



Representação de níveis do terreno

POLÍTICA
URBANA

PREFEITURA
BELO HORIZONTE



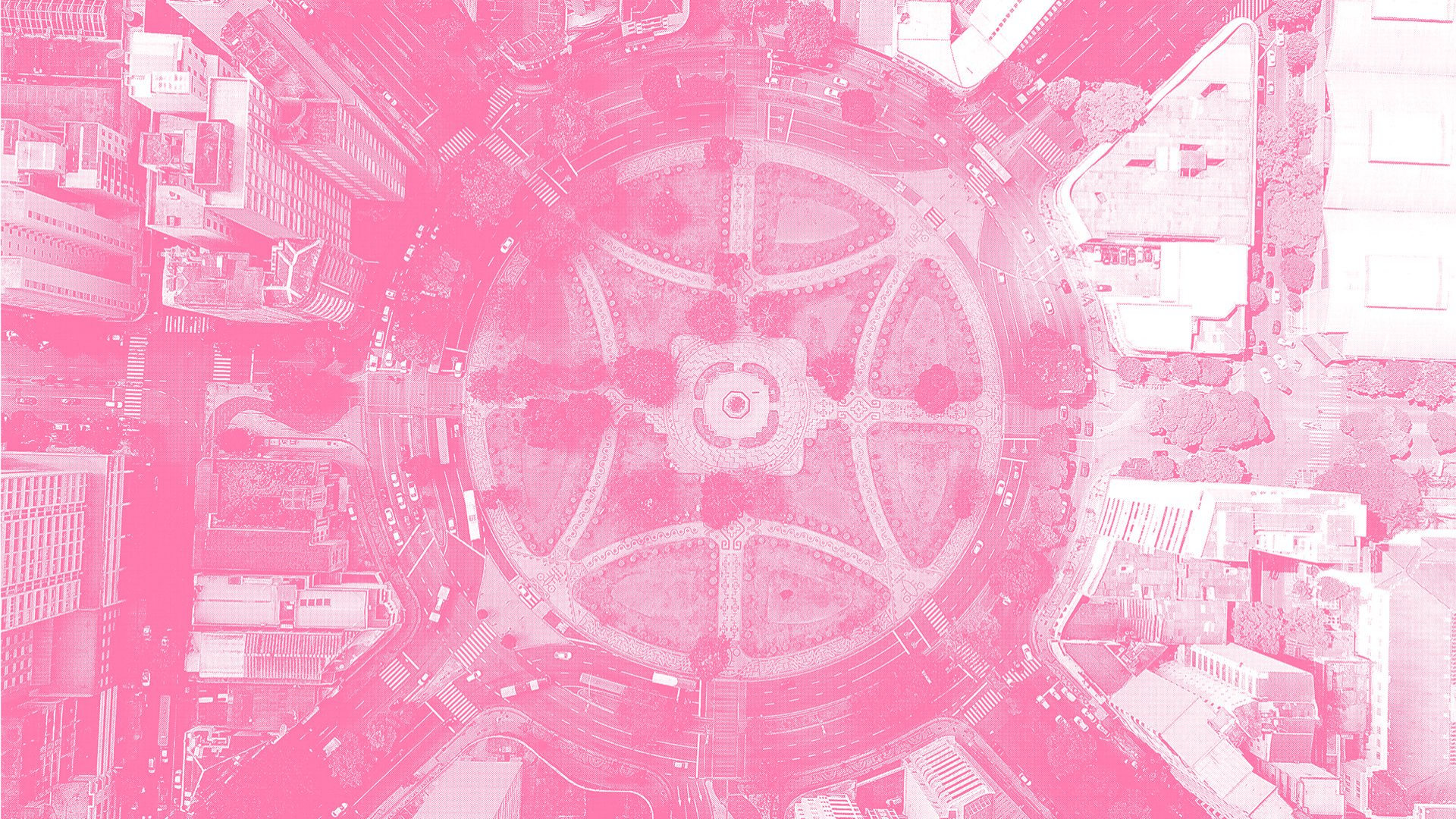
A aplicação de uma normativa que regula a transposição de ideias para o espaço deve ser dinâmica. Estamos tratando de humanizar o espaço da cidade e dispor objetos arquitetônicos com funções diversas, tais como morar, estudar, fruir, trabalhar, empreender, entre outras tantas.

A partir de um Plano Diretor moderno e que conduz Belo Horizonte à conquista dos princípios da Nova Agenda Urbana - NAU e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS, iniciamos o marco de uma nova forma de desenvolver o território, mais inclusiva, resiliente e sustentável.

Soluções diversas foram propostas pela comunidade técnica do setor da construção civil, a partir da materialização dos dispositivos do novo Plano Diretor nos empreendimentos. Colecionamos várias dúvidas sobre alguns temas e dividimos com todos em e-books com explicações que podem ajudar sociedade e projetistas na materialização das linhas legais no espaço construído.

As soluções apresentadas não são as únicas e não são vinculantes, a menos que explicitamente reguladas em leis, decretos e portarias. São exposições baseadas nos atendimentos, recursos e demais meios de comunicação que esta Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU possui com os usuários de seus serviços.

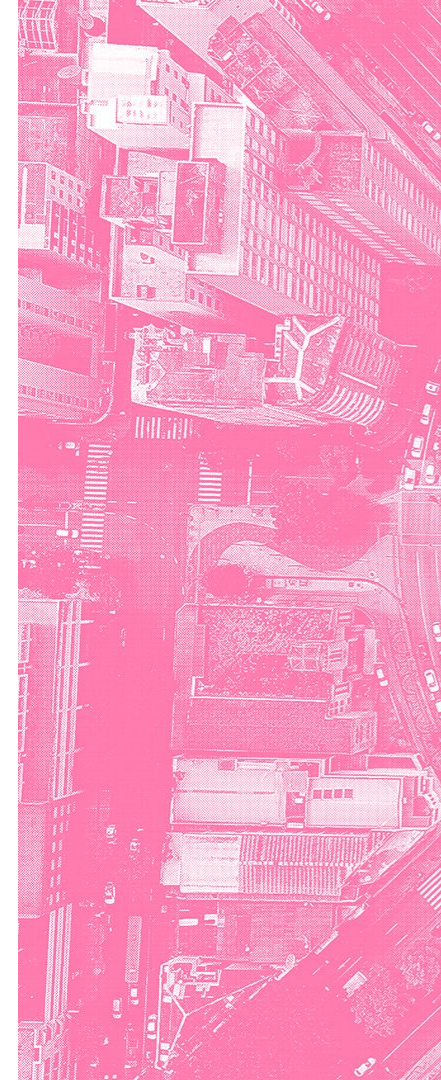
Os E-books, também, não são estáticos e, as dúvidas, sugestões e críticas, sempre bem vindos, nos auxiliarão a desenvolver e evoluir este e outros materiais que tratem de implementar no espaço os princípios do nosso Plano Diretor.



