu terço intermediário quando a divisa de fundo estiver voltada para via pública. Em lotes de esquina, a área livre deve estar concentrada no interior do lote, mantendo-se as divisas voltadas para vias públicas edificadas. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	A taxa de ocupação será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 260 m <sup>2</sup> - 90%. 2. De 261 m <sup>2</sup> a 430 m <sup>2</sup> - 80%. 3. De 431 m <sup>2</sup> a 660 m <sup>2</sup> - 70% 4. Acima de 661 m <sup>2</sup> - 60% A área livre deve estar concentrada no fundo do lote ou no seu terço intermediário quando a divisa de fundo estiver voltada para via pública. Em lotes de esquina, a área livre deve estar concentrada no interior do lote, mantendo-se as divisas voltadas para vias públicas edificadas. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.
	Taxa de permeabilidade	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preeexistente, buscando-se, sempre que possível, que não seja menor do que 10% da área do lote. Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos devendo, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada.	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preeexistente. Quando alterada será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas: 1. até 260 m <sup>2</sup> - não se aplica 2. De 261 m <sup>2</sup> a 430 m <sup>2</sup> - 10% 3. De 431 m <sup>2</sup> a 660 m <sup>2</sup> - 20% 4. Acima de 661 m <sup>2</sup> - 30% Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada	A taxa de permeabilidade será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas: 1. Até 260 m <sup>2</sup> - 10% 2. De 261 m <sup>2</sup> a 430 m <sup>2</sup> - 20% 3. De 431 m <sup>2</sup> a 660 m <sup>2</sup> - 30% 4. Acima de 661 m <sup>2</sup> - 40% Quando o lote for localizado em trecho da encosta voltada para Baía de Todos os Santos, a área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada
	Recuo frontal	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preeexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal, salvo quando preeexistente e característico da forma de ocupação do lote segundo a qual a edificação foi construída.	Não é admitido recuo frontal.
	Recuo lateral	Deve ser mantida a implantação preeexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preeexistente e característica da edificação. Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 260m <sup>2</sup> - não é admitido recuo lateral 2. Acima de 261 m <sup>2</sup> a) admitido no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, em apenas uma das divisas laterais e a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura; b) admitido no lote com divisa de fundo voltada para via pública apenas no terço intermediário de sua profundidade, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.	Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 260 m <sup>2</sup> - não é admitido recuo lateral 2. Acima de 261 m <sup>2</sup> : a) admitido no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, em apenas uma das divisas laterais e a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura; b) admitido no lote com divisa de fundo voltada para via pública apenas no terço intermediário de sua profundidade, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.
	Recuo de fundos	Deve ser mantida a implantação preeexistente e característica da edificação.	Deve ser mantida a implantação preeexistente sempre que for característica da edificação. 1. Admitido apenas no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, devendo estar contido na área livre e permeável do lote e distar, no mínimo, 2,0 m da divisa de fundos. Esta distância poderá variar em 0,50 cm para mais ou para menos ou ser ajustada às dimensões do lote. 2. Vedado em lote cuja divisa de fundo está voltada para via pública.	1. Admitido apenas no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, devendo estar contido na área livre e permeável do lote e com uma distância mínima de 2,0 m da sua divisa de fundos. Esta distância poderá variar em 0,50 cm para mais ou para menos ou ser ajustada às dimensões do lote. 2. Vedado em lote cuja divisa de fundo está voltada para via pública.

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Muros e fechamentos do lote	Deverem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes e característicos da edificação.	Deve ser mantida a forma de fechamento preexistente sempre que for característica da edificação. Quando alterada, deve observar as seguintes regras: 1. Lote sem divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. Lote com divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída deve ser fechada com muro de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. Na divisa de fundo construída são admitidos apenas muros de contenção de alvenaria de pedra ou concreto com altura adequada a esta função.	Deve observar as seguintes regras: 1. Lote sem divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. Lote com divisa de fundo voltada para via pública - a divisa lateral não construída deve ser fechada com muro de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. Na divisa de fundo construída são admitidos apenas muros de contenção de alvenaria de pedra ou concreto com altura adequada a esta função.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Admitido lateralmente desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 10 m. No caso da Quadra 85, pertencente à ZEIS Centro Histórico, o lote resultante poderá ultrapassar esta largura se destinado à produção de Habitações de Interesse Social.	Admitido lateralmente desde que não haja repercussão nas fachadas das edificações e na leitura do parcelamento preexistente e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 10 m. No caso da Quadra 85, pertencente à ZEIS Centro Histórico, o lote resultante poderá ultrapassar esta largura se destinado à produção de Habitações de Interesse Social.	Admitido lateralmente desde que não haja repercussão na leitura do parcelamento preexistente e desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 10 m. No caso da Quadra 85, pertencente à ZEIS Centro Histórico, o lote resultante poderá ultrapassar esta largura se destinado à produção de Habitações de Interesse Social.
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a largura ou a altura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida. No caso das edificações localizadas na Quadra 80, a profundidade deve ser mantida como a dimensão predominante do corpo principal da edificação.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a largura ou a altura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida. No caso de edificação ou lote localizado na Quadra 80, a profundidade deve ser mantida como a dimensão predominante do corpo.
	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. Não é admitida ampliação vertical (recuada ou não) ou externa ao corpo principal da edificação, contígua ou não.	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. A ampliação vertical é admitida apenas nos seguintes casos, desde que não seja recuada, mantenha uma linguagem adequada à fachada preexistente ou uma linguagem unitária quanto esta já tiver sido alterada: 1. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar 1,5 m menor do que a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo e cuja altura seja igual ou menor do que 4 (quatro) pavimentos; 2. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar em, no máximo, quatro pavimentos (ou 12 m) se a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo tiver uma altura maior do que 4 pavimentos. Em ambos os casos se admite uma faixa de ajuste equivalente a 0,5 m para mais ou para menos. Não é admitida ampliação externa ao corpo da edificação, contígua ou não.	A altura máxima da edificação nova deve ter como referência a altura das edificações vizinhas, observadas as seguintes regras: 1. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar 1,5 m menor do que a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo e cuja altura seja igual ou menor do que 4 (quatro) pavimentos; 2. quando a altura máxima do topo do coroamento ou do beiral da fachada da edificação resultar em, no máximo, quatro pavimentos (ou 12 m) se a da edificação mais próxima da mesma quadra com grau de preservação mais restritivo tiver uma altura maior do que 4 pavimentos. Em ambos os casos se admite uma faixa de ajuste equivalente a 0,5 m para mais ou para menos. Não são admitidos pavimentos recuados. Ampliações externas são admitidas desde que observada a taxa de ocupação máxima.

