

OPÇÕES DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO GALERIA RIO BRANCO



Solução mantendo os afastamentos existentes (mín. 2m) até h=14 m de face à ventilar = 4 pavimentos novos



Solução com afastamento de 2,95 m = 7 pavimentos novos



Solução afastamento de 3,37 m = 8 pavimentos novos

Regime Urbanístico da Zona 2 - Centro Histórico				
Índices	IA		O Índice de Aproveitamento não será fixado, pois será a resultante do Índice de Ocupação estabelecido abaixo e a altura máxima permitida no Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima. Somente para fins da transferência total ou parcial do potencial construtivo, o índice de aproveitamento adotado será 4,5.	
	IO		O Índice de Ocupação não é fixado, pois será a resultante da exclusão das áreas necessárias para ventilar e iluminar, conforme os mesmos critérios a serem adotados na Zona 3, no CAPÍTULO II - DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO, da Lei de Uso do Solo e Ocupação do Solo de Santa Maria-RS e ANEXO 6.	
	IV		O Índice Verde na Zona 2 é o mesmo que para as demais zonas, 18%, podendo ser liberado caso haja preservação de edificação de interesse histórico, só será exigido se houver vegetação significativa, sendo definido caso a caso pelo Escritório da Cidade Instituto de Planejamento.	
Recuos	Frente	Até 13,00 metros de altura	3,00 metros para edificações a serem construídas, e no alinhamento predial (proposto) para edificações existentes.	
		A partir de 13,00 metros de altura	Será o resultado da fração obtida pela altura da edificação, em metros, dividido por seis (h/6), sendo que o mínimo deverá ser 4,00 metros de afastamento.	
			Na Avenida Rio Branco	23,00 metros do alinhamento da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre os trilhos da linha férrea até a Rua Vale Machado;  13,00 metros do alinhamento da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre a Rua Vale Machado e a Rua Venâncio Aires;
	Lateral	Quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade Instituto de Planejamento para os prédios do patrimônio construído, os recuos serão os mesmos adotados pela Zona 3. Para as edificações com até 4 pavimentos, ercentes a zona 2, o recuo lateral pode ser liberado se não houver nenhuma restrição definida pelo Escritório da Cidade Instituto de Planejamento.		
	Fundos	Os Recuos de Fundos, quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade Instituto de Planejamento, em função do patrimônio construído, serão os mesmos adotados pela Zona 3.		
	Alturas *		A altura máxima está estipulada no Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima.  A altura máxima estipulada para as edificações a serem construídas na Vila Belga é 6,0 metros, sendo que as tombadas não poderão sofrer modificações na sua volumetria.	

\*As alturas máximas permitidas só poderão ultrapassar o volume virtual na região oeste da Avenida Rio Branco e da Rua do Acampamento, após aprovação do Escritório da Cidade e obedecer um recuo mínimo do alinhamento predial das vias, a partir da altura máxima permitida, de:

- 23,00 metros da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre os trilhos da linha férrea até a Rua Vale Machado;
- 13,00 metros da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre a Rua Vale Machado e a Rua Venâncio Aires;
- 13,00 metros da Rua Acampamento.

\*\*Considera-se como alinhamento predial da Rua do Acampamento conforme projeto, emitidas diretrizes no Escritório da Cidade.



Solução demolindo o existente e construindo nova edificação dentro dos índices atuais, com afastamento de 2,57 m e h=19m = 6 pavimentos