Introdução

O objetivo deste e-book é esclarecer a aplicação de parâmetros urbanísticos que possuem como referência os níveis dos terrenos. São parâmetros tais como a escolha do nível térreo, a altura máxima na divisa - AMD e a altimetria das edificações que constam da do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 08 de agosto de 2019, a qual institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

As explicações abrangem como usar como referência o levantamento da Empresa de Informática e Informação do Município de Belo Horizonte - Prodabel ou um levantamento planialtimétrico.



Regras Gerais

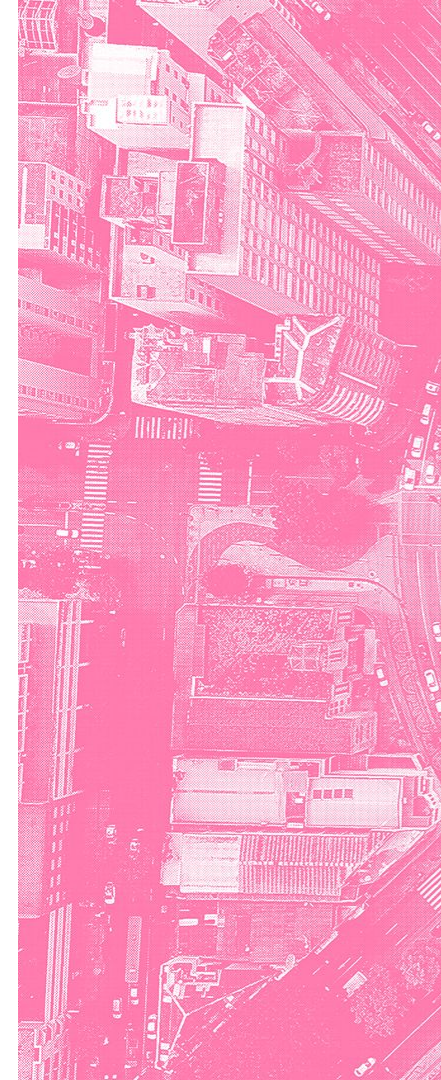
Os parâmetros de Altura Máxima na Divisa-AMD e Altimetria- altura total da edificação serão sempre analisados a partir da referência de níveis da PRODABEL, em conformidade com o Anexo XII da Lei 11.181/19. Portanto, mesmo quando houver a referência de um levantamento planialtimétrico, essa referência deverá ser levada em conta em conjunto com os níveis Prodabel.

A base de dados da Prodabel a ser utilizada será aquela constante na Informação Básica para Edificação (IBED) ou qualquer outra base produzida pela Prodabel apresentada no requerimento. A lógica é que o terreno diagramado pela Prodabel seja a referência para a relação de alturas entre terrenos vizinhos.

Dessa forma, mesmo com cortes ou aterros feitos nos lotes, as alturas e distâncias para questões de iluminação, ventilação e privacidade continuam com a mesma referência: a base da Prodabel.

Vale lembrar que alguns parâmetros urbanísticos são mais importantes para resguardar situações aos vizinhos do que ao seu próprio terreno.

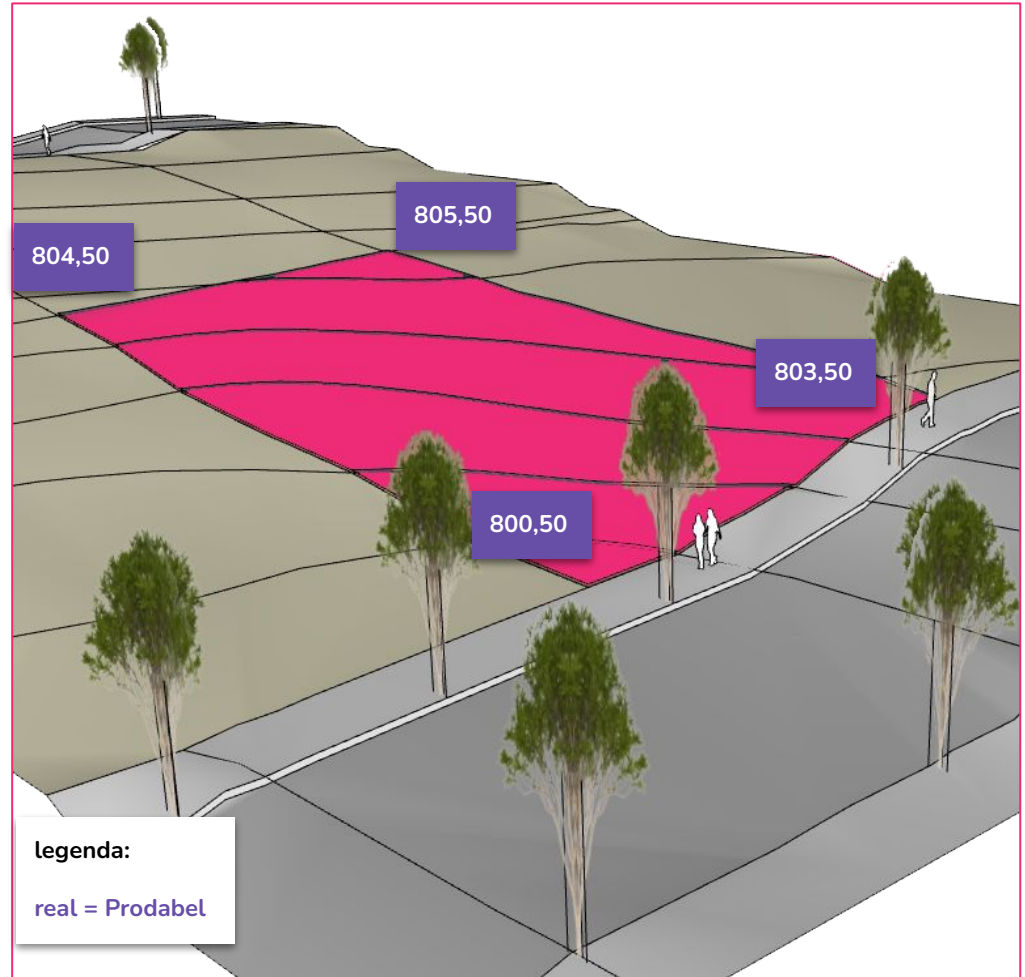
Para os parâmetros de implantação da edificação, diferentes da AMD e da Altimetria, poderá ser utilizada a referência do planialtimétrico. Apenas serão aceitos os levantamentos planialtimétricos assinados e anexados ao Portal de Edificações na ocasião do protocolo do processo ou entre exames.