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Volumetria	Poços de ventilação/iluminação	<p>A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2,0 m<sup>2</sup>, é admitida. No caso de coberturas inclinadas, deve 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 cumeira.</p>	<p>Obrigatório para lotes com 100% de ocupação ou cujo fundo faz divisa com via pública, conforme as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Área total do lote menor ou igual a 100 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área total do lote maior do que 100 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 260 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área do lote maior do que 260 m<sup>2</sup> e menor ou igual que 430 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote.</li> <li>Área do lote maior do que 430 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote.</li> </ol> <p>Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço intermediário do lote e, no caso de coberturas inclinadas, deve 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 cumeira. Essas regras podem ser adaptadas com vistas à produção de Habitações de Interesse Social no trecho da Quadra 86 e na Quadra 85 pertencentes à ZEIS Centro Histórico.</p>	<p>Admitidos desde que observadas as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Área total do lote menor ou igual a 100 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área total do lote maior do que 100 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 260 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m<sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m.</li> <li>Área do lote maior do que 260 m<sup>2</sup> e menor ou igual do que 430 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote.</li> <li>Área do lote maior do que 430 m<sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote.</li> </ol> <p>Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço central (ou intermediário) do lote e, no caso de coberturas inclinadas, deve 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 cumeira.</p> <p>Essas regras podem ser adaptadas com vistas à produção de Habitações de Interesse Social no trecho da Quadra 86 e na Quadra 85 pertencentes à ZEIS Centro Histórico.</p>
Espaço Interno	Pé-direito	<p>Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. A construção de laje é admitida, desde que 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. 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 significativos remanescentes da edificação. Neste caso, o novo pé-direito deve ter a altura mínima conforme a legislação vigente.</p>	<p>Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. O acréscimo de pavimentos e a construção de lajes poderão ser admitidos conforme os demais parâmetros previstos nesta portaria. O novo pé-direito deverá atender a legislação vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes</p>	<p>O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.</p>

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>A altura máxima da cumeeira deverá ser de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>
	Inclinação	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. 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.</p>	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. No caso 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.</p>	Deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.
	Material	<p>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, tetos verdes ou piscinas.</p>	<p>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. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>	<p>Devem ser recobertas com telhas cerâmicas ou outro material que se coadune com a linguagem estilística da edificação e não cause impacto visual significativo. Não são admitidos materiais reflexivos e/ou brilhantes. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>
Cobertura Plana	Casos admitidos e Altura máxima	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida.</p>	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura deve ser mantida. Admitida em volumes resultantes de ampliação vertical, quando admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.</p>	Admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.
	Material	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>
	Terraço e teto verde	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas	<p>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 adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.</p>	<p>O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.</p>	<p>Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e com altura proporcional às dimensões da fachada.</p>

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Coroamento	Coroamento - Coberturas planas	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 adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e com altura proporcional às dimensões da fachada.
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da fachada preexistente e que caracteriza a edificação deve ser preservada ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote, podendo prevalecer a horizontalidade, a verticalidade ou o equilíbrio entre largura e altura, observados os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança e que sejam tipologicamente análogas. Não é admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, esta relação deve buscar o equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações ou das aberturas (60% - 40%). Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.
		Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas nos graus 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical ou horizontal pode predominar nos vãos da(s) fachada(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas nos Graus 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve buscar o ordenamento existente na vizinhança.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes. É vedada a introdução de novas saliências 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. Não são admitidas marquises nem reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Os acessos e portões preexistentes e característicos da tipologia da edificação devem ser mantidos. Vedada a construção de novos acessos de veículos e portões de garagem.	Admitido na fachada de fundos edificada na testada do lote e voltada para via pública desde que a largura mínima da testada do lote seja de 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e deixar espaço na fachada para acessos de pedestres. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada. Vedado na Quadra 85 e no trecho da Quadra 86 pertencentes à ZEIS Centro Histórico.

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS			GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Materiais/ Acabamentos	Composição	Gradeamento	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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, ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor para fins de análise específica.	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.
		Tipos de Revestimento	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição das fachadas devem ser preservados ou recuperados, quando necessário, observados os vestígios existentes.	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição da fachada da edificação devem ser mantidos. Quando alterados ou substituídos, as fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura.	As fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura. A utilização de qualquer outro material de revestimento deve ser objeto de 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, podendo ser utilizados 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 a proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante e sejam adequados à tipologia da edificação. Em todos os casos em que seja necessário uso de novo material de efeito visual semelhante, deverá ser apresentada justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante ao do material original. Neste caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Não são permitidas esquadrias com vidros espelhados.	
		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	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se forem elementos originais e característicos da edificação. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se forem elementos originais e característicos da edificação. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se esses elementos tiverem desenho especial e fizerem parte da proposta estética da edificação. A inserção de calha para captação de águas pluviais em edificações com coroamento em beiral poderá adotar a solução específica, desde que baseada nos atributos e valores do setor.	

## ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-2

ITENS E ELEMENTOS			GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Muros	Ornamentação	Forma 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 e observar os atributos e valores do setor.,
		Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	No caso de lote com terreno acidentado e divisa de fundo voltada para via pública, o muro de fechamento e/ou contenção é admitido com altura adequada a essa função, não devendo ultrapassar 3,0 m.
		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, ou com os materiais preexistentes. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.	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, ou com os materiais preexistentes. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.	Devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto. Quando localizados em áreas de encosta, devem ser levados em consideração a vegetação existente e o impacto da paisagem.
		Revestimento	Deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Muros de alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal e os novos fechamentos devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Sempre que possível, deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Muros de alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal e os novos fechamentos devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Devem ser preferencialmente revestidos com emboço, reboco e pintura. Muros em alvenaria de pedra aparente não devem ser revestidos. 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 o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento lateral ou posterior de lotes voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.
Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos		Instalações prediais	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, não devem ultrapassar 3,0 m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem ser causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.

**ANEXO O - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO**

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | **Subárea C-2**

ITENS E ELEMENTOS		GRAUS 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
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 secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.
	Placas de captação de energia solar	Poderão ser instaladas 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 de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização.	A instalação de condensadoras deve ser feita em partes da cobertura, poços de ventilação ou em fachada secundária não visível a partir do espaço público. A instalação de condensadoras em fachada significativa pode ser admitida desde que exista elemento de proteção desse equipamento que impeça sua visualização e seja adequado à estética da edificação.

CONSULTA

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Taxa de ocupação/área livre do lote	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente. A área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente. A área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.	A taxa de ocupação será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima: 1. Até 220 m <sup>2</sup> - taxa máxima de ocupação igual a 90%. 2. Acima de 221 m <sup>2</sup> - taxa máxima de ocupação igual a 80%. A área livre deve estar concentrada no fundo do lote ou no seu interior em caso de esquina, mantendo-se as divisas voltadas para vias públicas edificadas. A área livre que possua declividade maior ou igual a 30% não deve ser ocupada.
	Taxa de permeabilidade	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente, buscando-se, sempre que possível, que não seja menor do que 10% da área do lote. A área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada.	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente, buscando-se, sempre que possível, que não seja menor do que 10% da área do lote. A área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada.	A taxa de permeabilidade será determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas: 1. Até 220 m <sup>2</sup> - 10% 2. Acima de 221 m <sup>2</sup> - 20%. A área livre do lote que possua declividade maior ou igual a 30% deve permanecer em solo natural e vegetada
	Recuo frontal	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação.	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação. Quando alterado de ser observado o recuo existente nas edificações Grau 1 ou 2 localizadas na vizinhança.	Admitido observado o recuo existente nas edificações Grau 1 ou 2 localizadas na vizinhança.
	Recuo lateral	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação.	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação. Quando alterado de ser observado o recuo existente nas edificações Grau 1 ou 2 localizadas na vizinhança.	Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 220 m <sup>2</sup> - não é admitido recuo lateral 2. Acima de 220 m <sup>2</sup> - admitido no lote sem divisa de fundo voltada para via pública, em apenas uma das divisas laterais, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura;
	Recuo de fundos	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação.	Deve ser mantido o recuo preexistente e característico da edificação. Quando alterado de ser observado o recuo existente nas edificações Grau 1 ou 2 localizadas na vizinhança.	Conforme a área do lote, devem ser adotados os seguintes parâmetros: 1. Até 220 m <sup>2</sup> - não se aplica. 2. Acima de 220 m <sup>2</sup> - admitido, com uma distância mínima de 2,0 m da divisa de fundos. Esta distância poderá variar em 0,50 cm para mais ou para menos ou ser ajustada às dimensões do lote.
	Muros e fechamentos	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes e característicos da edificação.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes e característicos da edificação. Quando alterados, deve observar a seguinte regra: 1. A divisa lateral não construída deve ser fechada com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. A divisa de fundo deve ser fechada com muros de concreto ou alvenaria com altura máxima de 3,0 m ou compatível com as fachadas ou muros das edificações contíguas.	Devem observar as seguintes regras: 1. A divisa lateral não construída deve ser fechada com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 2 m. 2. A divisa de fundo deve ser fechada com muros de concreto ou alvenaria com altura máxima de 3,0 m ou compatível com as fachadas ou muros das edificações contíguas.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado	Vedado	Vedado
	Remembramento	Vedado	Vedado	Vedado

