



Manual

URBITÁ

Versão 1.0



Atenção: Este Manual é um documento em desenvolvimento e a sua experiência ao utilizá-lo é fundamental para seu aprimoramento. Não deixe de contribuir com suas sugestões de melhoria!

As versões oficiais do Manual URBITÁ são arquivos eletrônicos assinados e numerados por meio de certificação digital. Na dúvida, utilize o QR Code abaixo para acessar todas as versões oficiais, além de outros recursos relacionados a este Manual.



Índice

Parte 1: Apresentação e Procedimentos	7
I. Introdução.....	7
II. Autoria e reconhecimentos.....	7
III. Aplicabilidade deste Manual.....	8
IV. Compromissos, direitos e obrigações.....	8
IV.1. Compartilhamento de dados e informações.....	8
IV.2. Padrões de apresentação de projeto.....	9
IV.3. Obrigações do Interessado.....	10
IV.4. Obrigações da UP.....	10
IV.5. Garantias ao Interessado.....	10
IV.6. Ausência de outras garantias.....	10
IV.7. Resolução de disputas e foro.....	11
V. Como utilizar este Manual.....	11
V.1. Termos definidos ao longo do Manual.....	11
V.2. Versões deste Manual.....	11
V.3. Vinculação a uma versão.....	12
V.4. Categorização de Diretrizes por relevância.....	12
V.5. Diretrizes de certificações.....	14
V.6. Infrações e suas consequências.....	14
V.7. Dúvidas e comunicações.....	16
Parte 2: Diretrizes	17
VI. Diretrizes de Conformidade.....	17
VII. Diretrizes de Urbanismo.....	19
VII.1. Sistema viário.....	19
VII.2. Locais especiais.....	25
VII.3. Morfologia e volumetria.....	25
VIII. Diretrizes de Arquitetura.....	32
VIII.1. Eficiência de projeto.....	32
VIII.2. Composição e fachadas.....	33
VIII.3. Acessos, segurança e privacidade.....	38
VIII.4. Áreas comuns.....	40
VIII.5. Estrutura.....	45
IX. Diretrizes de Instalações e Sistemas.....	46
IX.1. Ar-condicionado.....	46
IX.2. Luminosidade.....	46
IX.3. Câmeras e CFTV.....	46
IX.4. Gás encanado.....	46
IX.5. Água Quente.....	46
IX.6. Iluminação.....	47
IX.7. Medição individual.....	47

X.	Diretrizes de Sustentabilidade.....	47
X.1.	Áreas verdes	47
X.2.	Energia.....	47
X.3.	Recursos hídricos	47
X.4.	Água pluvial	48
X.5.	Resíduos sólidos.....	48
X.6.	Permeabilidade.....	48
X.7.	Cobertura.....	48

Parte 1: Apresentação e Procedimentos

1 Este manual (doravante, o “Manual”) consolida diretrizes a serem observadas por todo e qualquer
2 empreendimento pretendido ou em desenvolvimento para a Cidade URBITÁ, no Distrito Federal (elencadas
3 na Parte 2 deste Manual, doravante designadas, simplesmente, as “Diretrizes”).

4 As Diretrizes compreendem convenções, regras e limites a serem observados por tais empreendimentos
5 durante sua concepção, desenvolvimento, lançamento, comercialização e operação.

6 Apesar de abrangente e minucioso, cada uma das Diretrizes foi pensada de forma a não restringir ou
7 engessar a atividade imobiliária, mas sim como um instrumento que permita ao projeto se encaixar em um
8 contexto urbano maior que si próprio, usufruindo de oportunidades e resultados maiores que lhe seriam
9 inatingíveis se não estivesse integrado a um conjunto coerente.

I. Introdução

10 A escala da Cidade URBITÁ nos permite confrontar certos paradigmas mercadológicos e convenções
11 morfológicas enraizados na forma como fazemos cidade no Brasil, além de auferir ganhos de escala,
12 eficiência e eliminar redundâncias.

13 Servindo como guia na construção de um bairro provedor de desenvolvimento, progresso e qualidade de
14 vida, este Manual sincroniza a infinita criatividade dos empreendedores e projetistas envolvidos aos seus
15 vizinhos, permitindo a todos que usufruam do feedback positivo.

16 Em outro plano, este Manual estabelece um partido urbanístico específico, reconhecendo que o sucesso da
17 URBITÁ em se tornar uma cidade humana, viva e orientada ao futuro depende em grande medida das
18 contribuições locais de cada um dos empreendimentos que a comporão.

19 A Cidade URBITÁ pretende ser a referência nacional em conceito de cidade. Uma plataforma urbana onde
20 as pessoas podem se desenvolver e realizar os seus sonhos.

21 Para isso, definimos nosso negócio como “mais que cidade, pessoas”.

22 Na URBITÁ, cada empreendimento, cada obra, cada produto e cada serviço deve estar orientado ao
23 sucesso de seus clientes e ser desenvolvido a partir desta premissa.

24 Nesse espírito, este Manual é um documento em constante construção, onde os aprendizados e a
25 experiência de cada interação são continuamente incorporados na forma de melhorias e atualizações do
26 texto.

II. Autoria e reconhecimentos

27 Este Manual foi originalmente concebido e é mantido e atualizado pela Urbanizadora Paranoazinho S/A (a
28 “UP”), sociedade privada responsável pela idealização, concepção e implementação da Cidade URBITÁ.

29 A constituição da URBITÁ como uma cidade moderna e atenta aos valores urbanos do século XXI não seria
30 possível se não tivéssemos a oportunidade de trabalhar com algumas das mentes mais brilhantes do
31 mundo em suas áreas de atuação.

32 No tema do desenho urbano, temos que enaltecer a participação dos seguintes profissionais e instituições:

- 33 ❖ Gehl Architects (Copenhague/Dinamarca), em particular o Sr. David Sim.
- 34 ❖ DPZ CoDesign (Miami/EUA), em particular a Sra. Galina Tachieva e o Sr. Xavier
35 Iglesias.

36 ❖ Project for Public Spaces (Nova Iorque/EUA) e Placemaking X (Nova Iorque/EUA), em
37 particular o Sr. Fred Kent e o Sr. Ethan Kent.

38 A todos aqueles que de qualquer forma participaram dessa história, o nosso muito obrigado!

III. Aplicabilidade deste Manual

39 Este Manual de diretrizes visa orientar o desenvolvimento de projetos urbanísticos e imobiliários a serem
40 implantados na Cidade URBITÁ, devendo, a princípio, ser integralmente atendido por qualquer
41 empreendimento.

42 Este documento por si só não constitui, porém, tal vínculo obrigacional. A obrigação de observar e
43 respeitar este Manual deve ser estabelecida contratualmente, de preferência no mesmo instrumento pelo
44 qual o direito de implementar empreendimento imobiliário na Cidade URBITÁ foi concedido (alguns
45 exemplos: contrato de prestação de serviços, escritura pública de compra e venda de lote, procuração,
46 contrato societário de joint venture, entre outros).

47 A exigibilidade das diretrizes aqui estabelecidas será determinada, portanto, pela efetividade do referido
48 vínculo obrigacional em que o interessado na realização do empreendimento (doravante, o “Interessado”)
49 figura como parte e assume tal obrigação (doravante, o instrumento que deu origem a tal vínculo será
50 designado, simplesmente, o “Instrumento Vinculante”).

51 Deve-se salientar, porém, que a obediência ao presente Manual, mesmo quando contratualmente
52 estabelecida, deve sempre levar em consideração sua natureza perpetuamente incompleta. A versão atual
53 consolida lições do passado e serve de alicerce para o futuro, mas não tem a pretensão de ter todas as
54 respostas para os desafios que virão.

55 O efeito acumulado de cada vez mais experiências nos permitirá, acreditamos, amadurecê-lo e torná-lo
56 cada vez mais eficaz no propósito de gerar ganhos sinérgicos entre cada empreendimento e a cidade à sua
57 volta, mas não ignoramos os perigos associados à regulação e padronização.

58 O risco de engessamento não deve ser ignorado e a aplicação deste Manual deve sempre ser feita de
59 forma crítica, jamais passiva.

60 Sem prejuízo à autoridade exclusiva da UP sobre os temas aqui tratados, o debate em relação às suas
61 normas é fortemente encorajado, assim como sugestões de melhoria que possam ser aproveitadas em
62 versões futuras.

IV. Compromissos, direitos e obrigações

63 Uma vez juridicamente obrigado a observar e respeitar este Manual pelo Instrumento Vinculante, o
64 Interessado assume alguns compromissos perante a UP, que, em contrapartida, assume certas obrigações
65 e oferece certas garantias ao Interessado.

IV.1. Compartilhamento de dados e informações

66 Ao longo do relacionamento exigido deste Manual, o Interessado e a UP precisarão trocar informações e
67 compartilhar dados e documentos entre si.

68 Fica desde já estabelecido que os dados e documentos compartilhados, de forma verbal, escrita ou
69 eletrônica, serão tratados pelas partes como confidenciais (doravante, cada uma designada “Informação
70 Confidencial”), observadas as disposições a seguir:

71 ❖ A parte receptora da Informação Confidencial (doravante, a “Parte Receptora”)
72 reconhece a parte divulgadora (a “Parte Divulgadora”) como proprietária da
73 Informação Confidencial.

- 74 ❖ Qualquer parte ou trecho de uma Informação Confidencial também será considerado
75 Informação Confidencial.
- 76 ❖ A Parte Receptora compromete-se a utilizar a Informação Confidencial
77 exclusivamente para as finalidades estabelecidas por este Manual.
- 78 ❖ A Parte Receptora reconhece que a divulgação não autorizada da Informação
79 Confidencial a terceiros pode ocasionar prejuízos à Parte Divulgadora, cujo
80 ressarcimento poderá lhe ser exigido pelas vias legalmente cabíveis.
- 81 ❖ Quando necessário à efetivação das disposições deste Manual, a Parte Receptora
82 poderá transmitir as Informações Confidenciais a seus representantes, funcionários,
83 advogados, consultores e prestadores de serviço, bem como para suas empresas
84 controladoras e controladas, exceto no caso de conflito de interesses levado ao seu
85 conhecimento pela Parte Divulgadora. Em qualquer caso, a Parte Receptora será
86 solidariamente responsável pela preservação do compromisso de confidencialidade
87 por parte de tais terceiros.
- 88 ❖ Não serão Informações Confidenciais os dados ou documentos (a) de prévio
89 conhecimento da Parte Receptora, (b) disponíveis ao domínio público, (c) cuja
90 divulgação seja exigida da Parte Receptora por força de lei ou decisão judicial
91 transitada em julgado, ou (d) cuja divulgação seja autorizada pela Parte Divulgadora.
- 92 ❖ O presente compromisso de confidencialidade poderá ser substituído por outro
93 formalmente estabelecido entre as Partes, no próprio Instrumento Vinculante ou em
94 qualquer outro, contanto que UP e Interessado sejam partes signatárias.

IV.2. Padrões de apresentação de projeto

- 95 Em todas as interações necessárias ao cumprimento dos procedimentos estabelecidos neste Manual, serão
96 utilizados documentos, plantas e memoriais de projetos já desenvolvidos pelo Interessado para outras
97 finalidades, notadamente para aprovação junto às Autoridades Públicas competentes e/ou para
98 desenvolvimento do empreendimento em seu curso natural de detalhamento.
- 99 Cumpra ao Interessado selecionar, dos materiais que tiver disponíveis, aqueles cujo formato seja mais
100 conveniente para a finalidade pretendida a cada caso.
- 101 A UP e o Interessado empenharão esforços para que o atendimento a este Manual se dê de forma objetiva
102 e célere, minimizando o custo e o esforço necessários a ambas as partes.
- 103 Serão aceitas vias digitais ou físicas, documentos internos e inacabados, planilhas gerenciais,
104 apresentações não formatadas, enfim, aquilo que for mais prático e conveniente no momento.
- 105 Além disso, será presumida a honestidade das partes em todas as interações e serão dispensadas
106 quaisquer medidas puramente burocráticas.
- 107 É vetado à UP exigir qualquer alteração na forma de apresentação do projeto, contanto que a informação
108 que se busca tenha sido apresentada de boa fé e esteja disponível e inteligível no documento e no formato
109 utilizado pelo Interessado.
- 110 Por fim, toda e qualquer forma de comunicação será aceita entre as partes, contanto que, em se tratando
111 da apuração de cumprimento ou não deste Manual e/ou contemplação das Diretrizes, as manifestações
112 sejam feitas por escrito.

IV.3. Obrigações do Interessado

113 O Interessado obriga-se a permitir que a UP audite e fiscalize o desenvolvimento do empreendimento
114 pretendido, com a exclusiva finalidade de verificar atendimento ao presente Manual.

115 Para tanto, o Interessado (i) compartilhará com a UP, sempre que solicitado, os documentos que
116 compõem o projeto necessários a tal verificação, no que estão contemplados projetos técnicos, plantas,
117 cortes e elevações, memoriais, orçamentos e cronogramas, especificações de materiais, equipamentos e
118 sistemas utilizados, relação de prestadores de serviço, entre outros, (ii) franqueará acesso mensal dos
119 representantes da UP à obra, sempre em horários previamente agendados, e (iii) promoverá reuniões
120 entre a UP e os prestadores de serviços envolvidos no projeto e/ou na obra, se necessário para quaisquer
121 esclarecimentos, sempre mediante participação conjunta de representantes do Interessado.

122 No mais, o Interessado obriga-se a cumprir integralmente os procedimentos e mecanismos estabelecidos
123 neste Manual e a contemplar integralmente em seu empreendimento as Diretrizes.

IV.4. Obrigações da UP

124 A UP não interferirá com o desenvolvimento do projeto e/ou da obra sendo conduzidos pelo Interessado
125 além dos limites, aspectos e Diretrizes contemplados na versão deste Manual vinculada ao mesmo (como
126 adiante definido).

127 A UP analisará todas as solicitações e sugestões do Interessado, notadamente àquelas que visem dispensa
128 de cumprimento de qualquer Diretriz ou que proponham alterações ao presente Manual. Tais análises
129 serão sempre feitas à luz da boa técnica e das melhores práticas conhecidas, com ampla abertura à
130 inovação e a novos pontos de vista.

131 Por fim, toda a atuação da UP nos procedimentos estabelecidos por este Manual será orientada à
132 constituição da URBITÁ como uma referência nacional em conceito de cidade, através da maximização da
133 experiência de seus usuários finais, quais sejam, os moradores, trabalhadores, empreendedores e
134 visitantes da URBITÁ.

IV.5. Garantias ao Interessado

135 A UP garante ao Interessado o usufruto do potencial construtivo total permitido pelo lote, jamais podendo
136 o Manual, em sua versão atual ou futura, limitar tal potencial legalmente estabelecido.

137 Analogamente, o Manual jamais poderá impedir ao Interessado que confira ao seu imóvel ou ao seu
138 empreendimento quaisquer usos que seriam doutra forma legalmente permitidos.

IV.6. Ausência de outras garantias

139 A UP não oferece quaisquer outras garantias ao Interessado, nem mesmo as garantias que se pudessem
140 considerar implícitas, como garantias de coerência, adequação ou pertinência do presente Manual, em sua
141 versão atual ou futura.

142 Apesar do estabelecimento de diretrizes, condicionantes e especificações a serem observadas por todos os
143 empreendimentos destinados à URBITÁ, tal regramento não implica na assunção de obrigação, por parte
144 da UP, de tratamento isonômico dos diferentes Interessados e/ou dos diferentes empreendimentos
145 propostos.

146 Pelo contrário, a UP reserva-se o direito de agir de forma discricionária, subjetiva, parcial e heterogênea em
147 relação aos diferentes projetos e propostas, considerando sua prerrogativa de influenciar o



148 desenvolvimento do bairro da Cidade URBITÁ da forma como julgar mais interessante e/ou conveniente,
149 para si e/ou para os usuários do bairro.