1

situação

Os níveis do terreno real estão em conformidade com os níveis do levantamento da Prodabel.

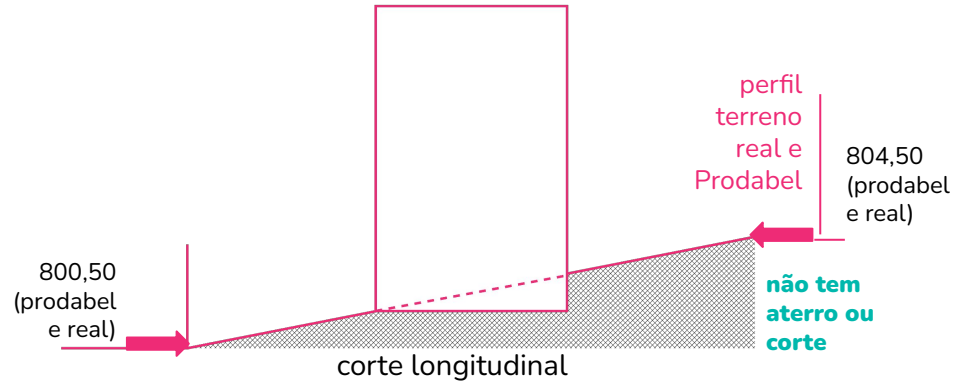
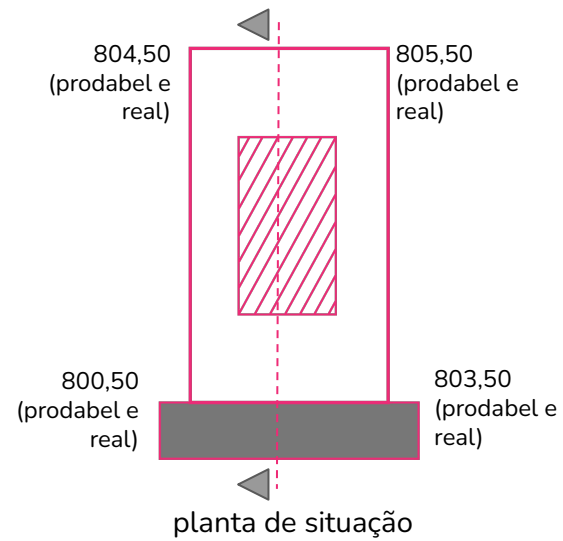


1

situação

Como proceder?

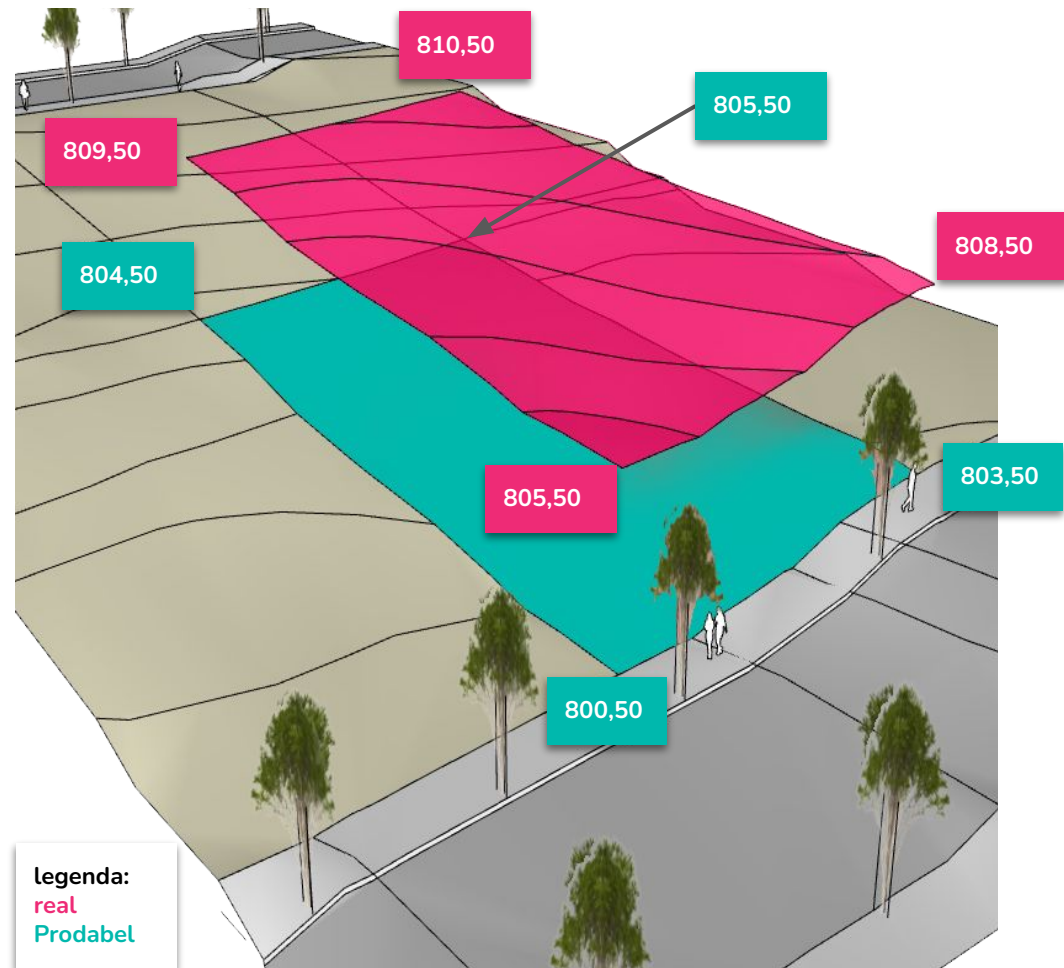
Utilizar a referência do levantamento da Prodabel em todos os desenhos do projeto (cortes, plantas, etc.) e como referência de todos os parâmetros urbanísticos.