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a altura ou o equilíbrio entre esta dimensão e a largura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida.	A forma da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensões predominantes a altura ou o equilíbrio entre esta dimensão e a largura, conforme a forma do lote e a altura máxima permitida.
	Número de pavimentos, ampliações e altura máxima	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. Não é admitida ampliação vertical (reculada ou não) ou externa ao corpo principal da edificação.	O número máximo de pavimentos deve ser aquele preexistente a partir do nível onde está localizado o acesso principal à edificação, mantidos, nos terrenos em declive, os subsolos preexistentes. Não é admitida ampliação vertical (reculada ou não) ou externa ao corpo principal da edificação.	A altura máxima da edificação nova deve ter como referência a altura das edificações vizinhas, não podendo ultrapassar 04 (quatro) pavimentos ou 12 m, excluída a cobertura. Ampliações externas são admitidas desde que observada a taxa de ocupação máxima.
	Poços de ventilação/iluminação	A abertura de poço de ventilação, com área mínima de 2,0 m <sup>2</sup> , é admitida. No caso de coberturas inclinadas, deve seccionar a água posterior do corpo principal da edificação. Apenas em casos excepcionais quando não houver profundidade, será permitido que a secção do poço, iniciado na água posterior, avance o trecho da cumeeira.	Obrigatório para lotes com 100% de ocupação ou cujo fundo faz divisa com via pública, conforme as seguintes regras: 1. Área total do lote menor ou igual a 100 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 2. Área total do lote maior do que 100 m <sup>2</sup> e menor ou igual a 220 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 3. Área do lote maior do que 220 m <sup>2</sup> e menor do que 440 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote. 4. Área do lote maior do que 440 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote. Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço intermediário do lote e, no caso de coberturas inclinadas, deve 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.	Deve observar as seguintes regras: 1. Área total do lote menor ou igual a 100 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 2. Área total do lote maior do que 100 m <sup>2</sup> e menor ou igual a 220 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,0 m. A edificação com altura igual ou maior do que 6,0 m, deverá ser acrescentar 1, 0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 3. Área do lote maior do que 220 m <sup>2</sup> e menor do que 440 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote. 4. Área do lote maior do que 440 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote. Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço intermediário do lote e, no caso de coberturas inclinadas, deve 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.
Espaço Interno	Pé-direito	Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. A construção de laje é admitida, desde que 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. 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 significativos remanescentes da edificação. Neste caso, o novo pé-direito deve ter a altura mínima conforme a legislação vigente.	Os pés-direitos e os sistemas construtivos e estruturais preexistentes que caracterizam a edificação devem ser preservados. O acréscimo de pavimentos e a construção de lajes poderão ser admitidos conforme os demais parâmetros previstos nesta portaria. O novo pé-direito deverá atender a legislação vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes	O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Cobertura Inclinada	Posição e altura máxima da cumeeira	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>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. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>	<p>A altura máxima da cumeeira deverá ser de 3 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) cobertura em 2 águas com cumeeira paralela à fachada voltada para o logradouro de acesso a edificação;</li> <li>b) cobertura em 2 águas, sem cumeeira e com espigão que parte do vértice localizado na esquina da edificação;</li> <li>c) cobertura em 3 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> <li>d) cobertura em 4 águas com posição da cumeeira perpendicular ou paralela a empêna da edificação.</li> </ul>
	Inclinação	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. 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.</p>	<p>A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. No caso 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.</p>	<p>Deve ser adotada a inclinação que predomina nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança.</p>
	Material	<p>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, tetos verdes ou piscinas.</p>	<p>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. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>	<p>Devem ser recobertas com telhas cerâmicas ou outro material que se coadune com a linguagem estilística da edificação e não cause impacto visual significativo. Não são admitidos materiais reflexivos e/ou brilhantes. Terraços e tetos verdes são admitidos em trechos planos da cobertura. Não são admitidas piscinas.</p>
Cobertura Plana	Casos admitidos e Altura máxima	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida.</p>	<p>Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida. Admitida em volumes resultantes de ampliação vertical, quando admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.</p>	<p>Admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.</p>
	Material	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>	<p>Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar.</p>
	Terraço e teto verde	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>	<p>Admitidos, desde que sem repercussão nas fachadas e coroamentos. É admitida a construção de piscina com área correspondente a, no máximo, 20% da área da cobertura.</p>
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas	<p>O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.</p>	<p>O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.</p>	<p>Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e com altura proporcional às dimensões da fachada.</p>

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
<b>Coroamento</b>	Coroamento - Coberturas planas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza a edificação deve ser mantido. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotada platibanda de alvenaria cheia ou vazada, com altura proporcional às dimensões da fachada. Vedados materiais transparentes, reflexivos e/ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, e 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 edificação deve ser mantida ou recuperada, quando tiver sido alterada.	A largura da fachada deve ser equivalente à largura do lote, podendo prevalecer a verticalidade, a horizontalidade ou o equilíbrio entre largura e altura, observados os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.
		Relação entre vedações e aberturas	A relação preexistente entre vedações e aberturas característica da edificação deve ser mantida. Quando tiver sido alterada, deve ser recuperada, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança e que sejam tipologicamente análogas. Não é admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.	A relação deve buscar o equilíbrio, sendo admitida ligeira predominância das vedações ou das aberturas (60% - 40%). Não será admitida a inserção de aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.
		Proporção, ritmo e composição da fenestração	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas nos graus 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestração devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical ou horizontal pode predominar nos vãos da(s) fachada(s) e o seu ritmo deve observar o que predomina nas edificações enquadradas nos Graus 1 ou 2 da vizinhança. A composição dos vãos na fachada deve buscar o ordenamento existente na vizinhança.
		Saliências e Reentrâncias	As saliências e reentrâncias preexistentes e características da fachada devem ser preservadas ou recuperadas, observados os vestígios existentes e/ou o padrão presente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança, que sejam tipologicamente semelhantes. É vedada a introdução de novas saliências 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. Não são admitidas marquises nem reentrâncias.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado	Admitido na fachada de fundos edificada na testada do lote e voltada para via pública desde que a largura mínima da testada do lote seja de 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada, respeitar sua linguagem estilística e deixar espaço na fachada para acessos de pedestres. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada.

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Materiais/ Acabamentos	Composição	Gradeamento	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.	Vedada a introdução de grades nos pilotes de edifícios e galerias. A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada do pavimento térreo e sobreloja, 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.
		Tipos de Revestimento	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição das fachadas devem ser preservados ou recuperados, quando necessário, observados os vestígios existentes.	Os materiais de revestimento preexistentes e característicos da composição da fachada da edificação devem ser mantidos. Quando alterados ou substituídos, as fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura.	As fachadas devem ser revestidas preferencialmente com emboço, reboco e pintura. A utilização de qualquer outro material de revestimento deve ser objeto de avaliação específica, observados os atributos e valores atribuídos do setor. Vedados materiais reflexivos e/ou brilhantes.	
		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, podendo ser utilizados 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 a proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante e sejam adequados à tipologia da edificação. Em todos os casos, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	Sempre que possível, devem manter o modelo, material e acabamento das que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Novas esquadrias devem observar a composição geral da fachada, a forma e proporção dos vãos e ser executadas em materiais que produzam efeito visual semelhante. Neste último caso, deverá ser apresentado justificativa de natureza patrimonial considerando os atributos e valores do setor. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Não são permitidas esquadrias com vidros espelhados.	
		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	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se forem elementos originais e característicos da edificação.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se forem elementos originais e característicos da edificação.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se esses elementos tiverem desenho especial e fizerem parte da proposta estética da edificação.	
	Ornamentação	Forma e Materiais	As formas e materiais preexistentes que compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos ou recuperados.	Sempre que possível, as formas e os materiais preexistentes que compõem e caracterizam a ornamentação da fachada devem ser mantidos. A ornamentação nova deve corresponder à linguagem estilística da fachada 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.	

## ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor C – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-3

ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Muros	Altura máxima	Deverem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Deverem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Admitido na testada fronteira de lotes localizado na Ladeira de São Bento. Neste caso, o muro deve ter altura compatível com os muros das edificações contíguas enquadradas no Grau 1 ou 2, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes. No caso de lote com terreno acidentado e divisas lateral e/ou de fundo voltada para via pública, o muro de fechamento e/ou contenção é admitido com altura adequada a essa função, não devendo ultrapassar 3,0 m.
		Material	Deve ser mantido o material de fechamento e sistema construtivo característico da edificação. Novos fechamentos devem ser executados observados os vestígios preexistentes e característicos da tipologia edifício e/ou o material presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança que sejam tipologicamente semelhantes.	Sempre que possível, deve ser mantido o material de fechamento e sistema construtivo característico da edificação preexistente. Novos fechamentos devem ser executados observados os vestígios preexistentes e característicos da tipologia edifício e/ou o material presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança que sejam tipologicamente semelhantes.	Devem ser executados preferencialmente em alvenaria ou alvenaria conjugada com gradil, observado o material presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança .
		Revestimento	Muros em alvenaria pedra ou tijolo ou que utilizem concreto armado devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Muros em alvenaria pedra ou tijolo ou que utilizem concreto armado devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.	Muros em alvenaria pedra ou tijolo ou que utilizem concreto armado devem ser revestidos com emboço, reboco e pintura.
		Vãos de acesso	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. Os vãos para entrada de veículos preexistentes e característicos da edificação devem ser mantidos.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento posterior voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.	Podem ser dotados de vãos para o acesso de pessoas, com largura, altura e fechamento adequados ao uso e à linguagem da fachada, não devendo ultrapassar a altura e a largura de 2,0 m. A abertura de vâo para acesso de veículos é admitida exclusivamente nos muros de fechamento posterior voltados para via pública, com testada mínima de 6 m e profundidade adequada. O vâo de acesso para veículo deve ter, no mínimo, 3 m de largura e 2,10 m de altura, com portão executado em material compatível com as demais esquadrias e com a linguagem estilística da edificação.
Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Instalações Prediais	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0 m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores preexistentes, entre outros, devem ser mantidos. Novos volumes não devem ultrapassar 3,0 m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, não devem ultrapassar 3,0 m de altura acima da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem ser causar forte impacto visual. No caso de cobertura inclinada, os reservatórios d'água e outros volumes deverão ser alocados dentro da cobertura.	
	Antenas Parabólicas / TV / a Cabo	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	Não é permitida a instalação de antenas de qualquer espécie no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.	
	Placas de captação de energia solar	Poderão ser instaladas 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.	

**ANEXO P - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO**Setor C – Mancha Matriz / São Bento | **Subárea C-3**

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 e 2	GRAU 3	GRAU 4/EDIFICAÇÕES NOVAS
Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Unidades condensadoras de ar condicionado	<p>Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização.</p>	<p>Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas, sobrados e edifícios T1. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes das coberturas, poços de ventilação ou em fachadas secundárias, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público. Nos edifícios T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos que impeça sua visualização.</p>	<p>A instalação de condensadoras deve ser feita em partes da cobertura, poços de ventilação ou em fachada secundária não visível a partir do espaço público. A instalação de condensadoras em fachada significativa pode ser admitida desde que exista elemento de proteção desse equipamento que impeça sua visualização e seja adequado à estética da edificação.</p>