150 Alterações implementadas neste Manual poderão torná-lo mais ou menos rigoroso sem que isso implique
151 em direitos ao Interessado de buscar qualquer tipo de reparação ou indenização.

IV.7. Resolução de disputas e foro

152 Eventuais divergências na interpretação de Diretrizes serão resolvidas unilateralmente pela UP, tendo em
153 vista que tal prerrogativa é premissa fundamental da estrutura deste Manual, com a ciência e anuência do
154 Interessado desde a assinatura do Instrumento Vinculante.

155 Demais controvérsias, divergências ou disputas entre UP e o Interessado em decorrência deste Manual
156 serão resolvidas na forma estabelecida no Instrumento Vinculante. Quando no interesse das partes
157 signatárias, a resolução de conflitos relativos ao Manual ocorrerá por meio de arbitragem extrajudicial, nos
158 termos da Lei 9.307/1996.

159 A mera vinculação do Interessado ao Manual, porém, não lhe impõe a resolução de conflitos por meio de
160 arbitragem, devendo tal disposição ser regulada no Instrumento Vinculante.

161 Não obstante, no intuito de constituir mecanismo célere e eficiente na resolução de conflitos decorrentes
162 do Manual, é oferecido abaixo procedimento arbitral padrão àqueles interessados em adotá-lo.

IV.7.1. Procedimento arbitral

Procedimento a ser detalhado em versões futuras deste Manual.

V. Como utilizar este Manual

163 Neste capítulo estão consolidados os procedimentos relativos à utilização deste Manual e os mecanismos
164 de efetivação das especificações por ele trazidas.

V.1. Termos definidos ao longo do Manual

165 Ao longo deste Manual são definidos termos, siglas e similares. Apesar da linguagem coloquial empregada,
166 deve-se considerar que os termos empregados ao longo do texto, notadamente quando iniciados por letra
167 maiúscula, referem-se à definição em questão.

168 Outros termos, inclusive em língua estrangeira, devem ser interpretados de acordo com as convenções do
169 mercado imobiliário ou contexto pertinente.

V.2. Versões deste Manual

170 Como frisado diversas vezes ao longo deste documento, o Manual URBITÁ é um documento em evolução.

171 Para ordenar todos os procedimentos que dele dependem, utiliza-se um sistema de versões numeradas,
172 onde a versão do documento é indicada por um número de três dígitos.

173 A publicação de uma versão deste manual consiste na geração de arquivo eletrônico em formato PDF e sua
174 assinatura digitalmente certificada por representante legal da UP. No ato da assinatura eletrônica, é
175 atribuído um número à versão, preenchido em campo próprio no início deste documento.

176 A UP mantém um registro de todas as versões deste Manual, que podem ser disponibilizadas mediante
177 solicitação. Ocasionalmente, podem ser geradas versões impressas ou em formatos simplificados. Tais
178 documentos devem ser considerados guias auxiliares ao acesso às informações contidas neste Manual e

179 podem conter erros, simplificações e omissões. Na dúvida, consulte sempre a versão digital,
180 eletronicamente assinada e fornecida pela UP.

V.3. Vinculação a uma versão

181 O Interessado, antes de iniciar o desenvolvimento de projeto para dado lote da URBITÁ, deve solicitar à UP
182 a versão vigente deste Manual, que lhe será enviada em até 5 dias úteis.

183 A UP poderá solicitar ao Interessado que (i) demonstre a legitimidade do seu interesse e sua habilitação
184 legalmente estabelecida para desenvolver o empreendimento citado, (ii) assine compromisso de sigilo
185 protegendo a confidencialidade deste documento.

186 Uma vez recebida uma versão vigente do Manual, portanto, o empreendimento proposto pelo Interessado
187 estará vinculado a ela, para todos os efeitos.

188 A vinculação do empreendimento a uma versão do Manual lhe confere o direito de ater-se às
189 especificações nele contidas, independentemente da publicação de novas versões pela UP.

190 Apesar de ter assegurado o direito de ater-se à versão originalmente vinculada, o Interessado poderá
191 migrar irreversivelmente para versões vigentes mais recentes do Manual, se assim desejar.

192 Na hipótese de o Interessado não obter o alvará de construção no prazo de 2 anos a partir do recebimento
193 de uma dada versão deste Manual, a UP poderá solicitar sua migração para uma versão mais recente.

V.4. Categorização de Diretrizes por relevância

194 Os capítulos a seguir deste Manual estabelecem inúmeras diretrizes e especificações técnicas a serem
195 observadas nos empreendimentos propostos para a Cidade URBITÁ.

196 Não obstante algumas destas diretrizes serem apresentadas em caráter de recomendação, deve-se assumir
197 obrigatoriedade quando não expressamente ressalvada a possibilidade de descumprimento.

198 Cada diretriz ou especificação apresentada é categorizada em um de seis níveis de relevância,
199 representado por um dos ícones abaixo.

200 A relevância de uma dada diretriz diz respeito ao seu potencial de geração de externalidades positivas ao
201 contexto urbano do bairro e, simultaneamente, à gravidade das externalidades negativas causadas por
202 eventual inconformidade.

Ícone	Relevância
0	Opcional
1	Pouco relevante
2	Relevante
3	Muito relevante
4	Extremamente relevante
5	Indispensável
?	Em avaliação

203 Por exemplo, a classificação de uma especificação como **1** significa que a sua adoção, ainda que
204 obrigatória, terá efeito pequeno na composição urbanística do bairro. Na mesma medida, o
205 descumprimento de tal diretriz não implicará em graves prejuízos ao projeto.

206 Quando empregados termos como “recomenda-se”, ou “idealmente”, ou ainda “deve-se tentar”, as
207 diretrizes podem ser entendidas como meras sugestões – não obrigatórias, portanto – visando à criação de

208 uma melhor solução de projeto. Em geral, porém, esses parágrafos virão acompanhados do ícone **0** para
 209 evitar qualquer tipo de dúvida nesse sentido.

210 As diretrizes categorizadas como **1**, **2**, **3**, **4** ou **5** são obrigatórias.

211 Por fim, diretrizes marcadas com **?** estão em processo de avaliação. Elas podem ser consideradas
 212 opcionais por enquanto, mas qualquer feedback de incorporadores e projetistas a respeito delas será
 213 especialmente útil ao amadurecimento deste Manual. Estas especificações serão provavelmente alteradas
 214 em versões futuras deste Manual, algumas tornando-se obrigatórias, outras excluídas.

215 Por convenção, os ícones dizem respeito à diretriz compreendida entre (a) o início de parágrafo anterior ao
 216 ícone ou ícone anterior no mesmo parágrafo, se houver, e (b) o ícone em si.

217 Por exemplo, no parágrafo abaixo o trecho sublinhado com uma linha está marcado como tendo relevância
 218 3 enquanto o trecho sublinhado duplo teria relevância 5:

219 Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.
 220 Integer varius tristique urna, quis scelerisque nisl malesuada eu. Etiam eget tincidunt nisi, quis laoreet
 221 lorem. Praesent consectetur nulla ligula. Phasellus nisl orci **3** elementum faucibus ullamcorper in,
 222 iaculis a mauris **5**.

223 Um ícone indicará a relevância de trecho posterior apenas quando usado imediatamente antes de dois-
 224 pontos, indicando uma lista, como ilustrado no exemplo a seguir, onde os trechos grifados devem ser
 225 interpretados como tendo relevância 4:

226 Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit **4** :
 227 ❖ Integer varius tristique urna.
 228 ❖ Quis scelerisque nisl malesuada eu.
 229 ❖ Etiam eget tincidunt nisi, quis laoreet lorem.
 230 Praesent consectetur nulla ligula. Phasellus nisl orci elementum faucibus ullamcorper in, iaculis a
 231 mauris.

232 Se dois trechos deste Manual tratarem de uma mesma especificação indicando relevâncias distintas,
 233 deverá ser considerada a maior.

234 Se houver conflito entre especificações ou se a observação de uma implicar em impossibilidade da outra,
 235 deve-se privilegiar aquela de maior relevância.





236 Sempre que um parágrafo ou trecho (após um ícone intermediário) terminar sem a indicação de um ícone
 237 de relevância, deve-se presumir que a correspondente diretriz é opcional. No exemplo abaixo, todo trecho
 238 sublinhado deve ser considerado opcional, seja pela inclusão expressa do ícone correspondente, seja pela
 239 omissão.

240 Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.
 241 Integer varius tristique urna, **0** quis scelerisque nisl malesuada eu. Etiam eget tincidunt nisi, quis
 242 laoreet lorem. Praesent consectetur nulla ligula. Phasellus nisl orci **3** elementum faucibus
 243 ullamcorper in, iaculis a mauris.


244 Trechos não associados a um ícone de relevância podem ser necessários à compreensão textual de trechos
 245 categorizados e devem ser considerados na sua interpretação.


V.5. Diretrizes de certificações

246 Parte das diretrizes apresentadas ao longo deste manual originam-se nas especificações das seguintes
247 certificações de qualidade ambiental e urbana.

- 248 ❖  LEED ND (New Development), emitida pelo Green Building Council.
249 <https://www.usgbc.org/tools/leed-certification/neighborhood>
- 250 ❖  SITES Sustainable Sites (SITES Boundary), emitida pela Green Business
251 Certification Inc. <https://www.sustainablesites.org/>
- 252 ❖  LEED CC (Cities and Communities) emitida pelo Green Building Council
253 <https://www.usgbc.org/leed/rating-systems/leed-for-cities-communities>
- 254 ❖  Fitwel Fitwel Community emitido pela Center for Active Design
255 <https://www.fitwel.org/>

256 Tais diretrizes de certificações são acompanhadas pelos ícones acima, identificando a certificação que a
257 estabelece. Quando não acompanhados de um ícone de relevância (vide acima), porém, as diretrizes
258 originadas em certificações não são consideradas obrigatórias por este Manual.

259 Diretrizes de certificação também indicarão entre parêntesis logo após o ícone da certificação referência à
260 especificação de origem, para facilitar a consulta, por exemplo “ LEED (XYZ)” diz respeito à especificação
261 “XYZ” da certificação LEED ND.

262 Todos os empreendimentos desenvolvidos em lotes da URBITÁ devem buscar pelo menos uma das
263 certificações ambientais a seguir  LEED (GIBp1 / GIBc1):

- 264 ❖ HQE-Aqua
- 265 ❖ EDGE
- 266 ❖ LEED O+M
- 267 ❖ LEED BD+C
- 268 ❖ LEED ID+C

V.6. Infrações e suas consequências

269 É premissa do Manual que o Interessado tenha todas as oportunidades possíveis de corrigir eventuais
270 irregularidades. Da mesma forma, será presumida a boa-fé do Interessado em todas as etapas do processo.

271 Por princípio, o apontamento de irregularidades terá como objetivos principais o aprimoramento dos
272 empreendimentos desenvolvidos e/ou a evolução do próprio Manual, devendo a penalização do
273 empreendedor ficar em segundo plano.

274 Identificada uma divergência entre uma Diretriz e o projeto ou obra, serão avaliadas as causas raízes que
275 levaram a tal incongruência.

276 Sempre sob o prisma de maximizar a qualidade da experiência urbana ao usuário da URBITÁ, a correção de
277 eventuais inconformidades poderá ser eximida pela UP e aproveitada como oportunidade de
278 aprimoramento do Manual.

279 Quando constatado, porém, que a adequação do projeto estaria mais alinhada com a geração de qualidade
280 urbana, cumprirá ao Interessado a sua implementação.

281 Prazos e condições para tal correção serão sempre negociáveis. Serão também consideradas formas
 282 alternativas de se atingir o objetivo pretendido pela Diretriz, buscando onerar o Interessado o mínimo
 283 possível.

284 As penalidades por descumprimento serão estabelecidas exclusivamente no Instrumento Vinculante, que
 285 poderá, se assim desejado pelas partes signatárias, remeter às sugestões de penalidades padrão aqui
 286 sugeridas.

Relevância da Diretriz violada	Penalidades sugeridas (cumulativamente)
1 a 5	Registro da irregularidade, enquanto não corrigida e sempre acompanhada de indicação de relevância, no website da URBITÁ, em página ou painel de informações do empreendimento de livre acesso ao público.
4 ou 5	Alteração do projeto, visando a correção da irregularidade, inclusive mediante eventual desfazimento e refazimento de obras executadas, exceto quando constatada pela UP ou pelo Interessado após conclusão total das obras e contratação da primeira venda junto a terceiros adquirentes de boa fé.
5	Possibilidade de a UP e/ou qualquer outra empresa da plataforma URBITÁ publicar, em quaisquer canais, inclusive na mídia tradicional e nas redes sociais, alerta a potenciais compradores a respeito da falta de conformidade do empreendimento ao padrão estabelecido no bairro.

287 Além das penalidades acima, sugere-se a aplicação cumulativa de multa não compensatória de R\$ 1, R\$ 10,
 288 R\$ 30, R\$ 100 e R\$ 300 por metro quadrado de potencial construtivo máximo dos lotes em que se inserem o
 289 empreendimento, independentemente da abrangência da irregularidade, no caso de violações de
 290 Diretrizes de relevância 1, 2, 3, 4 ou 5, respectivamente.

- 291 ❖ As multas relativas a irregularidades identificadas antes do início das obras serão
 292 exigíveis a partir do início das obras.
- 293 ❖ As multas relativas a irregularidades identificadas após o início das obras, inclusive
 294 após a sua conclusão, serão exigíveis no prazo de 6 meses da sua identificação.
- 295 ❖ Os valores acima indicados serão corrigidos monetariamente a partir da data de
 296 publicação da presente versão do Manual URBITÁ, considerando-se a variação do
 297 IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo.
- 298 ❖ As multas acima estabelecidas serão pagas à UP e destinadas à constituição de fundo
 299 com a finalidade exclusiva de promover a qualidade de vida na URBITÁ.

300 Fica ainda estabelecido, quando adotadas as penalidades sugeridas, que:

- 301 ❖ As penalidades incidem a partir da sua identificação, podendo ser recalculadas a
 302 qualquer tempo em função de correções e alterações implementadas pelo
 303 Interessado, no projeto ou na obra.
- 304 ❖ Os Interessados terão direito de pleitear à UP dispensa ao cumprimento de qualquer
 305 diretriz estabelecida neste Manual, mediante apresentação de justificativa baseada
 306 nos princípios de bom urbanismo e nos objetivos deste Manual.

- 307 ➤ A decisão da UP a respeito do pedido de dispensa será final e irrecurável.
- 308 ➤ A análise da UP ocorrerá no prazo máximo de 30 dias da solicitação, sob
- 309 pena de acatamento tácito, igualmente definitivo e irrecurável, do pedido
- 310 do Interessado.
- 311 ➤ A correção da irregularidade pelo Interessado e/ou a dispensa de
- 312 cumprimento por parte da UP anulam, a qualquer tempo, as
- 313 correspondentes penalidades.
- 314 ➤ O elenco das penalidades acima não impede a UP e/ou demais empresas
- 315 da plataforma URBITÁ de buscarem reparação por prejuízos ou danos de
- 316 qualquer natureza causados pela conduta do Interessado ao seu
- 317 patrimônio, colaboradores e/ou acionistas, às suas marcas, imagem e/ou
- 318 reputação e/ou à proposta urbanística da URBITÁ.
- 319 ➤ As irregularidades identificadas e não corrigidas por prazo superior a 60
- 320 dias (em fase de projeto) ou 120 dias (em fase de obra) terão sua
- 321 relevância elevada ao nível imediatamente superior, de forma que, a título
- 322 de exemplo, uma diretriz de relevância 2 – não contemplada apesar do
- 323 apontamento de irregularidade – passará a ser considerada de relevância
- 324 3.

