

**LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA/RS – ANEXO 6.1**

**ANEXO 6.1**

**REGIME URBANÍSTICO DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO**

**ANEXO 6.1**

**REGIME DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO**

Este anexo é parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santa Maria, que abordará o Regime Urbanístico para os imóveis inseridos na zona 2- o Centro Histórico e os imóveis considerados de Patrimônio Histórico-Cultural.

Em todas as zonas, os afastamentos e recuos de lotes, prédios lindeiros e demais lotes e prédios da quadra com Patrimônio Construído serão definidos, caso a caso, pelo Escritório da Cidade para garantir o controle das visuais e a qualidade da paisagem urbana, observando o disposto no Art. 26 §2º, desta lei.

Toda modificação, demolição, acréscimo ou construção nova na zona 2 ou de um bem patrimonial e dos prédios lindeiros devem ser analisados no Escritório da Cidade.

As definições constantes neste anexo poderão sofrer modificações ou acréscimos, que deverão receber parecer do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural e pelo Escritório da Cidade antes de serem aprovados pelo Poder Legislativo Municipal.

Os critérios gerais de identificação de imóveis considerados patrimônio histórico e cultural deverão seguir a legislação específica

**1 - Regime Urbanístico para as demais zonas urbanísticas**

O índice de aproveitamento, padrões de ocupação, afastamentos, recuos e alturas nos prédios, que fazem parte do patrimônio construído, dos lotes e prédios lindeiros, e prédios e lotes da quadra com Patrimônio Construído, não pertencentes a Zona 2 – Centro Histórico, seguirão o que estabelece o regime da zona urbanística que estiver enquadrada e as diretrizes emitidas pelo escritório da cidade, ressalvando o que estabelece o Art. 26 §2º, desta lei.

**2 - Regime Urbanístico para o Centro Histórico - Zona 2**

Na Macrozona “A”, Zona 2 - Centro Histórico, as alturas das edificações deverão obedecer:

- a) a cota máxima do volume virtual e altura máxima fixada no Quadro 1- Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima;
- b) e os parâmetros estabelecidos no Quadro 2 – Quadro Regime Urbanístico da Zona 2.

**Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima**

Zonas Urbanísticas	Código das Quadras			Cota Máxima do Volume Virtual (m)	Cota de referência (m)	Altura máxima (m)
	Orient.	Setor	Quadra			
2 (Rua Sete de Setembro)	NO	0101	02	124,0	111,0	13,0
2 (Rua Sete de Setembro)	NO	0101	09	129,0	116,0	25,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	10	129,0	116,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	22	135,0	122,0	25,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	31	141,0	128,0	25,0
2 (Rua Otavio Binato)	NO	0101	41	149,0	130,0	25,0
2 (Rua Dr. F. M. Rocha)	NO	0101	42	154,0	135,0	25,0

**LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA/RS – ANEXO 6.1**

Zonas Urbanísticas	Código das Quadras			Cota Máxima do Volume Virtual (m)	Cota de referência (m)	Altura máxima (m)
	Orient.	Setor	Quadra			
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	43	154,0	135,0	19,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	59	159,0	142,0	17,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	65	164,5	148,0	16,5
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	67	164,0	151,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	SO	0101	12	176,0	151,0	25,0
2 (Calçada S. Isaia)	SO	0101	20	175,0	150,0	25,0
2 (Rua do Acampamento)	SO	0101	28	174,0	149,0	30,0
2 (Rua Professor Braga)	SO	0101	29	174,0	139,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	11	174,0	148,0	30,0
2 (Rua Professor Braga)	SE	0101	18	173,0	133,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	16	175,0	147,0	30,0
2 (Praça Roque Gonzáles)	SE	0101	23	---	148,0	---
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	21	177,0	150,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	24	177,0	152,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	29	176,0	151,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	25	176,0	151,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	22	177,0	152,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	19	175,0	150,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	12	172,0	147,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	08	173,0	148,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	06	175,0	150,0	30,0
2 (Rua Roque Calage)	SE	0101	05	175,0	150,0	30,0
2 (Praça S. Marinho)	SE	0101	01	169,0	151,0	18,0
2 (Praça S. Marinho)	NE	0101	49	176,0	151,0	30,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	44	166,0	151,0	15,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	24	164,0	147,0	17,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	23	154,0	142,0	12,0
2 (Rua José do Patrocínio)	NE	0101	16	---	132,0	---
2 (Rua José do Patrocínio)	NE	0101	15	---	126,0	13,0
2 (Rua Dr. Wauthier)	NO	0101	24	---	122,0	06,0
2 (Rua Dr. Wauthier)	NO	0101	33	---	126,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	45	151,0	135,0	16,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	44	---	132,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	32	---	128,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	23	---	122,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	11	---	116,0	13,0
2 (Rua Sete de Setembro)	NO	0101	03	---	111,0	06,0

Observações:

Entende-se por cota de referência a cota no nível da calçada junto ao alinhamento predial do cruzamento mais próximo a Praça Saldanha Marinho. (ver ANEXO 11.1 – Mapa do Patrimônio Histórico Construído: Zona 2 – Cota de Referência).

Entende-se por volumetria virtual ao envoltório do prédio e/ou da quadra, delimitado por cota de nível máxima ou por uma altura máxima estabelecida e pelos afastamentos necessários para a ventilação e iluminação.

**LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA/RS – ANEXO 6.1**

**Quadro 2 – Quadro Regime Urbanístico da Zona 2**

<b>Regime Urbanístico da Zona 2 – Centro Histórico</b>			
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 CAPITULO 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 só será exigido se houver vegetação significativa, sendo definido caso a caso pelo Escritório da Cidade.	
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
	Lateral	Quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade para os prédios do patrimônio construído, os recuos serão os mesmos adotados pela Zona 3. Para as edificações com até 4 pavimentos, pertencentes a zona 2, o recuo lateral pode ser liberado se não houver nenhuma restrição definida pelo Escritório da Cidade.	
	Fundos	Os Recuos de Fundos, quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade, em função do patrimônio construído, serão os mesmos adotados pela Zona 3.	
Alturas *	A altura máxima está estipulado 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.		

## LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA/RS – ANEXO 6.1

\*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.