CONSULTA PÚBLICA

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-4

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 / GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Implantação e ocupação do lote	Taxa de ocupação/área livre do lote	Deve ser mantida a taxa de ocupação do lote preexistente.	<p>Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 200 m<sup>2</sup> - 90%</li> <li>acima de 200 m<sup>2</sup> até 300 m<sup>2</sup> - 80%</li> <li>acima de 300 m<sup>2</sup> até 400 m<sup>2</sup> - 70%</li> <li>acima de 400 m<sup>2</sup> - 60%</li> </ol> <p>A área livre resultante deverá permanecer em solo natural e vegetada e estar concentrada no fundo do lote ou disposta lateralmente, respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral e de fundos.</p>	<p>Determinada em razão da área do lote, conforme as seguintes faixas de ocupação máxima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 200 m<sup>2</sup> - 90%</li> <li>acima de 200 m<sup>2</sup> até 300 m<sup>2</sup> - 80%</li> <li>acima de 300 m<sup>2</sup> até 400 m<sup>2</sup> - 70%</li> <li>acima de 400 m<sup>2</sup> - 60%</li> </ol> <p>A área livre resultante deverá permanecer em solo natural e vegetada e estar concentrada no fundo do lote ou disposta lateralmente, respeitados os limites estabelecidos para recuo lateral e de fundos.</p>
	Taxa de permeabilidade	Deve ser mantida a taxa de permeabilidade preexistente.	<p>A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área total do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 200 m<sup>2</sup> - 10%</li> <li>acima de 200 m<sup>2</sup> até 300 m<sup>2</sup> - 20%</li> <li>acima de 300 m<sup>2</sup> até 400 m<sup>2</sup> - 30%</li> <li>acima de 400 m<sup>2</sup> - 40%</li> </ol>	<p>A taxa mínima de permeabilidade é determinada em razão da área total do lote, de modo aproximado, conforme as seguintes faixas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Até 200 m<sup>2</sup> - 10%</li> <li>acima de 200 m<sup>2</sup> até 300 m<sup>2</sup> - 20%</li> <li>acima de 300 m<sup>2</sup> até 400 m<sup>2</sup> - 30%</li> <li>acima de 400 m<sup>2</sup> - 40%</li> </ol>
	Recuo frontal	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	Vedado.	Vedado.
	Recuo lateral	Deve ser mantida a implantação preexistente e característica da edificação.	<p>Deve ser mantida a implantação preexistente sempre que for característica da edificação.</p> <p>Para lotes maiores do que 200 m<sup>2</sup> o recuo lateral é admitido em apenas uma das divisas laterais a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.</p>	Para lotes maiores do que 200 m <sup>2</sup> o recuo lateral é admitido em apenas uma das divisas laterais a partir da metade posterior da profundidade do lote, devendo ser, no mínimo, igual a 1/4 da sua largura.
	Recuo de fundos	Deve ser mantida a forma de implantação preexistente e característica da edificação.	Admitidos em lotes maiores do que 200m <sup>2</sup> , com uma distância mínima de 2,0 m da divisa de fundos.	Admitidos em lotes maiores do que 200m <sup>2</sup> , com uma distância mínima de 2,0 m da divisa de fundos.
	Muros e fechamentos do lote	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes e característicos da edificação.	Deve ser mantida a forma de fechamento preexistente sempre que for característica da edificação. Quando alterada, a divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 3 m.	A divisa lateral não construída e a de fundo devem ser fechadas com muros de concreto ou alvenaria com altura mínima de 3 m.
Parcelamento	Desmembramento	Vedado.	Vedado.	Vedado.
	Remembramento	Admitido lateralmente, desde que a testada do lote resultante não ultrapasse 10 m de largura e desde que não haja repercução nas fachadas preexistentes.	Admitido lateralmente, desde que a testada do lote resultante não ultrapasse 10 m de largura e desde que não haja repercução nas fachadas preexistentes.	Admitido lateralmente desde que a largura máxima do lote resultante não ultrapasse 10 m.
Volumetria	Forma e dimensão predominante do corpo principal da edificação	A forma e a dimensão predominante que caracterizam o corpo principal da edificação devem ser mantidas.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade ou a altura.	A forma do corpo principal da edificação deve ser prismática, de base retangular, tendo como dimensão predominante a profundidade ou a altura.

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-4

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 preexistentes e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido, incluindo os pavimentos em subsolos quando for o caso. A ampliação vertical é admitida apenas em edificações térreas situadas em meio de quadra, desde que recuada com relação à fachada principal, restrita a um pavimento e não visível a partir do espaço público.	O número de pavimentos preexistentes e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser mantido, incluindo os pavimentos em subsolos quando for o caso. A ampliação vertical é admitida apenas em edificações térreas ou sobrados com dois pavimentos situados em meio de quadra, desde que recuada com relação à fachada principal, restrita a um pavimento e não visível a partir do espaço público. As alturas totais não podem ultrapassar 6 m para ampliações em edificações térreas e 9 m para ampliações em sobrados de dois pavimentos.	A altura máxima da edificação nova não deve ultrapassar 3 m pavimentos ou 9 m, excluída a cobertura.
	Poços de ventilação/ iluminação	Admitidos desde que tenham, no mínimo 2,0 m <sup>2</sup> e que a dimensão mínima seja 1,0 m, não impactem negativamente a forma da cobertura da edificação e sejam necessários para a viabilização do uso. 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 cumeira. Em todos os casos, nas edificações com altura igual ou maior do que 6,0 m, deve-se acrescentar 1,0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m de altura.	Para lotes com 100% de ocupação, admite-se a abertura de poços de ventilação conforme as seguintes regras: 1. Área total do lote menor ou igual a 200 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m <sup>2</sup> para edificações com até 6,0 m de altura. Acima desta altura, deverá ser acrescentado 1,0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 2. Área total do lote maior do que 200 m <sup>2</sup> e menor ou igual a 300 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m <sup>2</sup> para edificações com até 6,0 m de altura. Acima desta altura, deverá ser acrescentado 1,0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 3. Área do lote maior do que 300 m <sup>2</sup> e menor ou igual do que 400 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote. 4. Área do lote maior do que 400 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote.	Admitido desde que observadas as seguintes regras: 1. Área total do lote menor ou igual a 200 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 2,0 m <sup>2</sup> para edificações com até 6,0 m de altura. Acima desta altura, deverá ser acrescentado 1,0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 2. Área total do lote maior do que 200 m <sup>2</sup> e menor ou igual a 300 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3,0 m <sup>2</sup> para edificações com até 6,0 m de altura. Acima desta altura, deverá ser acrescentado 1,0 m <sup>2</sup> ao poço a cada 3,0 m. 3. Área do lote maior do que 300 m <sup>2</sup> e menor ou igual do que 400 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 3% da área total do lote. 4. Área do lote maior do que 400 m <sup>2</sup> - área mínima do poço igual a 5% da área total do lote. Em qualquer caso, o poço deve ser localizado no terço central (ou intermediário) do lote.
Espaço Interno	Pé-direito	Os pés-direitos e os elementos estruturais preexistentes que caracterizam tipologicamente a edificação deve ser preservada. A construção de laje de piso em concreto pode ser admitida, desde que sejam obedecidos os demais parâmetros previstos nesta portaria, não repercutam nas fachadas significativas e não seccionem vãos e esquadrias da edificação preexistente. No caso de ruína com fachada a preservar, as novas lajes de piso não podem seccionar os vãos da fachada. A alteração dessa 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, o novo pé-direito deve ter altura mínima conforme 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 demais parâmetros previstos nesta portaria. O novo pé-direito deverá atender a legislação municipal vigente, desde que não seccione vãos e esquadrias preexistentes.	O pé-direito interno dos pavimentos deverá atender aos parâmetros da legislação vigente.
Cobertura inclinada	Posição e altura máxima da cumeira	A posição e a altura da cumeira preexistente e característica do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3,0 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas quando couber. Nesses casos, a posição da cumeira é variável, devendo ser compatível com a tipologia da edificação.	A posição e a altura da cumeira preexistente e característica do corpo principal da edificação devem ser mantidas. Nos casos em que isso não for possível, deverá ser observada a altura máxima de 3,0 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas quando couber. Nesses casos, a posição da cumeira é variável, devendo ser compatível com a tipologia da edificação.	A altura máxima da cumeira deverá ser de 3,0 m acima do topo do pé-direito do último pavimento. Nesses casos, a posição da cumeira deve ser paralela à fachada voltada para a via, excetuando-se as edificações situadas em esquinas quando couber. Nesses casos, a posição da cumeira é variável, devendo ser compatível com a tipologia da edificação.