325 Visando à segurança jurídica e a previsibilidade dos resultados nos empreendimentos sendo desenvolvidos

326 na URBITÁ, fica estabelecido prazo de decadencial de 6 meses a todas as penalidades estabelecidas neste

327 Manual relativas a irregularidades cometidas nas fases de projeto e obras dos empreendimentos. Tal prazo

328 se iniciará na primeira oportunidade que a UP tiver de identificar a irregularidade, exceto nos casos em que

329 ficar demonstrada má-fé do Interessado ou sua tentativa deliberada de ocultação.

330 Assim, a título de exemplo, se a UP receber do Interessado uma versão do projeto em que conste uma

331 dada irregularidade, as correspondentes penalidades somente serão aplicáveis se a irregularidade for

332 identificada pelo Interessado – agindo de boa-fé – e/ou pela UP no prazo supra referido.

333 Caso o Interessado ou a UP venha a identificar qualquer irregularidade além deste prazo, a mesma deverá

334 ser levada ao conhecimento da outra parte para efeitos de aprimoramento dos processos envolvidos,

335 porém sem a imposição das correspondentes penalidades ao Interessado.

336 No caso de irregularidades cometidas durante a fase de obras, o prazo decadencial se iniciará na visita

337 técnica realizada pela UP expressamente com a finalidade de apuração de conformidade ao Manual

338 URBITÁ.

339 Irregularidades cometidas durante a fase operacional do empreendimento não contarão com o referido

340 prazo decadencial, podendo ser identificadas a qualquer tempo por vistoria da UP e/ou denúncia de

341 terceiros.

V.7. Dúvidas e comunicações

342 Todas as comunicações relativas ao presente Manual, inclusive esclarecimentos sobre omissões, dúvidas

343 sobre qualquer aspecto a ele relacionado ou comunicações de cunho legal com teor de intimações e

344 notificações devem ser enviadas em via eletrônica para o endereço manual-urbita@urbita.com.br, sem

345 prejuízo do envio de vias físicas, quando exigido por lei ou obrigação contratual, que devem ser

346 endereçadas à sede social da UP, conforme indicado em seu website (<https://www.up.bsb.br/>).



Parte 2: Diretrizes

347 Os capítulos a seguir compreendem as diretrizes que efetivamente constituem o Manual URBITÁ (as
348 “Diretrizes”).

349 Tais Diretrizes aplicam-se a toda a vida do empreendimento. Algumas devendo ser observadas na
350 concepção arquitetônica do projeto, outras durante a sua construção e outras ainda durante a sua
351 operação e funcionamento na Cidade URBITÁ.

352 Naturalmente, cada pessoa ou empresa vinculada a este Manual será responsável apenas pelo
353 atendimento das Diretrizes ao seu alcance. Um arquiteto, por exemplo, deve respeitar as Diretrizes que
354 dizem respeito à concepção do projeto, sem qualquer responsabilidade pelo atendimento de Diretrizes
355 relativas à obra ou à operação do empreendimento pronto.

VI. Diretrizes de Conformidade

356 Os empreendimentos desenvolvidos na URBITÁ devem primar pelo estrito cumprimento à legislação
357 aplicável e às exigências das Autoridades Públicas competentes.

358 Subsidiariamente, os projetos devem respeitar o presente Manual, inclusive os procedimentos e
359 mecanismos acima estabelecidos, adequando-se às exigências de alteração apresentadas pela UP.

360 A conformidade ao presente Manual será apurada por dois mecanismos que se sobrepõem.

361 O primeiro é a “auto apuração”, pelo qual o Interessado avalia seu projeto, sua obra e/ou sua operação à
362 luz do Manual e, não verificando infrações ou irregularidades, declara a conformidade à UP por escrito (a
363 “Declaração de Conformidade”).

364 O Declaração de Conformidade deve **1**:

- 365 ❖ Ser formalizado por escrito, assinado pelos representantes legais do Interessado e
366 remetido à UP, preferivelmente em formato eletrônico.
- 367 ❖ Conter indicação da versão deste Manual (indicada na primeira página) que foi
368 utilizada na análise.
- 369 ❖ Elencar claramente as diretrizes ou especificações deste Manual que eventualmente
370 não estiverem sendo atendidas, acompanhadas das medidas sendo empreendidas
371 visando à retificação.

372 Será presumida a boa-fé do Interessado e a UP auxiliará o Interessado naquilo que estiver ao seu alcance
373 para que eventuais irregularidades possam ser sanadas da forma mais simples, barata e rápida possível.

374 O Instrumento Vinculante poderá estabelecer prazos e condições em que o Interessado deverá submeter
375 Declaração de Conformidade à UP. Na sua omissão, fica estabelecido que serão encaminhadas Declarações
376 de Conformidade (i) antes ou simultaneamente ao protocolo do projeto legal de arquitetura junto às
377 Autoridades Públicas competentes **3**; (ii) após a obtenção do Alvará de Construção (ou instrumento
378 autorizativo correspondente) e antes do início das obras **3**; (iii) no prazo máximo de 30 dias após o
379 término das obras **3**.

380 Após obtenção do “Habite-se”, a incorporadora/construtora deve delegar ao condomínio, proprietário ou
381 operador do empreendimento (o “Operador”) a obrigação de observar as disposições deste Manual **5**. A
382 partir dessa data o Operador assumirá o papel de Interessado, para os efeitos deste Manual.

383 O Operador deve apresentar sua primeira Declaração de Conformidade à UP no prazo máximo de 12 meses
384 desde a referida delegação **3**.

385 O segundo mecanismo de apuração de conformidade serão “Auditorias”, “Visitas Técnicas” e “Vistorias”,
386 assim definidas:

- 387 ❖ Auditorias compreenderão análise de projetos e documentos relevantes à apuração
388 de conformidade ao Manual, realizadas por técnicos ou fornecedores especializados
389 da UP.
- 390 ❖ Visitas Técnicas serão realizadas por técnicos ou fornecedores especializados da UP
391 às obras do empreendimento. Toda Visita Técnica poderá ser imediatamente
392 sucedida por uma Auditoria das plantas e projetos executivos em uso naquele
393 momento da obra.
- 394 ❖ Vistorias serão visitas de técnicos ou fornecedores especializados da UP ao
395 empreendimento pronto, a fim de constatar que práticas operacionais estão em
396 consonância com as Diretrizes.

397 O Interessado deverá colaborar com as Auditorias, Visitas Técnicas e Vistorias, conferindo acesso às
398 plantas, projetos e memoriais oficiais do empreendimento durante auditorias e franqueando acesso ao
399 local durante visitas técnicas e vistorias ⁴.

400 O Interessado poderá exigir que os representantes ou fornecedores da UP participantes das auditorias
401 assinem Termo de Confidencialidade antes do início dos trabalhos.

402 A UP poderá solicitar a primeira Auditoria a qualquer momento no período compreendido entre a
403 assinatura do Instrumento Vinculante e o início das obras, a primeira Visita Técnica a qualquer momento a
404 partir do início das obras e a primeira Vistoria a qualquer momento após a emissão da Carta de Habite-se.

405 O prazo mínimo para agendamento da próxima Auditoria, Visita Técnica ou Vistoria por iniciativa da UP
406 será determinado pela relevância da infração mais grave detectada na Auditoria, Visita Técnica ou Vistoria
407 anterior, conforme abaixo:

Relevância	Prazo
⁵	15 dias
⁴	2 meses
³	6 meses
² ou ¹	1 ano
Nenhuma	3 anos

408 Independentemente dos prazos estabelecidos acima, a UP poderá solicitar a realização de:

- 409 ❖ Uma Visita Técnica ao final da obra.
- 410 ❖ Uma Vistoria sempre que houver alteração do Operador.
- 411 ❖ Uma Auditoria, Visita Técnica ou Vistoria sempre que houver suspeita de má-fé do
412 Interessado no atendimento às disposições deste Manual.

413 Observados os critérios e prazos estabelecidos ao longo deste capítulo, o Interessado deverá colaborar
414 com a UP e viabilizar o agendamento das Auditorias, Visitas Técnicas e Vistorias ⁴.

415 As Visitas Técnicas e as Vistorias serão realizadas em horário comercial.

416 Durante as Vistorias, os profissionais indicados pela UP somente terão acesso às áreas do empreendimento
417 necessárias à apuração de diretrizes deste Manual. Em nenhuma hipótese serão acessadas áreas privativas.

VII. Diretrizes de Urbanismo

VII.1. Sistema viário

418 O sistema viário da URBITÁ é composto por um conjunto bastante heterogêneo de vias, ruas, avenidas,
419 travessas, que variam não apenas na sua morfologia, mas também nas funções que exercem na cidade e na
420 sua natureza jurídica.

421 Uma parte do sistema viário é constituída por logradouros públicos convencionais. São ruas e avenidas de
422 domínio público, criadas no ato do registro do projeto de loteamento urbano, conforme determinado pela
423 legislação urbanística.

424 As vias de domínio público acomodam a maior parte da infraestrutura urbana.

425 Complementarmente, inúmeras vias de domínio privado são previstas na URBITÁ. Essas vias são,
426 oficialmente, lotes (ou parte de lotes) e correspondem juridicamente a um acesso interno de um
427 empreendimento imobiliário.

428 Apesar da distinção na dominialidade ter efeitos importantes a respeito, por exemplo, do desenho da via e
429 da calçada, ela poderá não ser tão evidente aos usuários da URBITÁ.

430 Isto porque muitas das vias de domínio privado terão uso público e serão diariamente utilizadas em
431 conjunto com as vias de domínio público.

432 Um aspecto importante para os objetivos deste Manual é que o sistema viário de domínio privado será
433 necessariamente objeto de projeto arquitetônico, normalmente aprovado no contexto de uma
434 incorporação imobiliária enquanto o sistema viário de domínio público é objeto de um projeto de
435 loteamento urbano.

436 As vias de domínio privado, portanto, apesar de em sua maioria serem projetadas pela UP, na qualidade de
437 desenvolvedora do loteamento, serão levadas à aprovação governamental e, posteriormente, executadas
438 pelos incorporadores (ou seja, pelo Interessado).

439 Recai, portanto, sobre os incorporadores de lotes “anfitriões” de vias privadas (que é como designamos
440 neste Manual um lote sobre o qual está prevista a implantação de uma via privada) a responsabilidade de
441 ater-se a diretrizes específicas e, frequentemente, projeto já desenvolvido e fornecido pela UP para o
442 espaço de tais vias.

443 Na mesma linha, caberá a tais incorporadores a responsabilidade de seguir orientação específica da UP a
444 respeito da formatação jurídica das vias privadas contempladas em seus empreendimentos,
445 estabelecimento de critérios de gestão e governança, entre outros.

446 Em alguns casos, os incorporadores privados também terão de executar parte da infraestrutura em áreas
447 de domínio público, notadamente as calçadas públicas ao redor do seu empreendimento.

448 Mesmo após as obras, os operadores responsáveis pela gestão dos empreendimentos imobiliários da
449 URBITÁ poderão se ver tendo que prestar manutenção e zeladoria para áreas de uso público ao redor do
450 empreendimento, inclusive vias de domínio privado e calçadas de domínio público.

451 Do projeto arquitetônico ao dia a dia da operação, aqueles vinculados ao Manual URBITÁ deverão observar
452 as seguintes diretrizes a respeito do sistema viário do bairro.

VII.1.1. Calçadas

453 Na URBITÁ, o espaço percebido pelos usuários como “calçada” será composto por áreas de diferente
454 natureza jurídica.

455 Nas vias de domínio público, calçadas serão compostas pelas calçadas públicas propriamente ditas (as
456 “calçadas públicas”) bem como pelas áreas de afastamento frontal (aqui denominadas “calçadas privadas
457 de vias públicas”). Designam-se “calçadas de vias públicas” o conjunto formado pelas “calçadas públicas” e
458 “calçadas privadas de vias públicas”.

459 Nas vias de domínio privado, as calçadas distinguem-se do espaço de circulação de veículos apenas pelo
460 seu desenho e implantação. Essas áreas aqui são denominadas “calçadas de vias privadas”.

461 Designam-se, indistintamente, “calçadas” as áreas que forem “calçadas de vias públicas” ou “calçadas de
462 vias privadas”.

463 Exceto quando expressamente dispensado pela UP, todas as calçadas deverão ser projetadas e construídas
464 de acordo com o projeto urbanístico e paisagístico da URBITÁ, inclusive no tocante ao mobiliário urbano,
465 aos pontos de ônibus, aos postes, aos dispositivos publicitários, aos equipamentos de sinalização e
466 orientação ao usuário, às ciclovias, aos canteiros, à vegetação, às rampas e às grelhas e tampas de acesso a
467 sistemas de infraestrutura 4.

468 Nas fachadas não residenciais, as calçadas privadas de vias públicas deverão ser projetadas e construídas
469 como extensão das calçadas públicas – no mesmo nível e sem obstruções que não possam ser facilmente
470 removidas – garantindo a continuidade e o acesso sem barreiras entre ambas 4 e, inclusive, adotando o
471 mesmo pavimento e sem qualquer demarcação visual que indique a fronteira entre elas 3. Encoraja-se que
472 a calçada privada de via pública seja utilizada pela loja ou unidade imobiliária adjacente como forma de
473 contribuir com a ativação e vitalidade da calçada – por exemplo, mediante colocação de bancos, mesas e
474 cadeiras etc. 0.

475 A única exceção para a regra acima será o caso de fachadas residenciais com acesso direto à unidade pela
476 rua ou não, ou seja, onde a área construída imediatamente adjacente à calçada privada de via pública for
477 residencial e privativa. Nesses casos, a necessidade de provimento de segurança e privacidade à unidade
478 residencial poderão justificar outras formas de ocupação da calçada privada de via pública.

479 Nas fachadas residenciais não é obrigatória a integração com a calçada em nível, podendo ser instalados
480 elementos paisagísticos ou de integração com a unidade residencial (inclusive varandas elevadas e
481 similares).

482 Não mais do que 10% da área total da calçada ao redor do empreendimento deverá ser interrompida com
483 entrada ou saída de veículos aos lotes LEED (NPDp1 / NPDc1). Este índice deve ser atendido
484 considerando-se isoladamente a calçada pública 3 e, também, considerando-se toda a área de calçada 3.

VII.1.2. Ciclovias e ciclofaixas

485 Assim como as calçadas, as ciclovias e ciclofaixas da URBITÁ compreendem áreas de domínio público e
486 privado, ora sob responsabilidade do loteador (a própria UP), ora sob responsabilidade do incorporador
487 imobiliário.

488 Particularmente, em algumas vias, está prevista a constituição de ciclovias em calçadas públicas e privadas,
489 algumas delas formalmente constituídas no projeto de loteamento como “passeio compartilhado”. Com a
490 constituição dos afastamentos dos edifícios como extensões privadas das calçadas públicas, porém,
491 resultando numa calçada total mais larga, passa a ser possível segregar o espaço de circulação de
492 pedestres e ciclistas.

493 Quando previsto pelo projeto urbanístico e paisagístico da URBITÁ, portanto, as ciclovias devem ser
494 constituídas, observando-se as respectivas especificações de materiais, sinalização horizontal e vertical,
495 balizadores e outros elementos 3.

VII.1.3. Travessas privadas

496 A distância entre duas vias de domínio público paralelas da URBITÁ é, tipicamente, cerca de 100 metros.

497 Na maior parte das vezes, o projeto de desenvolvimento urbano
 498 pressupõe a subdivisão desses quarteirões em 2, 3 ou 4 conjuntos
 499 imobiliários. Como detalhado mais adiante, os edifícios serão
 500 implantados no perímetro de cada um desses “sub quarteirões”,
 501 configurando pátios centrais a cada um deles.

502 A subdivisão do quarteirão será constituída por uma ou mais
 503 “travessas”. Juridicamente, as travessas constituem-se sobre os lotes
 504 do quarteirão, sendo efetivamente vias de domínio privado.