2

situação

Os níveis do terreno real estão com divergência de cotas dos vértices com os níveis do levantamento da Prodabel, mas dentro das mesmas proporções.



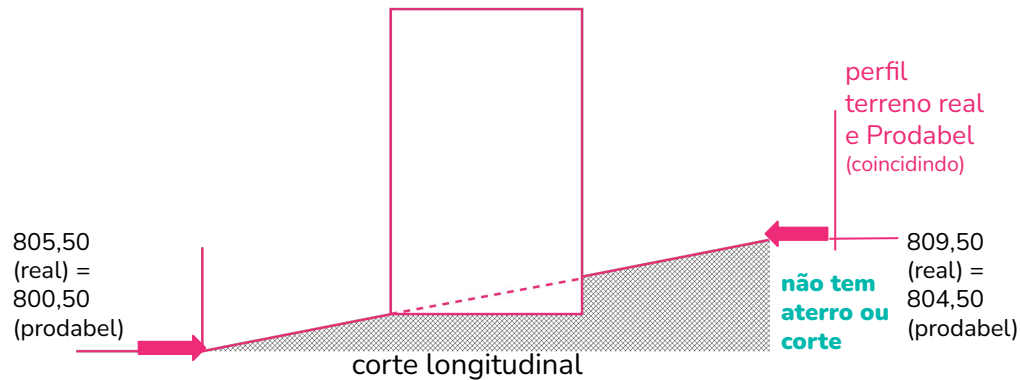
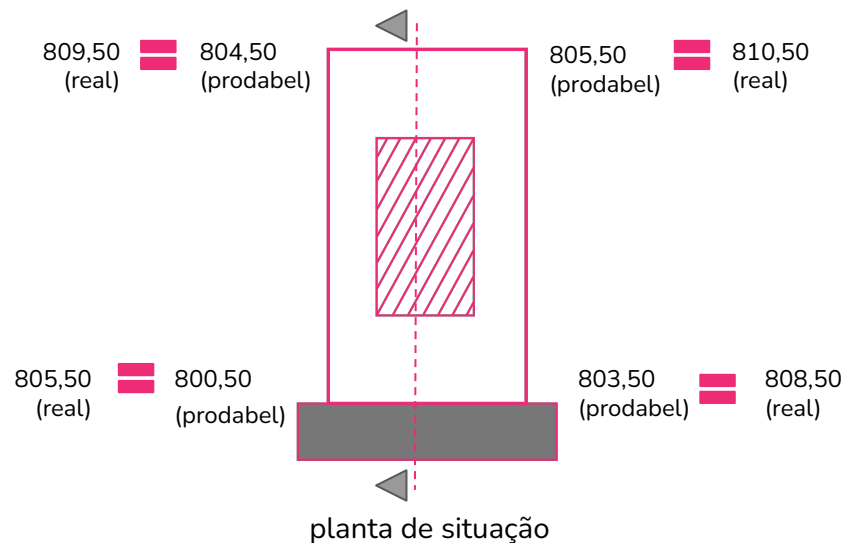
2

situação

Como proceder?

Utilizar o levantamento da Prodabel como referência em todos os desenhos do projeto (cortes, plantas, etc.) e como referência de todos os parâmetros urbanísticos.

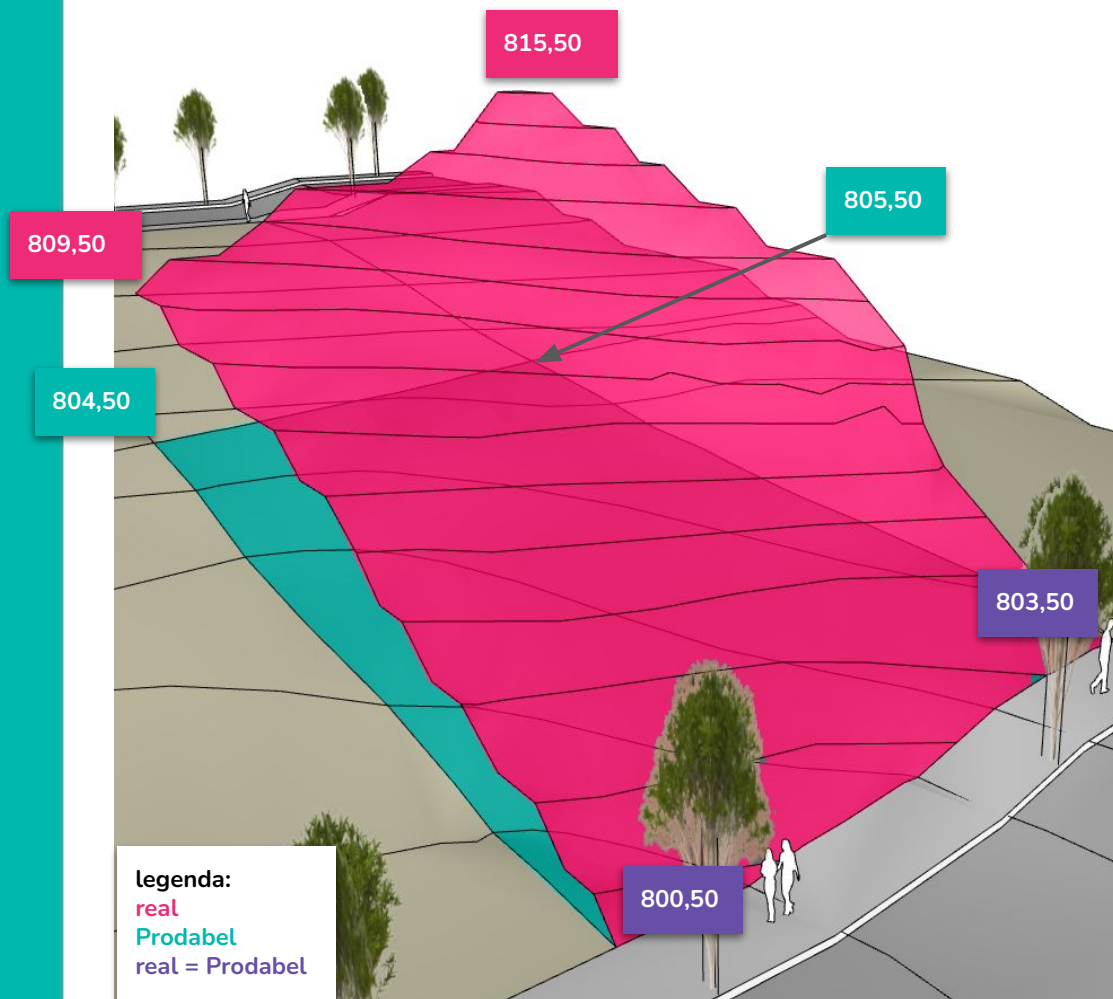
Nessa situação, entende-se que é apenas uma divergência entre as cotas de níveis e que os terrenos são iguais, devendo ser representado os dois perfis coincidentes.