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | **Subárea C-4**

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1 / GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Cobertura inclinada	Inclinação	A inclinação preexistente do telhado do corpo principal da edificação deve ser mantida. 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 da edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que é admita a ampliação vertical ou tenha havido modificações na cobertura, deve ser adotada a inclinação compatível com a sua volumetria e/ou a existente nas edificações enquadradas no grau 1 ou 2 da vizinhança.	Deve ser adotada a inclinação compatível com a volumetria da edificação, desde que não cause impacto visual significativo, e/ou a existente nas edificações enquadradas como grau 1 ou 2 da vizinhança.	
	Material	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas do tipo capa canal, exceto nos casos em que outro tipo de telha cerâmica seja o material de recobrimento característico da edificação. Não serão permitidos terraços ou tetos verdes 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 recobrimento característico da tipologia da edificação. Terraços e tetos verdes são admitidos nos recuos existentes, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Devem ser recobertas com telhas cerâmicas ou material efeito visual semelhante. Terraços e tetos verdes são admitidos nos recuos existentes, desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	
Cobertura Plana	Casos admitidos e altura máxima	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura preexistente deve ser mantida.	Admitida quando se tratar de cobertura característica da edificação, caso em que a altura deve ser mantida. Admitida em volumes resultantes de ampliação vertical de edificação com cobertura plana preexistente, nos casos admitidos, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.	Admitida, observada a altura máxima estabelecida no item Volumetria.	
	Material	Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.	Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.	Laje de concreto armado, pré-moldada ou outro tipo, impermeabilizada ou coberta com telhas de fibrocimento ou material similar, desde que escondidas por platibandas.	
	Terraço e Teto verde	Vedado.	Admitidos, desde que não visíveis a partir do espaço público	Admitidos, desde que não visíveis a partir do espaço público	
Coroamento	Coroamento - Coberturas inclinadas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. 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 mantida. 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.	
	Coroamento - Coberturas planas	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotado o coroamento em platibanda de alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e seguir a altura das edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	O tipo de coroamento que caracteriza tipologicamente a edificação deve ser mantida. No caso das edificações em que não é possível identificar o tipo de coroamento preexistente, deve ser adotado o coroamento em platibanda de alvenaria ou concreto, cheias ou vazadas, com acabamento em massa e seguir a altura das edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança. Vedados materiais reflexivos, transparentes ou brilhantes.	Platibanda, cheia ou vazada, feita com qualquer material, desde que não seja reflexivo, transparente e/ou brilhante, com altura proporcional às dimensões da fachada.	
Fachada Significativa	Composição	Proporção da fachada - altura x largura	A proporção da fachada preexistente e que caracteriza a tipologia da edificação deve ser preservada 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, podendo a fachada prevalecer a horizontalidade, a verticalidade ou o equilíbrio entre essas dimensões, observadas os parâmetros estabelecidos para a volumetria da edificação.

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-4

ITENS E ELEMENTOS		GRAU 1/ GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS	
Fachada Significativa	Composição	Relação entre vedações e aberturas	A relação preexistente entre vedações e aberturas 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 e que sejam tipologicamente análogas. Não é admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações.	A relação entre vedações e aberturas deve buscar o equilíbrio, sendo admitida leve predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura). Não será admitida a inserção de novas aberturas nas empenas das edificações, à exceção de imóveis situados em esquina.	A relação entre vedações e aberturas deve buscar o equilíbrio, sendo admitida leve predominância das vedações (60% vedação, 40% abertura) ou aberturas (40% vedação, 60% abertura).
		Proporção, ritmo e composição da fenestraria	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestraria 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, que sejam tipologicamente semelhantes.	A proporção, a composição e o ritmo preexistentes e que caracterizam a fenestraria devem ser mantidos. Quando tiverem sido alterados, a dimensão vertical deve predominar nos vãos dos pavimentos superiores. Nos pavimentos térreos a dimensão predominante dos vãos pode ser vertical ou horizontal. Em qualquer caso, o ritmo e composição dos vãos devem obedecer a um ordenamento regular.	A proporção, o ritmo e a composição dos vãos devem dialogar com as características de ordenamento regular 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, que sejam tipologicamente semelhantes. 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 ou adotado desenho compatível com a tipologia da edificação. Não são admitidas novas saliências ou reentrâncias.	Admitidas saliências com projeção máxima de 30 cm a partir do paramento da fachada. Não são admitidas reentrâncias e saliências do tipo marquise.
		Acesso de veículos e portões de garagem	Vedado	Admitido na fachada de sobrados ou edifícios desde que a largura da testada do lote seja igual ou superior a 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada e respeitar sua linguagem estilística. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada.	Admitido na fachada de sobrados ou edifícios desde que a largura da testada do lote seja igual ou superior a 6,0 m. O vão deve ter, no mínimo, 3,0 m de largura e 2,10 m de altura, estar alinhado com os demais vãos da fachada e respeitar sua linguagem estilística. O portão deve ser executado no mesmo material utilizado nas demais esquadrias da fachada.
		Gradeamento	A introdução de grades poderá ser tolerada por questões de segurança, desde que não avancem além do paramento da fachada, não alterem as proporções dos vãos e não comprometam a leitura e percepção das esquadrias. O desenho das grades deve ser 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 ser 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 a arquitetura da edificação.
	Materiais/ Acabamentos	Tipos de Revestimento	As fachadas devem ser revestidas com 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 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 preferencialmente com reboco e pintura. A utilização de qualquer outro material de revestimento deve ser objeto de avaliação específica, observados os atributos e valores atribuídos do setor. Vedados materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-4