505 Mais ainda, as Travessas serão projetadas e construídas no âmbito
 506 dos projetos arquitetônicos dos lotes “anfitriões” e, não na etapa do projeto de loteamento, como ocorre
 507 com as vias de domínio público.

508 No diagrama acima, está representado um quarteirão com 4 lotes (A, B, C e D) e duas travessas. O primeiro
 509 empreendimento, compreendendo os lotes C e D será anfitrião da travessa maior, estabelecendo
 510 condições para futuros desenvolvimentos nos lotes A e B. O segundo empreendimento, no lote B, será
 511 anfitrião da travessa menor, por sua vez convencionando o uso da travessa menor como achar melhor,
 512 contanto que sem violar as disposições impostas pelo primeiro. Por fim, o empreendimento desenvolvido
 513 no lote A deverá sujeitar-se às regras de ambos.

514 O desenvolvimento das Travessas, portanto, traz desafios e oportunidades, que devem ser endereçados de
 515 acordo com as Diretrizes a seguir.

516 O primeiro ponto que merece atenção é a obrigatoriedade de se projetar e construir as travessas como
 517 ruas **3**. Elas poderão ser abertas ou fechadas, de uso público, restrito ou privado, poderão ser destinadas a
 518 carros ou a apenas pedestres, ter mão única ou dupla, mas, em qualquer caso, devem ser percebidas como
 519 “rua”, com usos térreos voltados para ela e pontos de acesso de pedestres às edificações conectados
 520 diretamente a ela. As Travessas poderão desenvolver-se no térreo ou no subsolo e ser abertas ou cobertas.

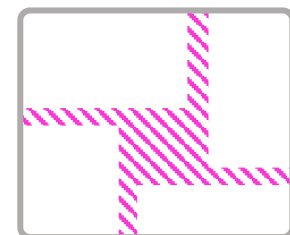
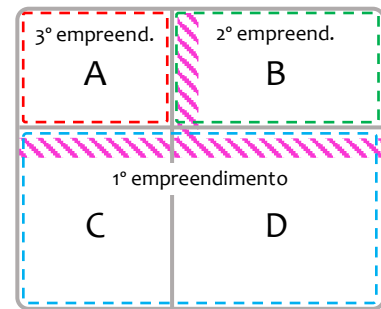
521 As travessas deverão estar obrigatoriamente conectadas a pelo menos uma via do sistema viário público,
 522 podendo configurar-se como rua sem saída, estar conectada com outra via externa ou, ainda, com outra
 523 travessa do mesmo quarteirão.

524 Cruzamentos entre travessas privadas no interior do quarteirão são
 525 permitidos, mas devem ser evitados. Em quarteirões suficientemente grandes,
 526 o desenho em cata-vento – com dois ou mais braços – é uma solução
 527 interessante que merece ser estudada, uma vez que elimina o cruzamento
 528 direto, privilegia o pedestre e reduz a velocidade dos veículos, além de criar
 529 diversas vistas de terminação e melhorar a ambientação do local, em geral **0**.

530 As travessas da URBITÁ deverão obrigatoriamente ser designadas “Travessa”
 531 (exceto no caso de servirem como extensão privada de vias públicas, abaixo detalhado) **4** e identificada
 532 por poste e placa de sinalização viária no mesmo modelo que os postes e as placas usados no restante do
 533 sistema viário da URBITÁ, seguindo especificações fornecidas pela UP **3**.

534 Quando forem concebidas como vias de acesso público, podendo ser usadas por pessoas estranhas aos
 535 empreendimentos anfitriões e lindeiros, as Travessas deverão obrigatoriamente contar com sistema de
 536 iluminação **3**, além de seguir as mesmas diretrizes de fachadas ativas estabelecidas neste Manual para
 537 fachadas voltadas ao viário público **4**. Quando permitirem o acesso de veículos, as Travessas deverão
 538 adotar velocidade máxima de 30 km/h **3** e estar equipadas com a devida sinalização vertical e horizontal
 539 de trânsito, de forma a serem percebidas como parte do sistema viário da Cidade **2**.

540 Essas travessas com acesso veicular externo poderão ser concebidas como vias compartilhadas entre
 541 pedestres e motoristas (adequadamente sinalizadas) ou não. Quando se optar por segregar o trânsito
 542 motorizado, as Travessas devem possuir calçadas segregadas da faixa de rolamento de veículos (por guia



543 ou balizadores) **3** e ter no máximo 60% da sua área de superfície destinada à circulação de veículos
544 motorizados **?**.

545 Exceto em casos particulares tratados mais adiante, cada travessa possuirá um nome de livre escolha do
546 Interessado responsável pelo primeiro empreendimento, diferentemente das vias de domínio público da
547 URBITÁ, que seguem padrão alfabético e temático.

548 As unidades térreas e os pontos de acesso de edificações voltados para a travessa devem ser publicamente
549 endereçados pelo nome da travessa, seguido de número (por exemplo “Travessa Jane Jacobs, 503”) **3**.
550 Além disso, a numeração utilizada deve preservar o padrão de orientação aos usuários adotado nas vias
551 públicas da URBITÁ, contribuindo para a legibilidade, acessibilidade e orientação do bairro, notadamente
552 **3**: (a) seguindo a convenção métrica adotada nas vias públicas da URBITÁ (uma diferença de 100 números
553 deve ser aproximadamente 100 metros), (b) obedecendo ao mesmo padrão de lado par lado ímpar
554 adotado nas vias públicas da URBITÁ e (c) adotando intervalo de numeração equivalente ao intervalo de
555 numeração das vias públicas paralelas a ela, de forma a preservar .

556 Considerando que Travessas são vias que tipicamente serão utilizadas por dois ou mais empreendimentos,
557 desenvolvidos e projetados frequentemente em momentos muito distintos – às vezes separados por vários
558 anos, é importante definir papéis a cada um dos incorporadores (e dos empreendimentos) lindeiros à
559 Travessa.

560 O uso da Travessa é um direito de todos os empreendimentos lindeiros a ela, sendo obrigatória a adoção
561 dos mecanismos projetuais, jurídicos, de gestão e governança estabelecidos pela UP por todos os
562 incorporadores e projetistas envolvidos **5**.

563 O primeiro empreendimento desenvolvido será responsável por garantir aos demais empreendedores a
564 chamada “condição de simetria”, ou seja, permitir a eles que utilizem a travessa de forma simétrica,
565 isonômica e análoga ao uso previsto pelo seu próprio empreendimento **4**.

566 O primeiro projeto terá as seguintes atribuições:

- 567 ❖ Definir em que horários e condições a Travessa será aberta a públicos externos e/ou
568 restrita aos ocupantes do quarteirão, podendo ser adotadas soluções
569 permanentemente fechadas ou abertas ou solução em que apenas parte do público
570 do quarteirão tenha acesso à área da travessa, contanto que em condições
571 simétricas entre os empreendimentos **3**.
- 572 ❖ Projetar e construir a Travessa, seus acabamentos, revestimentos, paisagismo,
573 mobiliário e outros, observadas as diretrizes deste Manual **3**.
- 574 ❖ Garantir que empreendimentos futuros possam utilizar a Travessa para acesso às
575 suas garagens e/ou subsolos, quando o seu próprio projeto a utilizar para esta
576 finalidade **4**.
- 577 ❖ Garantir que empreendimentos futuros possam utilizar a Travessa para acesso de
578 pedestre ao seu interior, quando o seu próprio projeto a utilizar para esta finalidade
579 **4**.
- 580 ❖ Definir gabarito máximo para os edifícios dos empreendimentos futuros voltados
581 para a travessa, não podendo, pela condição de simetria, ser inferior ao gabarito
582 adotado no seu próprio empreendimento **3**.
- 583 ❖ Prever solução arquitetônica temporária especialmente visando garantir a segurança
584 dos usuários do seu empreendimento no período até a implantação dos demais,
585 sendo admitida a implantação de muros e grades nesse período, sujeitos à remoção
586 quando da implementação dos novos empreendimentos **3**.

587 ❖ Estabelecer a responsabilidade do empreendimento implantado de administrar,
588 manter e preservar a Travessa até a implantação dos empreendimentos vizinhos,
589 arcando isoladamente com todos os custos nesse período 4.

590 Na maioria das vezes, o primeiro empreendimento a ser desenvolvido em um quarteirão será também o
591 que utiliza o lote “anfitrião” da Travessa, ou seja, aquele sobre o qual a Travessa efetivamente será
592 instalada.

593 Quando esse não for o caso, pode-se, inclusive, tentar uma retificação de matrículas para fazer coincidir o
594 primeiro empreendimento e o lote anfitrião.

595 De qualquer maneira, como são atributos conceitualmente distintos, as atribuições do primeiro
596 empreendimento e do anfitrião da Travessa não se confundem.

597 Os proprietários de lotes anfitriões das Travessas terão as seguintes atribuições:

598 ❖ Estabelecer legalmente o direito dos demais empreendimentos acessarem a
599 Travessa, mediante compartilhamento dos custos de manutenção, inclusive por
600 meio de servidão de passagem registrada em cartório de registro de imóveis em
601 favor dos lotes vizinhos, quando assim solicitado pela UP 5.

602 ❖ Determinar a forma de utilização do subsolo da Travessa, que, excepcionalmente,
603 poderá ser de uso exclusivo do empreendimento projetado, sem que isso configure
604 violação da condição de simetria 3. Encoraja-se, porém, a análise da possibilidade de
605 integração futura dos subsolos dos demais empreendimentos 0.

606 Os demais empreendimentos usuários da Travessa terão as seguintes atribuições:

607 ❖ Estando garantidas as condições de simetria, respeitar as convenções de utilização
608 da Travessa estabelecidas pelo primeiro empreendimento, notadamente o gabarito
609 máximo para edifícios diretamente adjacentes à Travessa e os pontos de acesso de
610 garagens (quando for o caso) 4.

611 ❖ Estabelecer a responsabilidade do condomínio implantado de administrar, manter e
612 preservar a travessa, em conjunto com os demais empreendimentos,
613 compartilhando os custos a partir do início de sua operação, observando as
614 condições estabelecidas na servidão administrativa e demais orientações da UP
615 nesse sentido 4.

616 ❖ Respeitar a condição de simetria, restringindo seu uso da Travessa àqueles
617 usufruídos pelos empreendimentos anteriores, especialmente no tocante ao acesso
618 de pedestres, ciclistas e motoristas e políticas controle de acesso 4.

619 A gestão das Travessas será compartilhada por todos os empreendimentos ou condomínios que a utilizem.
620 A UP fornecerá modelos de cláusulas a serem incorporadas nas convenções condominiais dos
621 empreendimentos visando estabelecer juridicamente tal obrigação.

VII.1.4. Extensões privadas de vias públicas

622 Em alguns pontos da Cidade URBITÁ, segmentos que
623 originalmente poderiam integrar o sistema viário convencional
624 (de domínio público) foram convertidos em vias privadas durante
625 o processo de aprovação.

626 Por exemplo, a rua Amsterdam entre a BR-020 e a rua Medellin
627 será provavelmente constituída como extensão privada do
628 restante da rua Amsterdam, de domínio público.

629 A conversão em via privada desses trechos viabiliza alguns
630 empreendimentos especiais da URBITÁ onde se desejou mais liberdade no traçado do viário e/ou suas
631 calçadas, a possibilidade de aproveitamento do subsolo e/ou espaço aéreo da via, a constituição de um
632 ambiente arquitetônica e urbanisticamente diferenciado etc.

633 Tais extensões são similares às Travessas privadas, porém com algumas diferenças importantes, a começar
634 por serem vias de maior capacidade e fluxo, podendo ser trechos de vias coletoras ou arteriais do bairro.
635 As extensões privadas de vias públicas devem ter a mesma designação que via pública original, de tal forma
636 que sejam percebidas pelos usuários da URBITÁ como continuação da mesma **5**. As extensões privadas de
637 vias públicas devem ser identificadas por poste e placa de sinalização viária no mesmo modelo que os
638 postes e as placas usados no restante do sistema viário da URBITÁ, seguindo especificações fornecidas
639 pela UP **3**.

640 Os empreendimentos anfitriões de tais extensões devem garantir que tais extensões sejam contempladas
641 em projeto de forma a:

- 642 ❖ Garantir a continuidade do fluxo de pedestres e veículos dos trechos públicos da via,
643 configurando-se como efetiva extensão da mesma **4**.
- 644 ❖ Conectar as vias públicas a ela perpendiculares, estabelecendo as devidas
645 conversões viárias, semáforos etc. **4**.

646 Observadas tais premissas, a privatização dessas vias deve ser entendida como oportunidade de
647 aprimoramento da experiência do usuário, sendo admitidas inovações e alterações no seu desenho, além
648 de aproveitamento do seu espaço aéreo e subsolo.

649 As extensões privadas não precisam seguir rigidamente o desenho da via original, sendo admitidas (e até
650 incentivadas) variações no seu traçado, paisagismo, mobiliário, revestimentos, largura de calçadas e
651 outros.

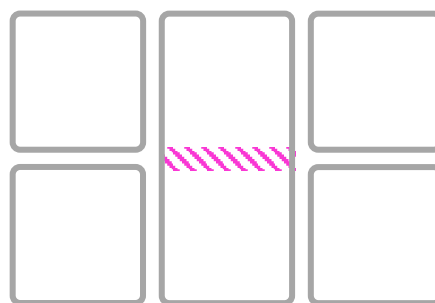
VII.1.5. Rua Curitiba

652 A Rua Curitiba é uma rua pública de domínio privado compartilhada entre automóveis, pedestres e ciclistas.
653 Apesar dos três modais dividirem o espaço da rua, a preferência deve ser sempre dada aos pedestres e aos
654 ciclistas adotando medidas de *traffic calming* para minimizar possíveis conflitos com os automóveis.

655 Nela se concentram diversas atividades de varejo e comércio associadas aos diferentes usos nos andares
656 superiores das edificações.

657 A rua Curitiba é uma rua dinâmica com atividades acontecendo ao longo do dia e da noite para promover o
658 contínuo fluxo de pedestres e, conseqüentemente, uma melhor experiência para os transeuntes. O
659 conforto do usuário deve ser priorizado, com especial atenção para sombreamento e acessibilidade.

660 A ocupação da rua Curitiba acontecerá desde o início da implantação da URBITÁ, uma vez que a rua é
661 essencial para consolidar a experiência urbana do bairro. Por isso, a ocupação se dará com diferentes
662 edifícios e instalações que terão temporalidades diferentes. Desde elementos sazonais ou transitórios,



663 passando por edifícios de baixo gabarito e de rápida e fácil execução até construções mais consolidadas e
664 de longa duração.

665 Como via privada, a rua Curitiba se desenvolverá no interior dos lotes que comportarão os
666 empreendimentos lindeiros. Sendo assim, é imperativo que tais empreendimentos contemplem a rua
667 Curitiba em seus projetos arquitetônicos, respeitando o desenho urbano, o paisagismo, o mobiliário, os
668 revestimentos e a infraestrutura (inclusive a subterrânea) fornecido pela UP **S**.

669 A rua Curitiba é ancorada nas duas principais praças da área central da URBITÁ, atualmente designadas
670 “praça Sul” e “praça Norte”, que demarcam seu início e fim.

VII.1.6. Paisagismo viário

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

VII.1.7. Mobiliário urbano

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

VII.2. Locais especiais

671 Alguns pontos específicos da malha urbana são reservados para a implantação de marcos visuais para a
672 cidade como um todo.

673 Na cidade tradicional, tal função era exercida por edifícios de natureza cívica e religiosa, como praças,
674 monumentos, igrejas, tribunais, palácios, etc.

675 Na URBITÁ, os “landmarks” serão alocados em lotes de grande visibilidade e posição privilegiada,
676 contribuindo para a organização e legibilidade do bairro – e orientação de seus habitantes.