3

situação

Os níveis do terreno real estão em conformidade com os níveis do levantamento da Prodabel constante na IBED no alinhamento, mas com divergências nos demais níveis



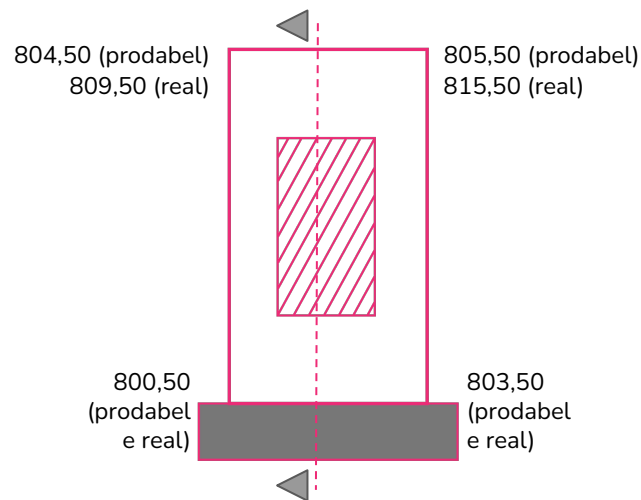
3

situação

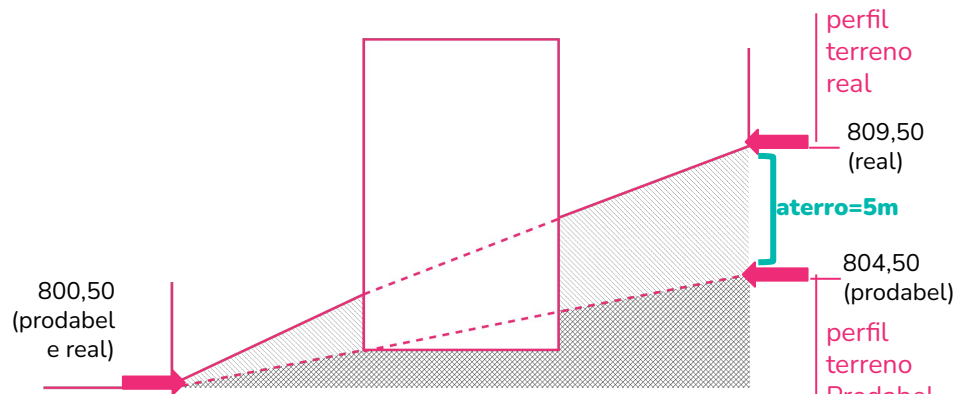
Como proceder?

Utilizar o levantamento da Prodabel como referência para os parâmetros de Altura Máxima na Divisa e Altimetria e o terreno real como referência para os demais parâmetros. Nessa situação, entende-se que houve alteração no terreno (corte e/ou aterro), sem alteração no alinhamento.

A planta de situação deverá indicar tanto os níveis do levantamento da Prodabel quanto os níveis do terreno real. Os cortes também deverão trazer a representação dos dois perfis do terreno: Prodabel e real.