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 que fazem parte da composição preexistente e característica da fachada. Esquadrias descaracterizadas ou arruinadas devem ser recuperadas de acordo com esse modelo, quando existente, podendo ser utilizados 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 a proporção dos vãos e ser executadas em madeira ou em outros materiais que produzam efeito visual semelhante ou adequados à tipologia da edificação. Neste último caso, 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. Não são permitidas esquadrias do tipo blindex ou com vidros espelhados.	As esquadrias devem observar a forma e a proporção dos vãos e dialogar com a linguagem estilística da fachada. Não são permitidas esquadrias com vidros espelhados.
		Guarda-corpo	A forma e o material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam tipologicamente a fachada da edificação deve ser mantida. 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 o material dos guarda-corpos preexistentes e que caracterizam tipologicamente a fachada da edificação deve ser mantida. 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 laminado, aço corten ou materiais similares e adequados à linguagem estilística da fachada. Sua coloração e textura não devem produzir impacto visual significativo na vizinhança, não sendo admitidos guarda-corpos executados com materiais reflexivos, transparentes e/ou brilhantes.
		Calhas e condutores	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada. 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. Em fachadas novas esses elementos são admitidos se tiverem desenho especial e fizerem parte da sua proposta estética.	Não são admitidos calhas e condutores de águas pluviais aparentes na fachada, exceto se esses elementos tiverem desenho especial e fizerem parte da sua proposta estética.
	Ornamentação	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 preservados ou recuperados. 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.
	Muros	Altura máxima	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	Devem ser mantidos os muros e formas de fechamento preexistentes, desde que sejam característicos da edificação. Nos casos em que tenham sido alterados, devem ser recuperados, observados os vestígios preexistentes e/ou o padrão de altura presente nas edificações enquadradas no Grau 1 ou 2 da vizinhança, acompanhando a inclinação do terreno nos casos pertinentes.	No caso de lote com terreno acidentado e divisa de fundo voltada para via pública, o muro de fechamento e contenção pode ser inserido com altura adequada a essa função.
		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.	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.	Devem ser executados em alvenaria, com proteção de topo em material cerâmico ou concreto.

## ANEXO Q - TABELA DE CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

Setor Q – Mancha Matriz / São Bento | Subárea C-4

ITENS E ELEMENTOS			GRAU 1 / GRAU 2	GRAU 3	GRAU 4 / EDIFICAÇÕES NOVAS
Fachada Significativa	Muros	Revestimento	Deve ser mantido o revestimento característico da edificação. Muros em alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal. Novos fechamentos devem ser revestidos exclusivamente com reboco e pintura.	Muros em alvenaria de pedra aparente devem ser mantidos como tal. Quando executados em tijolo ou concreto armado devem ser revestidos preferencialmente com reboco e pintura.	Deverem ser preferencialmente revestidos com reboco e pintura. Outros materiais de revestimento poderão ser admitidos mediante estudo específico e desde que não causem impacto visual significativo na vizinhança.
		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 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros pré-existentes 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 de 0,90 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros pré-existentes 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. A abertura de vãos para acesso de veículos é admitida observadas as regras estabelecidas no item Acesso de veículos e portões de garagem.	Os muros preexistentes e característicos da edificação podem ser dotados de vãos para acesso de pessoas, com largura mínima de 0,90 m e máxima de 1,20 m, altura proporcional aos muros pré-existentes 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. A abertura de vãos para acesso de veículos é admitida observadas as regras estabelecidas no item Acesso de veículos e portões de garagem.
Instalações prediais, Áreas técnicas, Equipamentos e Serviços Públicos	Instalações prediais		Volumes decorrentes de instalações prediais, como reservatórios d'água superiores e casas de máquina de elevadores, entre outros, não podem ultrapassar 3 m de altura acima do pé direito ou da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. 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, não podem ultrapassar 3 m de altura acima do pé direito ou da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. 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, não podem ultrapassar 3 m de altura acima do pé direito ou da laje do último piso, no caso de coberturas planas, e não devem causar forte impacto visual. 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		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 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 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 que não sejam visíveis a partir do espaço público, à exceção das antenas de SPDA.
	Placas de Captação de energia solar		Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Poderão ser instaladas somente em partes da cobertura ou em áreas da edificação ou do lote que não sejam visíveis a partir do espaço público.
	Unidades condensadoras de ar-condicionado		Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado no paramento das fachadas significativas da edificação. A instalação poderá ser feita em partes das coberturas, áreas livres do lote ou em outras fachadas desde que não sejam visíveis a partir do espaço público.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas e sobrados. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes da edificação que não sejam visíveis a partir do espaço público. No caso de edifícios T1 e T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos, que impeça sua visualização.	Não é permitida a instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado no paramento das fachadas significativas de casas térreas e sobrados. Nesses casos, a instalação poderá ser feita em partes da edificação que não sejam visíveis a partir do espaço público. No caso de edifícios T1 e T2, poderá ser admitida a instalação de condensadoras na fachada desde que seja apresentado estudo para a introdução de elemento de proteção desses equipamentos, que impeça sua visualização.