677 Estes casos, excepcionalmente, gozarão de maior liberdade arquitetônica, para que tenham maior
678 expressividade em relação aos demais – e podem, para tanto, ser autorizados a descumprir certos pontos
679 das presentes Diretrizes.

VII.2.1. Praças

680 Assim como a rua Curitiba é uma via pública de domínio privado, alguns lotes da URBITÁ também são
681 destinados à implantação de praças. Notadamente, as praças Sul e Norte nas extremidades da rua Curitiba.

682 Os projetos de paisagismo, arquitetura, mobiliário, e quaisquer outros desenvolvidos para praças privadas
683 devem preservar sua caracterização como “praça” **S**, ficando, por definição, dispensados de observar as
684 Diretrizes aplicáveis aos lotes onde se desenvolverão edifícios.

VII.2.2. Parque

A ser especificado em versões futuras deste Manual.

VII.2.3. Terminal multimodal

A ser especificado em versões futuras deste Manual.

VII.3. Morfologia e volumetria

685 Espaços urbanos de grande qualidade não são necessariamente formados por qualidade arquitetônica. São
686 inúmeros os exemplos de uma excelente ambientação urbana onde a expressão arquitetônica é
687 coadjuvante.

688 Isto não quer dizer que se deva fomentar arquitetura de baixa qualidade, mas ressalta a importância de se
689 priorizar a composição em detrimento do destaque individual.

690 Na URBITÁ, deseja-se que o primeiro e principal objetivo da arquitetura seja compor um tecido urbano
691 coeso, contínuo e coerente (mas não monótono). Os edifícios não devem tentar se impor aos seus
692 vizinhos, mas sim dialogar com eles **3**. A vida da cidade ocorre, nas palavras de Jan Gehl, “entre os
693 prédios”.

694 Todos os prédios devem contribuir para o ambiente da rua e para o tecido urbano, valorizando o
695 conjunto urbanístico e – simultaneamente – beneficiando-se dessa relação sinérgica, tal qual músicos em
696 uma orquestra, trabalhando juntos pela qualidade do conjunto.

697 Importante ressaltar que o “tecido urbano” deve surgir da diversidade arquitetônica dentro de certos
698 parâmetros formais e morfológicos (estabelecidos aqui), e não da homogeneização e uniformização. A
699 arquitetura deve promover a individualidade de cada torre (inclusive quando duas ou mais torres são
700 geminadas, como será detalhado mais adiante).

701 A fim de caracterizar essa natureza de “tecido urbano” são empregadas as seguintes abordagens
702 (detalhadas ao longo deste documento):

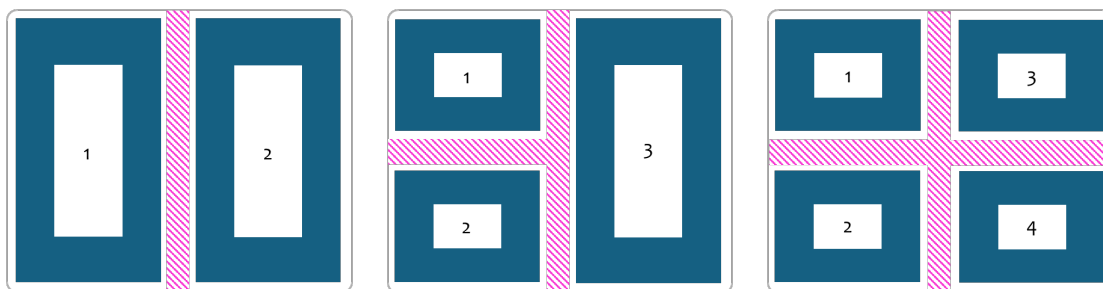
- 703 ❖ Semelhança e coerência (não necessariamente identidade) volumétrica entre
704 edifícios em lados opostos de uma mesma rua.
- 705 ❖ Simplificação das fachadas, mediante a restrição da quantidade de materiais
706 diferentes permitidos em cada elevação.
- 707 ❖ Padronização da composição, exigindo-se solução tripartite (base, meio, topo) para
708 todos os edifícios.
- 709 ❖ Segmentação de fachadas, visando criar ritmo e diversidade em cada quarteirão.

710 Em termos gerais, o edifício projetado deve buscar a composição harmoniosa com os elementos urbanos a
711 ele adjacentes, inclusive demais edifícios, a calçada, praças e espaços públicos etc. sem tentar atingir
712 posição de protagonismo **3**.

VII.3.1. Blocos perimetrais

713 Os edifícios devem privilegiar a ocupação do perímetro do quarteirão ao seu centro, maximizando sua
714 interação com a rua e com a cidade **5**.

715 O partido volumétrico básico é formado por um ou mais edifícios alinhados com o perímetro do quarteirão
716 configurando um pátio interno **5**. Como em um “donut”, a massa (edifícios) forma um perímetro contínuo
717 e fechado, enquanto o centro (pátio) é vazio. Podem ser exploradas opções de dois, três ou mais pátios
718 por quarteirão, separados por ruas privadas internas.



719 Apesar do partido morfológico básico consistir em um perímetro fechado e um centro vazio, variações
720 desse modelo são permitidas, contanto que cada pátio seja contínuo e completamente fechado no
721 pavimento voltado para as vias externas (sejam elas públicas ou privadas) **5** e que nenhuma edificação
722

723 seja constituída na área central (pátio) com gabarito mais alto que qualquer dos edifícios que compõem o
724 perímetro **5**.

725 Ocasionalmente, variações de altura podem ser usadas no partido arquitetônico, devendo ser privilegiados
726 gabaritos mais altos nas esquinas **4**.

727 Quando constituído um embasamento que preenche toda a projeção do empreendimento, portanto,
728 admite-se que o pátio seja posicionado sobre os primeiros pavimentos de tal embasamento, contanto que
729 ainda mais baixo que os edifícios que compõem seu contorno. Nesses casos, o volume construído abaixo
730 do pátio pode acomodar garagens ou usos não residenciais compatíveis com tal implantação.

731 Não obstante a postura coadjuvante que se exige dos edifícios que compõem a trama urbana, admite-se
732 certos realces arquitetônicos ocasionais, que devem ser alocados em pontos onde tenham a oportunidade
733 de enriquecer a percepção geral da cidade pelo seu usuário. É o caso das esquinas e das vistas de
734 terminação, a seguir detalhadas.

VII.3.2. Esquinas

735 As quatro esquinas de cada cruzamento entre as vias públicas do bairro (ou vias privadas configuradas
736 como “Extensão De Via Pública”) são denominadas “Esquinas Principais” e consideradas, por este Manual,
737 pontos especiais da malha urbana.

738 Os empreendimentos devem empregar elementos arquitetônicos que as valorizem as Esquinas Principais
739 **3**.

740 Designam-se “Esquinas Intermediárias” aquelas formadas pelo encontro de uma Travessa e uma Via
741 Pública ou Via Privada Configurada Como Extensão De Via Pública. E são chamadas “Esquinas Internas”
742 aquelas formadas pelo encontro de duas Travessas.

743 Os elementos arquitetônicos que constituem Esquinas Intermediárias e Esquinas Internas podem ser
744 arquitetonicamente destacadas de forma análoga – ainda que em menor grau – às Esquinas Principais **3**.

745 Os elementos mais verticais dos empreendimentos devem estar concentrados nas esquinas, podendo
746 inclusive formar “torres” mais altas que o restante dos volumes construídos na quadra. Os
747 empreendimentos não devem, portanto, concentrar elementos mais altos em outros pontos do quarteirão
748 em detrimento das esquinas **4**.

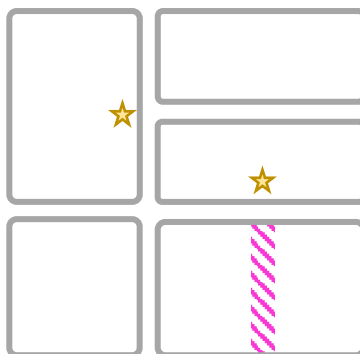
749 O pavimento térreo deve valorizar a esquina e ser, nela, espaço habitado **4** (por exemplo espaço
750 comercial, lobby do edifício etc.).

751 Podem-se empregar chanfros, pé-direito maior, balanço dos pavimentos superiores e/ou outros elementos
752 que valorizam a esquina do prédio no nível da calçada **0**. A valorização arquitetônica do térreo deve ser
753 especialmente trabalhada nas esquinas entre duas ruas do tipo “A” (adiante detalhadas) **3**.

754 Nos pavimentos superiores, áreas nobres das unidades imobiliárias devem ser localizadas nas esquinas **3**.
755 Nas tipologias residenciais, deve-se procurar alocar as áreas sociais (sala) nas esquinas. O posicionamento
756 de áreas íntimas ou – pior ainda – de serviço nas esquinas deve ser evitado a todo custo **3**.

VII.3.3. Vistas de terminação

757 Além das esquinas, as vistas de terminação – edifício em frente a uma rua terminando em “T” – podem ser
758 destacadas ou realçadas pela arquitetura de alguma forma, inclusive quando a via que chega no ponto em
759 questão é uma Travessa **0**, como representado no diagrama a seguir.



760

VII.3.4. Alturas

761 O controle das alturas dos edifícios da URBITÁ é um dos mecanismos mais importantes (i) na configuração
 762 de bons espaços de uso público entre os prédios e (ii) na constituição de um bairro com um urbanismo
 763 coeso e característico.

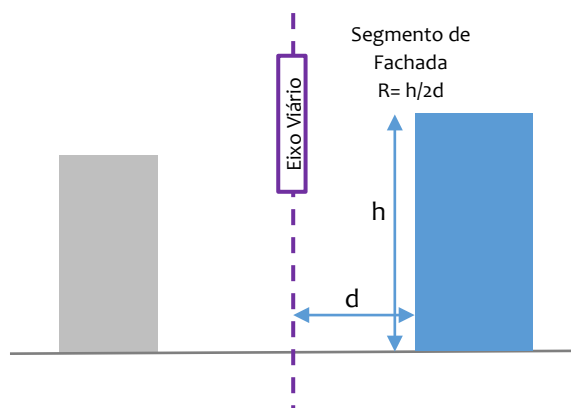
764 Para as diretrizes a seguir considera-se:

- 765 ❖ **Segmento De Fachada:** trecho da fachada de uma edificação voltado para via
 766 publicamente acessível, seja ela pública ou privada, que compartilha, continuamente,
 767 o mesmo número de pavimentos.
- 768 ❖ **Distância Ao Eixo Viário:** a distância entre o eixo do sistema viário e o um Segmento
 769 Da Fachada. Quando o Segmento De Fachada for composto por múltiplos planos,
 770 considera-se o plano mais representativo dos seus três primeiros pavimentos.
- 771 ❖ **Coefficiente R:** Resultado da divisão da altura de um Segmento De Fachada pelo
 772 dobro da Distância Ao Eixo Viário, de tal forma que um segmento com $R = 1$ tem
 773 altura igual à distância ao edifício oposto (assumindo que o edifício oposto está à
 774 mesma distância do eixo viário), enquanto um segmento com $R = 2$ tem altura
 775 equivalente ao dobro da distância ao edifício em frente.
- 776 ❖ **Perímetro Externo:** Soma das larguras dos Segmentos De Fachada de um
 777 empreendimento.

778 A partir das definições acima, ficam estabelecidas as seguintes Diretrizes.

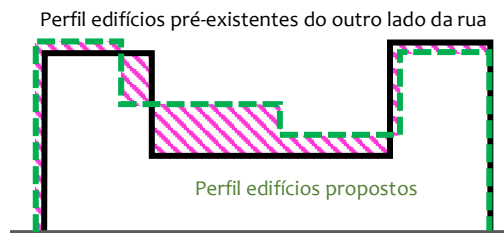
779 A soma das larguras dos Segmentos Da Fachada com $R \geq 0,66$ deve representar, no mínimo, 40% do
 780 Perímetro Externo **LEED** (NPDp1 / NPDc1) **3**.

781 Além disso, a soma das larguras dos Segmentos Da Fachada com $R < 0,4$ deve ser inferior a 30% do
 782 Perímetro Externo **3**.



783

784 Sempre que já existir edifício oposto (do outro lado da rua), deve-se buscar adotar perfil de alturas
 785 semelhante (mas obviamente não necessariamente idêntico) aos do edifício pré-existente, alinhando-se os
 786 Segmentos De Fachada mais altos e mais baixos, de forma a compor uma rua relativamente simétrica,
 787 como exemplificado no diagrama a seguir 3.



788
 789 Para os projetistas interessados em quebrar a verticalidade dos volumes, sugere-se que tanto nos blocos
 790 intermediários quanto nos blocos de esquina haja algum tipo de recuo no 5º ou no 6º pavimento 0.

791 Todas as demais alturas do empreendimento nas fachadas voltadas a espaços internos, pátios e andares
 792 intermediários devem levar em consideração o conforto do usuário dos espaços ao ar livre no interior do
 793 quarteirão, considerando insolação, sombreamento etc. 2.

VII.3.5. Afastamentos e recuos

794 Os afastamentos mínimos e máximos entre os edifícios e a rua são pré-determinados pelo projeto
 795 urbanístico da URBITÁ e apresentados abaixo (em metros), devendo ser rigorosamente observados 5
 796 LEED (NPDc1):

Rua ou Avenida	Mínimo	Máximo
Amsterdam	2,40	7,40
Barcelona	1,20	6,20
Dublin	1,00	6,00
Estocolmo	2,40	7,40
Florianópolis	2,40	7,40
Genebra	A definir em versões futuras deste Manual	
Lisboa		
Medellin		
Nassau		
Olinda		
Paris		
Quito		
Rio de Janeiro	2,40	7,40
Sobradinho	1,20	6,20
Turim	2,40	7,40
Ushuaia	0,50	5,50
Veneza	A definir em versões futuras deste Manual	
Washington		
Xangai		
Yokohama		
Zurique		
DF-425	1,20	6,20

797 No caso de vias privadas, em que pese a liberdade no estabelecimento de seu desenho e seção transversal,
 798 deve-se garantir a implantação dos edifícios ao longo da via, com recuos e afastamentos condizentes com
 799 a premissa de edifícios perimetrais, favorecimento à caminhabilidade e outros elementos aqui trazidos 4.

800 É absolutamente vetado projetar, construir ou instalar cercas, muros, grades ou outros elementos na área
 801 de afastamento 5 LEED, devendo a própria fachada do edifício ser utilizada como fechamento.

802 Mais ainda, a solução arquitetônica empregada deve dificultar a instalação de muros e cercas após a
 803 entrega do edifício 3. A solução de segurança apresentada deve ser robusta e o perímetro de segurança
 804 bem delimitado, para que os residentes não sintam necessidade de um muro no futuro.

VII.3.6. Ruas A/B

805 As ruas do empreendimento, sejam elas públicas ou privadas, seguem uma malha A/B, onde alternam-se
 806 ruas tipo “A” e tipo “B”.

807 As vias “A” são aquelas que se pretende configurar como mais nobres, especialmente por meio de
 808 restrições a certos usos e funções, como lixeiras e similares. As áreas mais nobres dos edifícios devem, na
 809 medida do possível, estar orientadas às vias A.

810 A Rua Curitiba e demais vias privadas da URBITÁ que vierem a ser constituídas com NSP 1 poderão também
 811 ser classificadas como “A”, “B” ou alguma das demais subcategorias abaixo, para orientar o
 812 desenvolvimento arquitetônico dos empreendimentos a elas adjacentes.

813 Nas vias “A” e/ou nas áreas dos edifícios voltadas para vias “A” são proibidos 4:

- 814 ❖ Lixeiras ou áreas de deposição de lixo, containers ou similares.
- 815 ❖ Pontos de abastecimento ou estoque de gás.
- 816 ❖ Docas e áreas de abastecimento.
- 817 ❖ Pontos de ingresso ou saída de veículos.
- 818 ❖ Vagas de estacionamento no interior do lote.
- 819 ❖ Pátios e áreas de manobra de veículos.
- 820 ❖ Pavimentos térreos com desnível superior a 1,5 metro da cota da calçada.