planta de situação



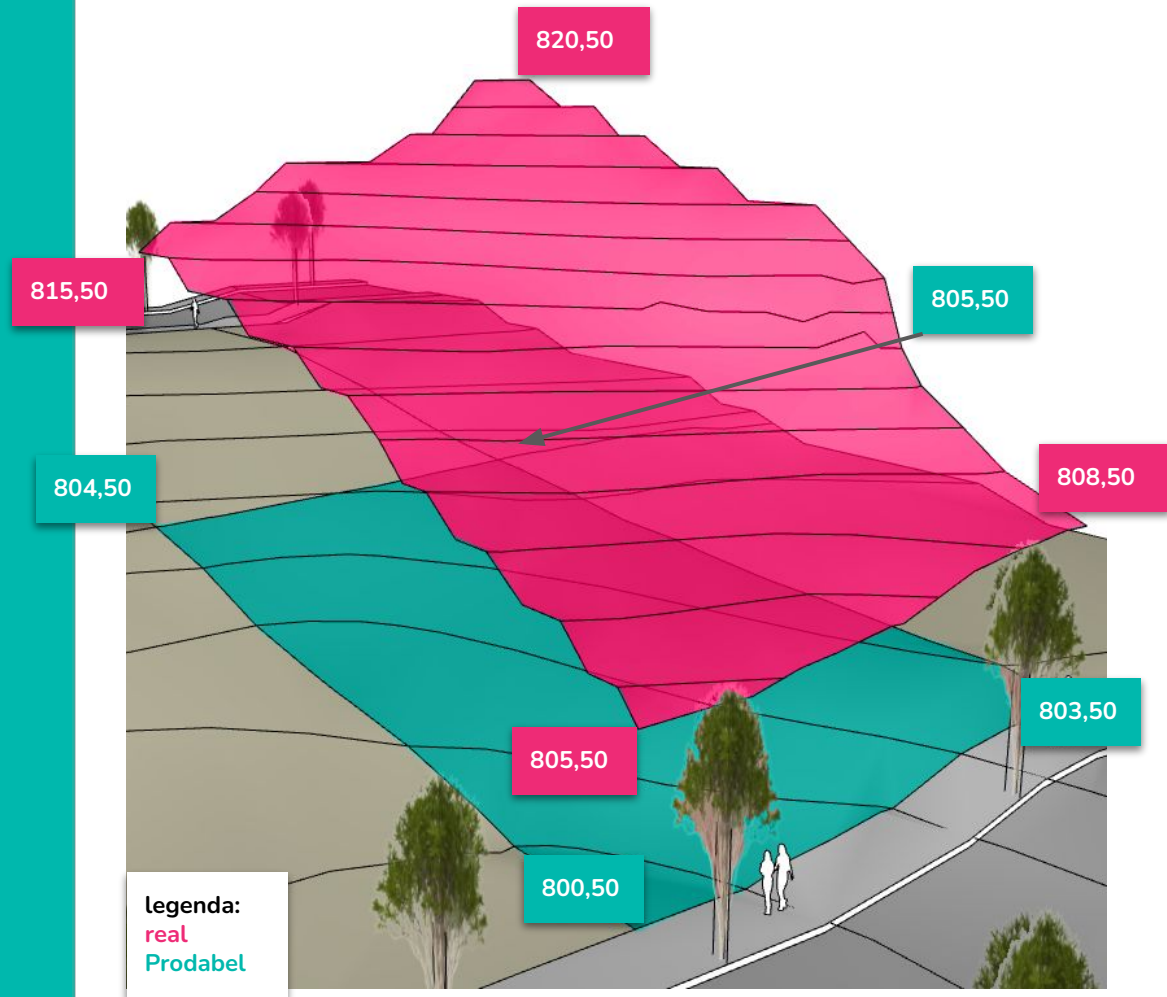
corte longitudinal

4

situação

Os níveis do terreno real estão com divergência em relação aos níveis do levantamento da Prodabel constante na IBED em todos os vértices.

Porém, no alinhamento, são apenas diferenças nas cotas, que guardam as mesmas proporções, enquanto nos demais vértices as proporções não são preservadas.



4

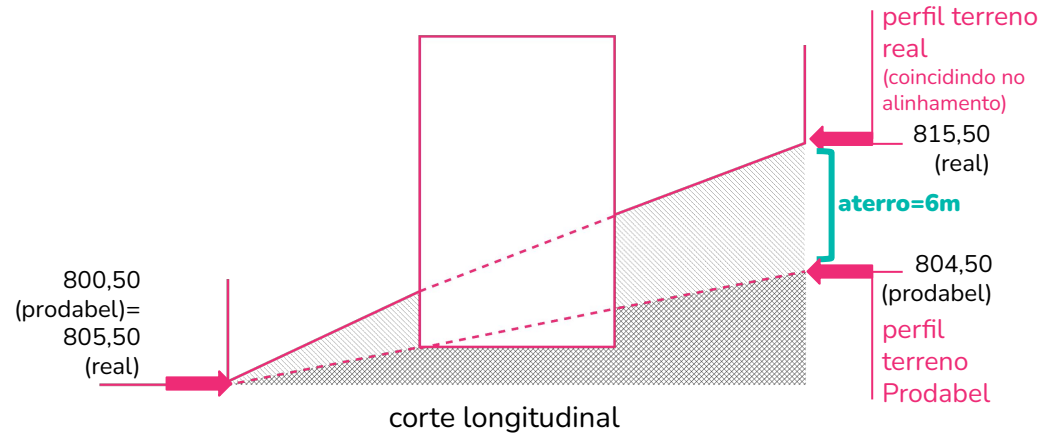
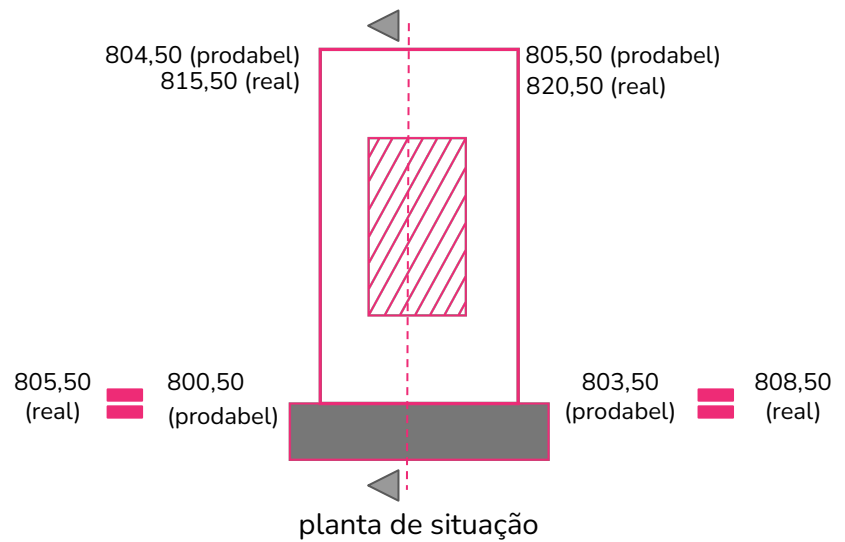
situação

Como proceder?

Utilizar o levantamento da Prodabel como referência para os parâmetros de Altura Máxima na Divisa e Altimetria e o terreno real como referência para os demais parâmetros.

Nessa situação, entende-se que houve alteração no terreno (corte e/ou aterro), sem alteração no alinhamento.

A planta de situação deverá indicar tanto os níveis do levantamento da Prodabel quanto os níveis do terreno real. Os cortes também deverão trazer a representação dos dois perfis do terreno, Prodabel e real, devendo ser representado os dois perfis coincidentes.