821 Todos os usos e funções são permitidos nas vias “B” e/ou nas áreas dos edifícios voltados para elas.
 822 Entretanto, algumas vias “B” possuem trechos (designados “B2”) em que, nas vias e/ou nas áreas dos
 823 edifícios voltadas para elas, são proibidos 3:

- 824 ❖ Lixeiras ou áreas de deposição de lixo, containers ou similares.
- 825 ❖ Pontos de abastecimento ou estoque de gás.
- 826 ❖ Docas e áreas de abastecimento.

827 A tabela abaixo apresenta a categorização das vias da URBITÁ para os efeitos deste Manual:

Via	Categoria
Amsterdam	A
Barcelona	B
Curitiba	A
Dublin	B
Estocolmo entre DF-425 e Rio de Janeiro	A
Estocolmo entre Rio de Janeiro e Genebra	B
Estocolmo entre Genebra e Lisboa	B2
Florianópolis	B
Genebra	A
Lisboa	B*
Medelin	B
Nassau	A
Olinda	A

Via	Categoria
Paris	B*
Quito entre Df-425 e Dublin	A
Quito entre Dublin e Genebra	B*
Rio de Janeiro	B*
Sobradinho	A
Turim	B*
Ushuaia	A
Veneza	B*
Washington	B2
Xangai	A
Yokohama	B2
Zurique	A
DF-425	B
BR-020	B

828 Todas as vias “B” que terminam perpendicularmente na Avenida Genebra (identificadas por “B*” na
 829 tabela) devem ser consideradas vias “B2” no quarteirão em que encontram a Avenida Genebra. Por
 830 exemplo, a rua Veneza é “B2” entre a rua Florianópolis e a Avenida Genebra.

831 O croqui abaixo identifica a classificação das vias “A”, “B1” e “B2”.



832

VIII. Diretrizes de Arquitetura

VIII.1. Eficiência de projeto

VIII.1.1. Aproveitamento do potencial construtivo

833 Nos empreendimentos destinados exclusiva ou majoritariamente à venda de unidades, a área computável
834 do projeto aprovado deve ser igual ou superior a 90% do coeficiente de aproveitamento máximo do lote 3.

VIII.1.2. Eficiência das áreas de venda

835 Nos empreendimentos destinados à venda de unidades, a razão entre as áreas privativas (excluídas vagas
836 de estacionamento) e áreas computáveis não pode ser inferior a 90% 3, devendo o projeto buscar índice
837 de 95% ou mais, quando possível 0.

VIII.1.3. Eficiência interna das unidades residenciais

838 Nas unidades residenciais projetadas na URBITÁ, grande atenção deve ser dada à eficiência interna das
839 plantas. Em um mercado que compara “preço por metro quadrado”, é fundamental mostrar respeito ao
840 investimento do cliente por meio de um excelente aproveitamento das áreas internas.

841 Não há uma receita única para gerar eficiência de plantas residenciais, porém, algumas ideias são
842 recorrentes e podem servir de ponto de partida nesse sentido:

- 843 ❖ Garantir que pelo menos um dormitório possa ser desconstituído para ampliar as
844 áreas sociais da unidade.
- 845 ❖ Converter áreas de circulação interna em espaços úteis, como *home office*, rouparia,
846 lavanderia, varanda etc.
- 847 ❖ Evitar unidades muito alongadas, onde uma das dimensões é muito maior que a
848 outra, uma vez que geralmente exigem longos corredores.
- 849 ❖ Explorar “plantas borboleta” (*split bedrooms*), onde os dormitórios são distribuídos
850 ao redor da área social e voltados diretamente a ela, eliminando o conceito de “área
851 íntima” em favor de menos desperdício de áreas com circulação (e frequentemente
852 ganhando uma suíte adicional).
- 853 ❖ Evitar unidades duplex ou triplex.
- 854 ❖ Fora do Brasil é comum acomodar máquina de lavar roupas dentro de um dos
855 banheiros da unidade, que fica mais espaçoso ao acumular função de lavanderia.
856 Apesar do obstáculo cultural, buscar inspiração em outros países pode ajudar a criar
857 soluções inovadoras.

VIII.1.4. Flexibilidade

858 Cada tipologia residencial proposta deve possuir no mínimo duas opções de planta 3, sendo três opções
859 desejáveis 0.

860

VIII.2. Composição e fachadas

VIII.2.1. Fachadas tripartite

861 Os edifícios projetados devem obrigatoriamente ser compostos por um embasamento, um trecho central e
862 um topo **4**.



863

864 O embasamento deve ser composto por um pavimento térreo **3** e, opcionalmente, mais um pavimento **0**.
865 O pé-direito do pavimento térreo deve ser superior a 4 metros em pelo menos 75% do empreendimento **3**,
866 podendo ser ainda maior, quando possível **0**.



867

868 O topo deve ser diferenciado em todos os edifícios que compõem o empreendimento, sendo obrigatório
869 nas torres com altura mais acentuada **3**. Esse destaque deve contemplar o último pavimento e,
870 opcionalmente, pavimentos imediatamente inferiores a ele, admitindo-se que diferentes segmentos da
871 fachada tenham configurações diferentes.

872 Como estratégias alternativas de diferenciação do topo, recomenda-se recuo adicional em relação à
873 fachada dos pavimentos inferiores, utilização de pé-direito maior, variação de materiais, texturas e
874 revestimentos etc.



875

876 A diferenciação entre as partes deve ser nítida e proporcionada por diferentes elementos arquitetônicos,
877 especialmente diagramação de fachada, revestimento, padrão de aberturas, recuos intermediários,
878 varandas e terraços etc.

VIII.2.2. Verticalidade

879 Os edifícios projetados não devem tentar fugir à lei da gravidade. Pelo contrário, devem abraçá-la e
880 incorporá-la.

881 Os edifícios não devem evitar “tocar” o solo. Esse toque, pelo contrário, deve ser valorizado e realçado
882 pela composição arquitetônica **3**.



883

884 A verticalidade das esquinas deve ser acentuada pelo projeto arquitetônico e desenho da fachada, com
885 elementos contínuos (por todo o embasamento e trecho central, pelo menos) que chegam ao solo **4**.

886 Elementos horizontais contínuos devem ser interrompidos no mínimo uma vez por quarteirão **3**.

887

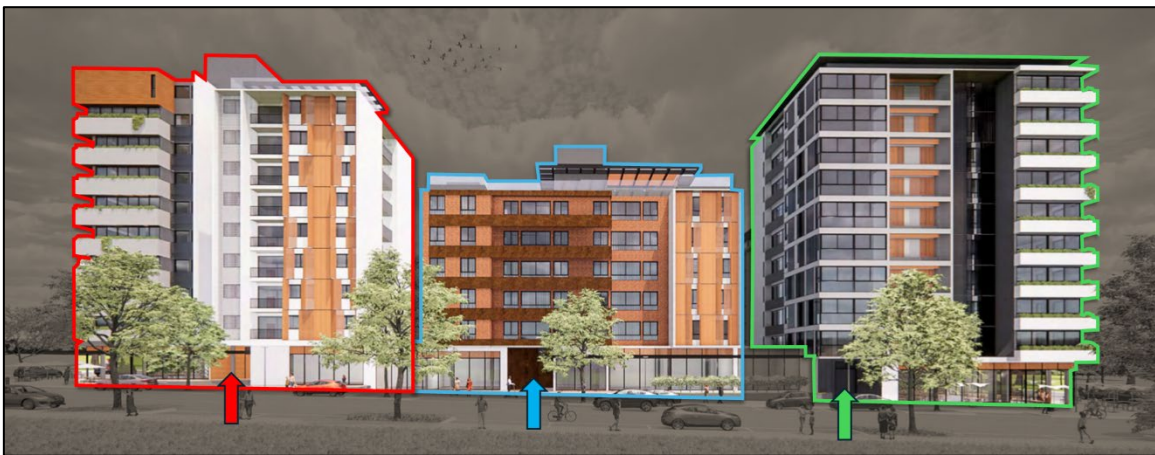


VIII.2.3. Fachada segmentada

888 Ainda que projetado como um único empreendimento, as fachadas dos edifícios devem ser segmentadas
 889 ao longo do quarteirão por meio de diferentes elementos arquitetônicos, materiais e tratamentos. Cada
 890 segmento da fachada deve estar associado a um endereçamento e, portanto, a um ponto de acesso /
 891 núcleo de circulação vertical, agregando legibilidade e identidade.

892 O empreendimento abaixo foi desenvolvido com um único projeto que ocupa a largura inteira do
 893 quarteirão. Ainda assim, os arquitetos tiveram o cuidado de segmentar a fachada, criando três edifícios
 894 facilmente identificáveis. Cada prédio possui um ponto de acesso de pedestres próprio (setas), apesar de
 895 compartilharem áreas comuns, garagens etc.

896 Apesar do embasamento unificado com lojas voltadas para a calçada, cada edifício possui a sua identidade,
 897 contribuindo com a legibilidade e orientação de todos na cidade, bem como com uma paisagem urbana
 898 menos monótona.



899 Os segmentos de fachada devem ser suficientemente distintos entre si para que sejam percebidos como
 900 edificações independentes, evitando-se a monotonia e a homogeneização horizontal e valorizando-se a
 901 verticalidade da arquitetura e a experiência do pedestre.
 902

VIII.2.4. Fachadas ativas

903 O conceito de “fachada ativa” é curioso. Em termos conceituais, qualquer arquiteto, urbanista ou
 904 incorporador entende a ideia de se ter uma fachada térrea que integre o edifício à calçada.

905 Quando partimos para uma especificação em torno de parâmetros técnicos mensuráveis, porém, o
 906 consenso se dilui e diferentes fontes usam diferentes indicadores e diferentes parâmetros numéricos para
 907 definir fachadas ativas, fachadas cegas etc.

908 Neste Manual optamos por não nos ater a uma categorização e sim às especificações mais relevantes ao
 909 contexto da URBITÁ, em consonância com o padrão urbanístico pretendido.

910 Atendidas tais Diretrizes, certamente as ruas da URBITÁ serão percebidas como bons exemplos de
 911 fachadas ativas.

912 As Diretrizes aqui elencadas aplicam-se às fachadas dos empreendimentos da URBITÁ voltadas para vias
 913 públicas ou vias privadas de uso público (com ou sem acesso veicular) e o termo “fachada” no restante
 914 deste capítulo refere-se exclusivamente a estas, não incluindo, portanto, faces dos edifícios voltadas para
 915 vias de circulação internas com acesso restrito ou controlado, travessas fechadas ao público externo,
 916 espaços de uso privado ou condominial etc.

917 Todas as fachadas residenciais devem endereçar a necessidade de privacidade e segurança sem segregar
 918 ou isolar a rua 2. Tratamento paisagístico de recuos e elevação da unidade em relação ao nível da calçada
 919 são estratégias encorajadas 0.

920 Ainda assim, as necessidades de segurança e privacidade não devem ser subestimadas, especialmente em
 921 fachadas residenciais externas, e devem ser endereçadas pela solução arquitetônica. Tal solução deve
 922 simultaneamente garantir a visibilidade da rua a partir da unidade imobiliária e a privacidade e segurança
 923 de seus ocupantes.

924 A título de exemplo, se a viabilidade comercial de uma unidade térrea depende da colocação de grade
 925 metálica nas suas janelas, é preferível que tal equipamento seja considerado e desenhado durante o
 926 projeto 0. Ignorar tal necessidade significa tão somente deixar a solução para o comprador da unidade,
 927 que então adotará a solução que lhe for particularmente mais conveniente, barata, etc.

928 No contexto da URBITÁ, as fachadas voltadas a áreas de circulação pública deverão atender os indicadores
 929 adiante detalhados, a saber:

- 930 ❖ RVT: Razão entre trechos vazados ou transparentes e a largura total da fachada.
- 931 ❖ DP: Densidade de portas e pontos de acesso de pedestre.
- 932 ❖ TO9: Quantidade de trechos opacos e sem pontos de acesso com largura igual ou
 933 superior a 9 metros.

934 Para efeitos dos cálculos desses indicadores de fachada ativa, deve-se considerar a elevação de cada uma
 935 das fachadas, desconsiderando-se recuos frontais e afastamentos, bem como dentes, chanfros ou outros
 936 detalhes arquitetônicos em profundidade.

937 **RVT:** No primeiro pavimento dos edifícios da URBITÁ, as fachadas voltadas para vias externas (públicas ou
 938 privadas) devem ter transparência superior a 60%, calculada como a razão entre a área das janelas, vitrines
 939 e outras aberturas – excluídas aquelas integralmente posicionadas abaixo de 0,90 ou acima de 2,50 metros
 940 do piso – e área total da fachada (primeiro pavimento) LEED (NPDc1) 3.

941 **DP:** As fachadas devem conter um número mínimo de portas a cada 100 metros lineares “d_p” de acordo
 942 com o uso do espaço imediatamente adjacente à calçada, conforme tabela a seguir 4:

Destinação do espaço imediatamente adjacente à calçada	DP	Distância média entre portas (m)
Residencial ou institucional	5	20
Coletivo ou condominial associado a residencial multifamiliar, hotelaria ou a uso misto com componente residencial	8	12,5
Coletivo ou condominial associado a exclusivamente não residencial		12,5
Comercial e varejo	10	10
Ambientes habitados, não especificados acima	8	12,5
Garagens e estacionamentos*	5	20
Áreas técnicas, áreas não habitadas e escadas de incêndio*	-	-

943 Para efeitos de cálculo deste indicador devem ser consideradas “portas” os pontos pelos quais pedestres
 944 corriqueiramente entrem ou saiam do edifício a partir da calçada, ainda que sujeitos a controle de acesso.
 945 Não devem ser computadas, para cálculo deste indicador, as saídas de uso exclusivo em emergências e as
 946 portas voltadas para áreas categorizadas como NSP-5.

947 Complementarmente, a distância máxima entre entradas funcionais dos edifícios não pode ser superior a
 948 23 metros 2 LEED (NPDc1).

949 **TO9:** Em nenhuma fachada do edifício voltada para vias de acesso público deve haver, no pavimento mais
 950 próximo do nível da calçada (o térreo), trechos opacos ou não habitados com largura superior a nove
 951 metros 3.

952 Consideram-se não habitadas as áreas de circulação, áreas técnicas, escadas de emergência, garagens,
 953 estacionamentos, portas de garagem, vitrines, vias internas de circulação de veículos, jardins, áreas
 954 condominiais não habitadas e similares.

955 Fachadas opacas podem ser permeadas por portas e janelas falsas em um padrão que sugira habitação.
 956 Apesar de não gerar o efeito de “olhos na rua”, esse tipo de cenografia quebra a monotonia de fachadas
 957 cegas e mitiga o seu efeito no espaço público **0**. Essa estratégia não precisa estar limitada ao pavimento
 958 térreo, sendo comumente empregada em fachadas cegas de diferentes alturas.



959

VIII.2.5. Revestimento e aberturas

960 Cada segmento de fachada deve conter não mais que três materiais, texturas ou cores (sem contar janelas
 961 e aberturas) **2**.

962 Mudanças no material principal da fachada devem ocorrer apenas como forma de distinguir os segmentos
 963 da fachada ou para articulação da composição tripartite (embasamento, centro e topo), conforme acima
 964 especificado **2**.

965 Os materiais utilizados na fachada devem ser dispostos sempre com o elemento de aparência mais leve
 966 acima do elemento de aspecto mais pesado. Por exemplo: madeira sobre tijolo, tijolo sobre pedra etc. **2**.

967 Esquadrias em alumínio de portas ou janelas devem ser pretas, cinza escuro ou marrom escuro **4**.

968 Vidros com índice reflexivo acima de 30% são vetados em todas as fachadas da URBITÁ **2**. Especialmente,
 969 nas fachadas voltadas para o parque linear urbano, o índice reflexivo deve ser inferior a 15% **4**.

970 Nas áreas privativas residenciais, cada cômodo que possuir janela deve ter pelo menos uma janela operável
 971 (que possa ser aberta) **2**. Janelas basculantes não podem ser as únicas janelas de quartos e são vetadas na
 972 sala **3**.

VIII.2.6. Colunatas e galerias

973 Quando permitido pelas normas edilícias, os edifícios poderão avançar sobre recuo existente nos
974 pavimentos inferiores. Nesses casos deve-se dar grande atenção ao detalhamento das fachadas térreas,
975 levando-se em consideração a integração do recuo à calçada, acima determinado.

976 No caso de usos não residenciais, deve-se avaliar a forma e posição das colunas de sustentação em relação
977 às fachadas, garantindo visibilidade a todas as unidades e lojas, inclusive eventuais letreiros – que devem
978 ser projetados a fim de ter sua visibilidade averiguada ainda durante a fase de concepção **0**.

979 Adotada solução deste tipo para o térreo, deve-se dar especial atenção à luminosidade das unidades
980 adjacentes à galeria, possivelmente prejudicada.

981 A preocupação com a proteção do pedestre em relação ao clima deve estar presente em todas as fases do
982 projeto **?**.

VIII.2.7. Garagens vs. fachadas

983 Garagens no mesmo nível e em área adjacente à rua são vetadas em vias do tipo “A”, devendo ser
984 revestidas por ambientes habitáveis **3**, além de desencorajadas nas demais vias **0**. Uma garagem será
985 considerada “no mesmo nível” que a calçada adjacente quando a diferença entre as cotas dos respectivos
986 pisos finais acabados for igual ou inferior a 1,5 metro.

VIII.3. Acessos, segurança e privacidade

VIII.3.1. Níveis de segurança e privacidade

987 Todos os projetos arquitetônicos para lotes da URBITÁ devem categorizar as suas áreas não privativas
988 entre os Níveis de Segurança e Privacidade (NSP) e especificar seu perímetro de segurança, conforme
989 definições a seguir **3**, mantendo plantas com tais informações à disposição de seus usuários.

990 As áreas de uso comum devem ser enquadradas em um dos cinco NSP abaixo:

- 991 ❖ **NSP 1:** Acessíveis e utilizáveis por qualquer pessoa, a qualquer hora do dia, onde o
992 empreendimento pode, eventualmente, exercer funções de vigilância, porém sem
993 possibilidade de restrição física de acesso. *Exemplos:* calçada pública e privada ao
994 redor do edifício; travessa privada, quando publicamente acessível; pátio interno,
995 quando aberto ao público.
- 996 ❖ **NSP 2:** Acessíveis e utilizáveis por qualquer pessoa mediante providência simples,
997 como liberação ou abertura de porta pela própria pessoa, pelo porteiro e/ou por
998 morador, sem a necessidade de identificação, porém com possibilidade de restrição
999 física de acesso. *Exemplos:* lobby do edifício; gaiola de acesso para pedestres ou
1000 veículos, quando a porta externa abrir sem identificação; garagens rotativas, ainda que
1001 cancela com emissão de ticket.
- 1002 ❖ **NSP 3:** Áreas cujo acesso e utilização dependem de prévia identificação e outras
1003 providências estabelecidas pela administração do edifício, sem distinção entre os
1004 usuários do empreendimento. *Exemplos:* áreas de lazer em um edifício residencial;
1005 garagens que abrem com controle remoto de posse exclusiva dos usuários ou
1006 moradores; área após as catracas em um prédio de escritórios, onde o acesso depende
1007 de cadastro prévio.
- 1008 ❖ **NSP 4:** Áreas cujo acesso e utilização dependem de prévia identificação e outras
1009 providências estabelecidas pela administração do edifício, com distinção entre os
1010 usuários do empreendimento no tocante ao referido acesso e utilização. *Exemplos:*

1011 em um edifício residencial com várias torres, hall de elevadores que exija chave ou
1012 senha para ser acessado exclusivamente pelos moradores daquela torre; cobertura de
1013 lazer exclusiva de moradores de um prédio dentro do empreendimento.

1014 ❖ **Nível 5:** Áreas cujo acesso e utilização são restritos a pessoas qualificados, mediante
1015 autorização específica, com acesso restrito inclusive aos usuários do
1016 empreendimento e à maioria dos seus funcionários. *Exemplos: áreas técnicas; telhado*
1017 *e outros locais cujo acesso ocorre exclusivamente por profissionais autorizados e*
1018 *habilitados.*

1019 Note-se que o NSP de cada área de um dado empreendimento é auferido empiricamente a partir do
1020 projeto. Independentemente da intenção ou vontade do projetista, arquiteto ou Interessado, o Nível de
1021 Segurança e Privacidade de uma dada área é determinado pelas condições físicas em que é construída.

1022 Além dos Níveis de Segurança e Privacidade, os empreendimentos da URBITÁ devem delimitar e indicar aos
1023 seus usuários o seu “Perímetro de Segurança”, definido como a divisa contínua entre as áreas acessíveis e
1024 as áreas inacessíveis ao público externo ao empreendimento **3**.

1025 Para tal finalidade, consideram-se acessíveis ao público externo (i) as áreas públicas externas, (ii) as áreas
1026 comuns categorizadas como NSP 1 ou 2, (iii) as áreas privativas acessadas por áreas enquadradas em uma
1027 das alíneas anteriores (por exemplo, lojas voltadas para a rua).

1028 Por outro lado, consideram-se inacessíveis ao público externo (i) as áreas comuns categorizadas como NSP
1029 3, 4 ou 5 ou as (ii) áreas privativas acessíveis exclusivamente por elas (por exemplo, um apartamento ou
1030 loja acessível pelas áreas de circulação internas do empreendimento).

1031 A identificação do perímetro de segurança oportuniza o desenvolvimento e implementação de sistemas e
1032 processos mais adequados. Os sistemas e processos de segurança devem ser desenhados de forma a
1033 impedir o ingresso de pessoas não autorizadas no interior do Perímetro de Segurança **3**.

VIII.3.2. Controle de acesso

1034 Os pontos de acesso ao interior do Perímetro de Segurança também devem ser bem identificados e ser
1035 projetados de forma coerente com o programa proposto ao empreendimento **3**. Observe-se que a
1036 possibilidade ou não de acesso a uma certa área do empreendimento é o que define seu NSP (veja acima),
1037 sendo fundamental que o projeto seja coerente com a condição de segurança e privacidade que se deseja
1038 gerar.

1039 O controle de acesso tradicional frequentemente baseia-se em um agente humano (porteiro). Entretanto,
1040 tais soluções costumam ser simultaneamente caras e pouco eficazes. Ainda que a presença humana seja
1041 importante em muitas situações, grandes economias podem ser geradas aos usuários do edifício por meio
1042 de outros mecanismos de controle de acesso.

1043 O mecanismo mais simples de controle de acesso é o autônomo, ou seja, aquele em que o usuário do
1044 edifício independe de outro agente. Classicamente seria o equivalente a cada usuário possuir uma cópia da
1045 chave da porta. Soluções equivalentes, mas mais modernas, seriam sistemas de acesso por senha, controle
1046 remoto, *tag* ou similar. Sistemas biométricos (digital ou leitura facial) são alternativas ligeiramente mais
1047 seguras, uma vez que o mecanismo de acesso não pode ser furtado ou indevidamente compartilhado com
1048 terceiros não autorizados.

1049 O acesso de visitantes em sistemas autônomos (check-in) pode ser feito por sistema automático (em
1050 edifícios comerciais são comuns totens de autoidentificação) ou autorizado diretamente pelo usuário do
1051 edifício. No modelo clássico, o visitante interfona diretamente na unidade procurada e o usuário autoriza
1052 seu acesso (“*buzz me in*”), enquanto em sistemas mais modernos o usuário pode compartilhar uma senha
1053 (ou tipicamente um *QR-code*) de acesso (check-in remoto). Esses sistemas são atualmente amplamente
1054 difundidos no mercado e oferecem inúmeras funcionalidades interessantes que agregam segurança e valor
1055 ao empreendimento.

1056 Mesmo nos casos em que o acesso autônomo for considerado vulnerável, a utilização de porteiros *off-site*
1057 pode representar alguma economia em relação a manter um funcionário em cada ponto de acesso. Às
1058 vezes, concentrar o controle de acesso de múltiplas portarias em um único funcionário (por meio de
1059 câmeras) pode trazer ganhos expressivos. Alternativamente, diversas empresas oferecem serviço de
1060 portaria remota, em que o interfone dos pontos de acesso comunica-se com uma central terceirizada em
1061 outro local.

1062 Em situações em que o risco de subjugação do porteiro é um ponto de atenção, a adoção de portaria *off-*
1063 *site* traz benefício adicional.

1064 Naturalmente, as necessidades de segurança no controle de acesso podem variar muito entre diferentes
1065 empreendimentos, sendo temerário estabelecer diretrizes gerais.

1066 No caso de edifícios multifamiliares, em particular, é comum que o custo com pessoal seja a principal
1067 despesa condominial, com portaria e segurança muitas vezes representando a maior parte dela. Por esta
1068 razão, é recomendável que o projeto de arquitetura se aprofunde na proposição das categorias NSP de
1069 cada área comum, definição do perímetro de segurança e especificação de mecanismos de controle de
1070 acesso 0.

1071 Na seleção dos mecanismos de controle de acesso, particular atenção deve ser dada aos pontos de acesso
1072 veicular, particularmente na hipótese de utilização da garagem por visitantes, clientes de unidades
1073 comerciais ou outros públicos externos (tipicamente NSP 1 ou 2). No mercado residencial, particularmente
1074 em empreendimentos de média e alta renda, é extremamente inusual que as garagens usadas pelos
1075 moradores estejam em área NSP 1 ou 2, sendo aconselhável que estejam fisicamente segregadas de vagas
1076 comerciais 0.

VIII.3.3. Acesso de ciclistas

1077 O empreendimento deve conter, no mínimo, um acesso de ciclistas em cada fachada que também
1078 contenha acesso a veículos automotores, ainda que compartilhado com pedestres e/ou com os próprios
1079 carros 2. Deve-se contemplar na solução arquitetônica a chegada e saída do usuário de bicicleta com
1080 acesso aos núcleos de circulação vertical, bem como aos respectivos bicicletários ou locais de
1081 estacionamento 3.

1082 Os trajetos contemplados devem permitir que o ciclista o percorra pedalando ou empurrando a bicicleta
1083 com praticidade e segurança 3. As rampas usadas por ciclistas devem ter inclinação máxima de 10% e as
1084 escadas, quando forem o único meio de acesso, devem conter trilho para permitir que o usuário empurre a
1085 bicicleta ?.

1086 Recomenda-se que os pontos de acesso de ciclistas ao empreendimento sejam compartilhados com
1087 pedestres e não com veículos, uma vez que os mecanismos ideias de liberação do acesso de pedestres e
1088 ciclistas costumam ser os mesmos 0.

VIII.4. Áreas comuns

VIII.4.1. Racionalização das áreas comuns

1089 São comuns, no mercado, empreendimentos multifamiliares que oferecem uma enorme quantidade de
1090 áreas de uso coletivo, de salas de ginástica a brinquedotecas, passando por quadras de esporte, salão de
1091 jogos etc.

1092 Alguns desses equipamentos podem ser justificáveis pelo benefício ofertado aos moradores, outras se
1093 depreciam pelo baixo uso e oneram moradores que não as utilizam, sendo incentivada uma reflexão
1094 individual caso-a-caso a respeito de quais áreas comuns devem ser projetadas nos condomínios e qual
1095 modelo de gestão, governança e custeio faz mais sentido para cada caso 0.

1096 Enquanto alguns serviços podem ser terceirizados e operados mais eficientemente por profissionais da
1097 área, outros podem ser otimizados mediante a concentração em um único ponto de onde atendem
1098 diversos edifícios.

1099 Como regra geral, deve-se buscar desonerar o condomínio e oferecer tais equipamentos em áreas
1100 comerciais – no próprio edifício ou na vizinhança – onde serão utilizados e pagos apenas por aqueles
1101 interessados no serviço **0**. Quando a natureza do serviço exigir sua implantação em área
1102 comum/condomínial, deve-se buscar instrumentar o condomínio para que possa cobrar seu uso do usuário
1103 direto, evitando-se a socialização do custeio a todos condôminos, inclusive aqueles que não utilizam o
1104 serviço ou benefício **0**.

1105 Naturalmente, o custeio de certos elementos condominiais terá que ser arcado coletiva e
1106 indiscriminadamente, dos quais o exemplo clássico é uma piscina compartilhada. Não obstante, no caso de
1107 outras “áreas de lazer” – por exemplo, salão de festas – é relativamente simples implementar um sistema
1108 “pay per use”.

1109 Por outro lado, mudanças no mercado podem levar a oportunidades de novos usos para áreas coletivas,
1110 pouco exploradas quando se projeta o edifício observando-se apenas os hábitos e experiências passadas e
1111 não as tendências e mudanças que estão por vir, algumas delas sistêmicas e disruptivas.

1112 Em edifícios não residenciais ou de uso misto, aplicam-se os mesmos princípios de racionalização. Áreas
1113 comuns devem ser pensadas à luz do seu uso no dia a dia e na geração de benefícios de forma justa a todos
1114 os respectivos condôminos, ajustando-se as formas de governança e custeio para preservar este
1115 equilíbrio **0**.

VIII.4.2. Critérios de miscigenação e segregação:

1116 Uma das premissas urbanísticas adotadas na concepção da URBITÁ diz respeito à miscigenação de usos,
1117 estilos, culturas e ideias no contexto urbano. A diversidade e a variedade são vistas como ativos da vida em
1118 cidade que se pretende desenvolver, à imagem de bairros e regiões altamente desejadas em cidades ao
1119 redor do mundo.

1120 Isto não implica que a segregação não tenha seu lugar. De fato, há muitos cenários e situações em que a
1121 segregação é necessária para a constituição da qualidade de vida pretendida. Por exemplo, para que um
1122 edifício residencial seja seguro, é fundamental segregar o público morador da população externa,
1123 conferindo tratamento totalmente diferente entre um e outro, a começar pelo acesso às áreas comuns do
1124 prédio.

1125 Ao contrário de muitos empreendimentos imobiliários que vemos pelo Brasil, porém, na URBITÁ a
1126 miscigenação é a regra geral e a segregação, a exceção. Este é um padrão transversal que permeia o
1127 projeto em diferentes escalas e temas.

1128 Na escala de cada quarteirão e cada edifício (que é onde esses critérios adquirem implicações práticas mais
1129 atinentes aos objetivos deste Manual), a miscigenação se manifesta como o que urbanistas e arquitetos
1130 chamam de “uso misto”, ou seja, a proposta de destinar diferentes elementos de cada quarteirão e,
1131 frequentemente, de cada edifício, a diferentes finalidades. Por exemplo, um edifício majoritariamente
1132 residencial tipicamente terá unidades não residenciais no térreo e poderá ainda estar no mesmo quarteirão
1133 que uma escola ou um edifício de escritórios.

1134 Esse padrão de miscigenação traz alguns desafios, particularmente no tocante à gestão e governança
1135 desses espaços, que são sempre mais simples quando o interesse dos usuários e proprietários é mais
1136 uniforme.

1137 Cumpre a todos os empreendimentos da URBITÁ, portanto, avaliar detidamente os impactos da
1138 miscigenação gerada em seu projeto e tomar medidas no sentido de harmonizar a pluralidade de
1139 interesses e pontos de vista que naturalmente dela decorrem **2**. Curiosamente, tais medidas
1140 frequentemente dependerão de parâmetros de segregação.