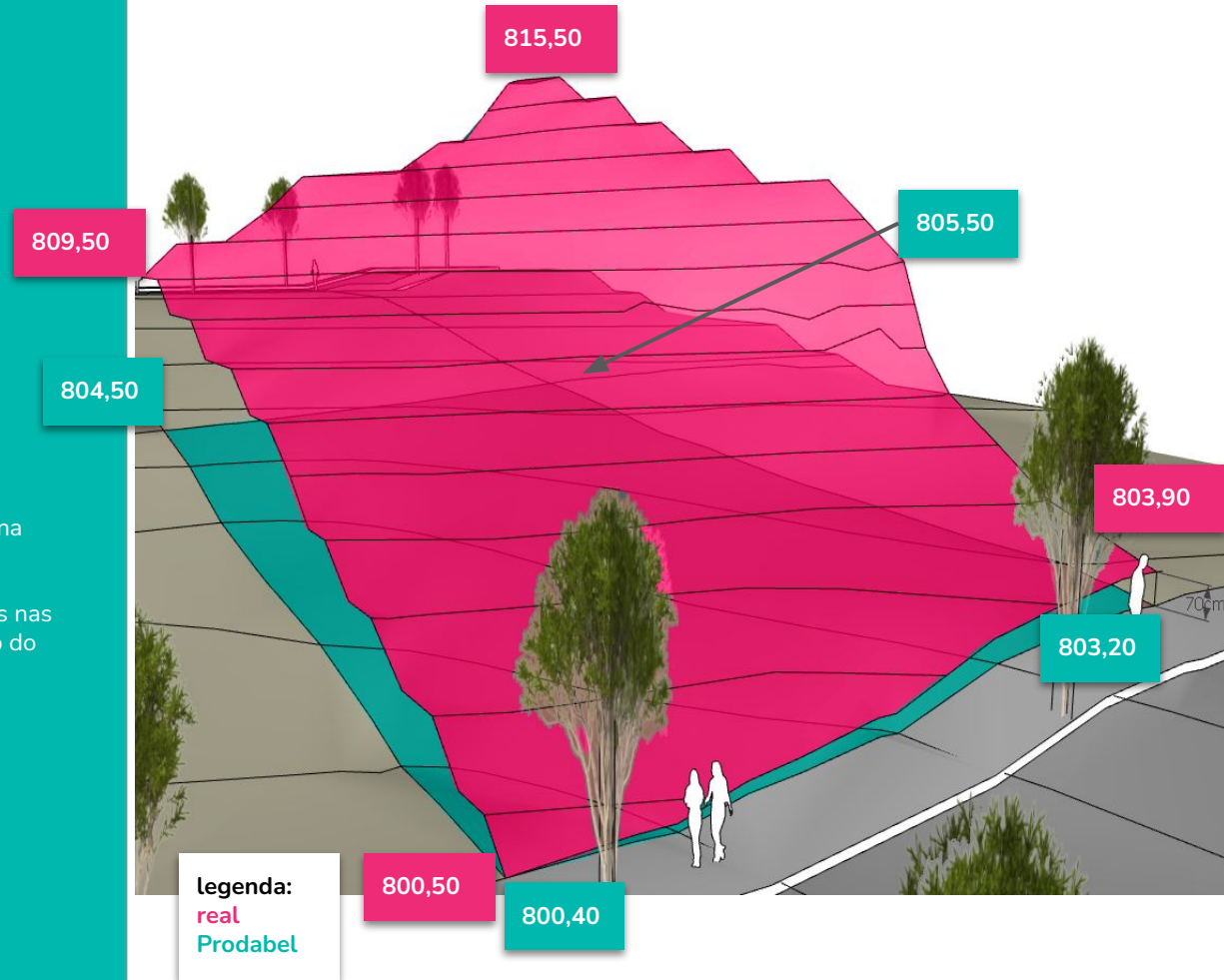


5

situação

Os níveis do terreno real estão com divergência em relação aos níveis do levantamento da Prodabel constante na IBED em todos os vértices.

Porém, no alinhamento, são diferenças nas cotas que guardam proporções dentro do intervalo de 1 metro.



5

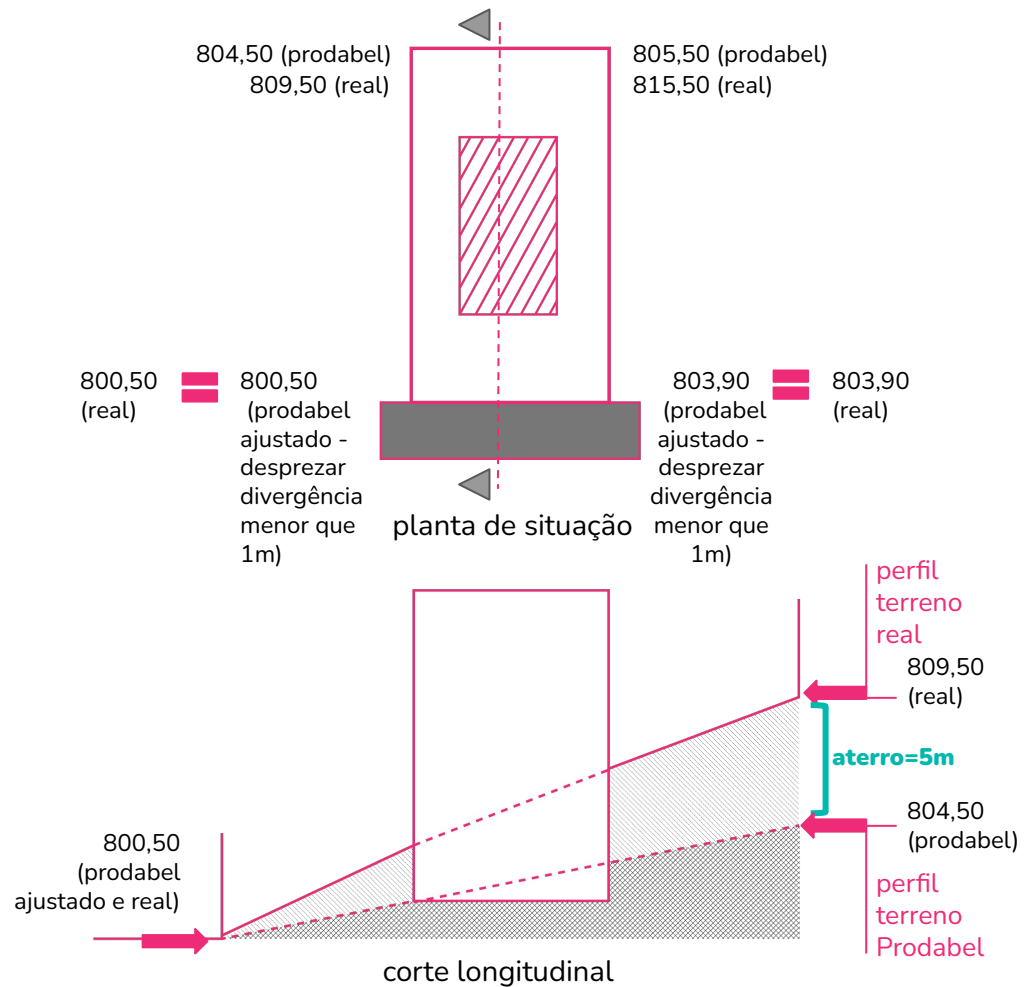
situação

Como proceder?

Utilizar o levantamento da Prodabel como referência para os parâmetros de Altura Máxima na Divisa e Altimetria e o terreno real como referência para os demais parâmetros.

Nesta situação, entende-se que houve alteração no terreno (corte e/ou aterro), porém o alinhamento se manteve com uma diferença de menos de 1,0 metro, o que é insignificante neste contexto, já que o Levantamento da Prodabel tem precisão de 1m.

A planta de situação deverá indicar tanto os níveis do levantamento da Prodabel quanto os níveis do terreno real, compatibilizando os níveis da Prodabel no alinhamento com os do terreno real, respeitado o intervalo das curvas de nível. Os cortes também deverão trazer a representação dos dois perfis do terreno: Prodabel e real.

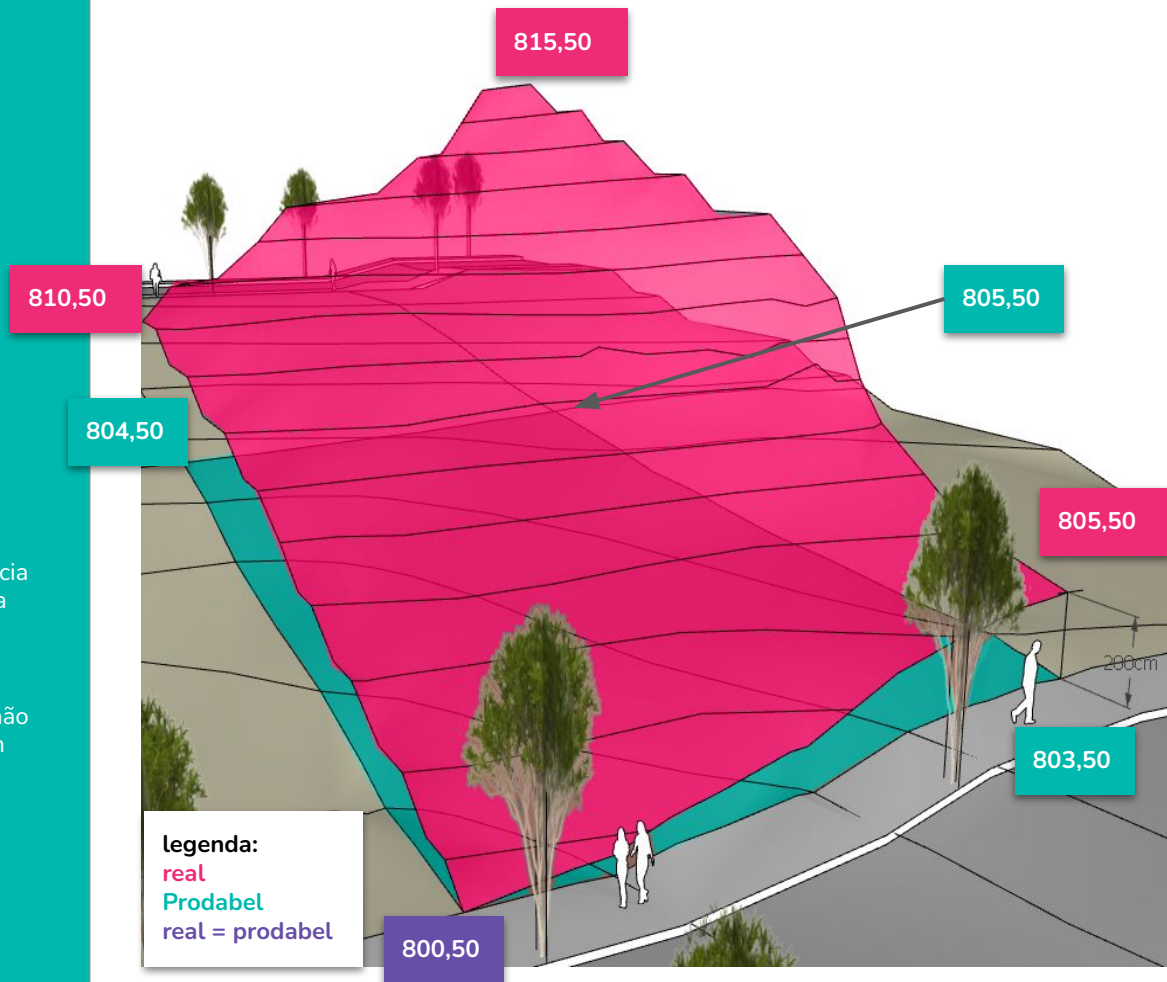


6

situação

Mesmo com a compatibilização entre terreno real e terreno conforme Levantamento da Prodabel em um dos vértices do terreno no alinhamento, os níveis do terreno real estão com divergência em relação aos níveis do levantamento da Prodabel constante na IBED nos demais vértices.

As diferenças nas cotas no alinhamento não podem ser ignoradas porque ultrapassam 1m.



6

situação

Como proceder?

Opção 1: O responsável técnico poderá solicitar, previamente ao protocolo do projeto, o serviço "Recurso Referente aos Serviços Prestados pela Política Urbana" - revisão da situação do alinhamento.

Opção 2: O responsável técnico deverá indicar as diferenças nas plantas e cortes e, durante o processo, haverá necessidade de interface após o protocolo do projeto.

Após análise, caso seja constatado que a base de dados da Prodabel está correta, o desnível indicado no alinhamento pelo planialtimétrico deverá ser compatibilizado com o do levantamento da Prodabel. Caso o planialtimétrico esteja correto, a base da Prodabel será adequada. Qualquer que seja a conclusão do serviço, o desnível do alinhamento Prodabel será compatível com o do planialtimétrico, se enquadrando em um dos casos anteriores.