1141 Ainda que não seja possível criar uma regra geral que possa ser adotada universalmente, recomenda-se
1142 que os empreendimentos constituam unidades de gestão e governança segregada, tais como
1143 “subcondomínios” e similares, para efeitos de tomada de decisão e custeio **0**.

1144 É desejável que nenhum proprietário de unidade imobiliária de um quarteirão tenha que arcar com
1145 despesas que não beneficiam a sua unidade, e que seu poder de voz e voto seja circunscrito ao conjunto de
1146 matérias que lhe dizem respeito **0**.

1147 Do ponto de vista mercadológico, a miscigenação de usos e tipologias incentivada na URBITÁ implica em
1148 cuidado especial aos critérios de segregação para que barreiras culturais não prejudiquem a liquidez dos
1149 imóveis.

1150 Por exemplo, uma garagem compartilhada entre moradores e clientes de lojas situadas no térreo do
1151 mesmo edifício poderia trazer uma sensação de perda de segurança. Noutro exemplo, pode ser percebida
1152 como um problema uma área de lazer compartilhada entre unidades de um dormitório, tipicamente
1153 ocupadas por adultos solteiros, e apartamentos de 3 ou 4 quartos, onde tendem a viver famílias
1154 constituídas, uma vez que esses públicos tipicamente possuem estilos de vida muito diferentes.

1155 Este Manual não impõe critérios de segregação para casos similares a estes, deixando liberdade ao
1156 mercado para constituir e experimentar soluções diversas.

1157 Recomenda-se, porém, a aferição das unidades residenciais compartilhando áreas de acesso e circulação
1158 com outras unidades residenciais que tenham mais que um dormitório de diferença em relação à sua
1159 própria planta, bem como a consideração de soluções alternativas de segregação de tais acessos quando
1160 mais que 5% das unidades do empreendimento estiverem enquadradas neste critério **0**.

1161 Áreas comuns devem ser projetadas considerando-se a variação tipológica das unidades residenciais e a
1162 decorrente heterogeneidade dos estilos de vida de seus ocupantes, sendo recomendada a criação de
1163 espaços de lazer segregados quando tal heterogeneidade puder ser percebida negativamente pelos
1164 clientes **0**.

VIII.4.3. Circulação horizontal e vertical

1165 As áreas de circulação são elementos de grande importância na percepção de visitantes a respeito de um
1166 edifício, particularmente no caso de edifícios não residenciais, onde estas áreas são acessadas por terceiros
1167 visitantes mais frequentemente, mas também no caso de edifícios residenciais.

1168 Em linha com a legislação vigente e como o firme posicionamento da URBITÁ contra o preconceito social, é
1169 vedado aos edifícios residenciais da URBITÁ a segregação de áreas de circulação entre “Social” e
1170 “Serviços” **3**.


1171 Como benefício adicional, ao se dimensionar os elevadores a partir do cálculo de tráfego de passageiros
1172 relativo a cada torre residencial, assegurando segurança e condições satisfatórias de uso sem segregação
1173 de corredores, halls de acesso e elevadores, a circulação vertical fica mais eficiente.

1174 Nos edifícios não residenciais, onde o fluxo de visitantes pode ser muito mais intenso, é admitida a
1175 segregação da circulação de serviços, uma vez que nestes casos, ela é justificável por questões objetivas de
1176 eficiência do controle de acesso (ente clientes e prestadores de serviços, por exemplo).


1177 Os pontos de acesso aos elevadores em todos os empreendimentos URBITÁ devem ser bem iluminados e
1178 mantidos limpos **3**.

1179 Os corredores de circulação horizontal devem ter largura mínima de 175 centímetros quando servirem mais
1180 que 8 pontos de acesso ou 150 centímetros quando servirem 8 ou menos pontos de acesso **3**. Para efeito
1181 desta diretriz, devem-se considerar todas as passagens, com ou sem porta, a unidades privativas ou a
1182 ambientes de permanência prolongada, excluídos os elevadores, escadas, áreas técnicas e similares.


VIII.4.4. Garagens

Os empreendimentos da URBITÁ devem ser projetados de forma a ocultar as garagens e áreas de estacionamento, posicionando os edifícios no perímetro do quarteirão e as garagens em subsolo ou no miolo da quadra, sendo admitidas áreas de garagens e estacionamentos visíveis a partir do ponto de vista do pedestre exclusivamente nas seguintes situações **4**  LEED (NPDc1):

- ❖ Nos pontos de acesso às garagens, obviamente.
- ❖ No caso de vagas destinadas a públicos externos (clientes de lojas ou visitantes, por exemplo), contanto que as vagas expostas ao pedestre não representem mais do que 5% do total de vagas do empreendimento e observadas todas as demais diretrizes de arquitetura a respeito do posicionamento de tais vagas.
- ❖ Nos casos em que, apesar do posicionamento da área construída ao longo do perímetro, visando ocultar, na medida do possível, as áreas de estacionamento, as mesmas ainda sejam visíveis em razão do baixo coeficiente de aproveitamento e/ou outra restrição arquitetônica.

Nos estacionamentos descobertos que eventualmente sejam constituídos, deve-se prever, implantar e demarcar áreas para circulação de pedestres **3** e serem adotadas pelo menos uma das seguintes estratégias **2**  (1.6):



- ❖ Constituição de faixa de área vegetada de 15 m de largura em torno do seu perímetro;
- ❖ Constituição de canteiro com, no mínimo, 3 x 6 metros no final de cada corredor de vagas;
- ❖ Plantio de pelo menos uma árvore para cada cinco vagas.


Para empreendimentos exclusivamente comerciais ou corporativos do bairro, pelo menos 10% das vagas devem ser destinadas vagas preferenciais a veículos compartilhados e/ou de carona, as quais deverão estar localizadas a não mais que 60 metros das entradas dos edifícios ou hall de elevadores **0**  LEED (NPDc5).

Vagas e acessos em áreas de garagens e estacionamentos devem ser calculados e projetados prevendo o raio de giro dos veículos **3**. As faixas de circulação de veículos no interior das garagens devem possuir largura mínima de 5,85 metros em pelo menos 90% de sua extensão **0**.

VIII.4.5. Bicicletários

Todo empreendimento da URBITÁ deve oferecer espaço para a acomodação de bicicletas, seja na forma de bicicletários, vagas exclusivas ou em paraciclos, com as seguintes capacidades mínimas (não cumulativas):

- ❖ Uma bicicleta para cada unidade residencial **4**  LEED (SLLc4).
- ❖ Uma bicicleta para cada 150 metros quadrados de área privativa não residencial, excluindo-se áreas de vagas de estacionamento, sendo pelo menos um terço delas alocadas em áreas externas ao Perímetro de Segurança, para que sejam utilizadas por públicos externos **3**  LEED (SLLc4).

Além de atender à diretriz acima, os sistemas de acomodação de bicicletas constituídos nas áreas externas ao Perímetro de Segurança devem ter capacidade para, no mínimo, 4 bicicletas por empreendimento de uso residencial e/ou de varejo e 6 bicicletas por edifícios destinados a outros usos **3**  LEED (SLLc4).

1220 Os racks para visitantes, em todos os casos, deverão estar implantados a 30 metros ou menos da entrada
1221 principal do edifício, enquanto as vagas para moradores ou funcionários poderão estar a 30 metros ou
1222 menos de qualquer entrada 2 LEED (SLLc4).

1223 Todos racks de bicicleta devem permitir o travamento pelo quadro e roda 1 SITES (C6.9) fitwel (2.6).

1224 Pelo menos 50% das vagas ou paradores de bicicletas destinados a usuários permanentes do edifício
1225 (moradores, usuários etc.) devem ser constituídas de forma a tornar seu uso diário prático e conveniente,
1226 isto é, estar localizadas em locais acessíveis e de fácil manuseio, convenientemente espalhadas pelo
1227 empreendimento e próximas aos pontos de acesso e núcleos de circulação vertical, com rotas de acesso
1228 confortáveis (poucas ou nenhuma escada e rampas), com espaço confortável para colocação e retirada da
1229 bicicleta 2. As demais vagas podem ser consideradas de acomodação de longo prazo e ser menos
1230 acessíveis, dentro de bicicletários fechados, em ganchos suspensos etc.

1231 Na URBITÁ, os edifícios não podem proibir a colocação de uma bicicleta em cada vaga de garagem, exceto
1232 naquelas destinadas a visitantes e públicos externos 3, podendo o edifício oferecer as vagas já com o
1233 paraciclo instalado ou estabelecer as diretrizes de acomodação das bicicletas nas vagas 0.

VIII.4.6. Piscinas coletivas

1234 A NBR 9818 da ABNT traz condicionantes ao dimensionamento, posicionamento e construção de piscinas e
1235 merece ser observada. Ao estabelecer uma área mínima de superfície de água por banhista, a norma tem o
1236 efeito de limitar a quantidade de pessoas que poderão, simultaneamente, utilizá-la.

1237 Recomenda-se que as piscinas tenham de 0,48 a 0,65 metro quadrado de superfície de água por unidade
1238 residencial 0, além de área de descanso e convivência ao seu redor entre 0,80 e 0,96 metro quadrado por
1239 unidade residencial 0, em ambos os casos considerando-se exclusivamente as unidades residenciais aptas
1240 a utilizar a piscina, obviamente.

1241 O posicionamento das piscinas deve considerar o sombreamento causado pelas edificações circundantes
1242 0.

VIII.4.7. Correspondências

1243 Os projetos devem prever locais para recebimento de correspondências, pacotes e mercadorias, de
1244 diferentes tamanhos, especialmente tendo em vista o forte crescimento do varejo online e dos sistemas
1245 “delivery”.

1246 Todo empreendimento URBITÁ deve possuir área para recebimento de correspondências acessível do
1247 térreo, que poderá ser concentrada em um único ponto de acesso ou distribuída entre os vários pontos de
1248 acesso do empreendimento 2. Os usuários do empreendimento devem ser adequadamente orientados a
1249 respeito da utilização de endereços diversos para o acesso e para entrega de correspondências, quando for
1250 o caso 2.

1251 À luz dos princípios de eficiência na utilização dos recursos do condomínio e redução de gastos com
1252 pessoal, incentiva-se a adoção de equipamento de “lockers” autônomos nos pontos de entrega de
1253 correspondência, que permita ao entregador a sua deposição de forma autônoma e ao condômino a sua
1254 retirada independentemente de funcionários do condomínio 0.

VIII.4.8. Lavanderias coletivas

1255 Devem ser previstas lavanderias coletivas nos edifícios com uso residencial multifamiliar onde 80% ou mais
1256 das unidades residenciais enquadrem-se em uma das condições a seguir 2: a) possuir 2 dormitórios ou
1257 menos, ou b) não possuir área de serviço em ambiente com ventilação direta.

1258 As lavanderias coletivas devem possuir área mínima de 0,3 metro quadrado por unidade residencial
 1259 atendida, não podendo ser inferior a 15 metros quadrados **?**, e estar localizada em local de fácil acesso ao
 1260 núcleo de circulação vertical **1**.

1261 Idealmente, as lavanderias coletivas devem estar localizadas no térreo, com possibilidade de acesso
 1262 externo e prever área para triagem, acomodação, dobragem das roupas, possibilitando que sua operação
 1263 seja terceirizada pelo condomínio no futuro **0**.

VIII.4.9. Vegetação

1264 Não poderão ser utilizadas espécies consideradas invasoras do bioma local **4** **LEED** (NPDc14 / GIBc7) e
 1265 **SITES** (P4.2 / P4.3 / C4.6).

VIII.5. Estrutura

VIII.5.1. Cota de soleira

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

VIII.5.2. Subsolos

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

VIII.5.3. Altura piso-a-piso

1266 A altura de piso-a-piso deve ser um múltiplo de 18 centímetros, que é a altura do degrau das escadas de
 1267 emergência **3**. Nos pavimentos tipo, deve-se adotar altura piso-a-piso mínima de 306 centímetros,
 1268 equivalente a 17 degraus de 18 centímetros **3**.

1269 Nos pavimentos imediatamente inferiores a pavimentos com áreas externas, a altura mínima será de 324
 1270 centímetros, equivalente a 18 degraus, como forma de absorver os rebaixos das áreas externas sem
 1271 prejudicar o respectivo pé-direito **3**.

VIII.5.4. Pé-direito

1272 As unidades residenciais na URBITÁ devem possuir pé-direito (distância da parte superior do contrapiso ao
 1273 ponto inferior das vigas ou forros) de 240 centímetros ou mais **3**. As salas de escritório, consultórios e
 1274 similares devem possuir pé direito mínimo de 280 centímetros **3**. As lojas e outras unidades destinadas ao
 1275 varejo devem possuir pé direito mínimo de 300 centímetros no ambiente principal de recepção dos clientes
 1276 **3**. Nas garagens ou estacionamentos cobertos, o pé-direito deve ser 250 centímetros ou mais em pelo
 1277 menos 90% da área do estacionamento **?**.

1278 Em todos os edifícios, o pavimento térreo deve possuir pé-direito que seja, em seu menor ponto, no
 1279 mínimo, 20% maior que os dos pavimentos tipo **?**.

1280 O pé-direito do pavimento térreo deve variar entre as lojas ou unidades térreas, especialmente quando
 1281 estas forem voltadas diretamente para a rua, como forma de acomodar eventual inclinação do terreno **3**.

1282 É vetada a constituição de loja ou unidade voltada diretamente para via pública da URBITÁ em que a cota
 1283 superior do contrapiso no ambiente imediatamente adjacente à calçada seja inferior à cota média da
 1284 calçada externa ao longo da testada da unidade **4**. Preferivelmente, a cota do contrapiso deve ser igual ou
 1285 superior à cota máxima da calçada ao longo da testada **0**.

1286 As coberturas podem ou não ter altura maior que a dos pavimentos tipo, sendo recomendada a variação da
 1287 altura em um ou dois pavimentos no topo para enfatizar a composição tripartite do edifício, acima descrita
 1288 **0**.

VIII.5.5. Modulação estrutural

1289 Como princípio genérico de eficiência construtiva recomenda-se que o partido arquitetônico de qualquer
1290 empreendimento na URBITÁ adote estrutura modular, evitando a implantação de balanços, transições e
1291 outros elementos construtivamente onerosos 0.

1292 A utilização soluções estruturalmente complexas e caras para criar destaque arquitetônico é
1293 particularmente desincentivada, exceto em empreendimentos icônicos que exerçam função cívica especial
1294 e mereçam destaque no tecido urbano.

IX. Diretrizes de Instalações e Sistemas

IX.1. Ar-condicionado

1295 As tipologias de unidades privadas e as áreas de uso comum fechadas devem prever espaço para
1296 acomodação de equipamentos de ar-condicionado, mesmo quando não se pretenda instalar tais
1297 equipamentos, a fim de que seja possível sua instalação futura 2.

1298 Os pontos de instalação de ar-condicionado no exterior do edifício devem ser ocultos ou camuflados
1299 quando estiverem voltados para a rua ou para as áreas comuns internas 3.

IX.2. Luminosidade

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

IX.3. Câmeras e CFTV

1300 Quando voltadas a áreas externas do edifício, as câmeras devem ser de modelo compatível com
1301 especificações de tecnológicas da associação de bairro, quando houver, de tal forma a permitir que
1302 integrem o sistema de vigilância do bairro 3.

Diretrizes a serem mais bem detalhadas em versões futuras deste Manual.

1303 Os sistemas de vigilância empregados devem garantir gravação de pelo menos 30 dias corridos nas
1304 principais câmeras 3.

IX.4. Gás encanado

1305 Os edifícios projetados na URBITÁ devem prever a possibilidade de futura ligação a rede de gás natural a
1306 ser instalada no bairro 3.

IX.5. Água Quente

1307 Recomenda-se a geração de água quente por meio de central com caldeira a gás e contribuição de energia
1308 solar 0 LEED (GIBC12).

1309 São proibidos chuveiros elétricos na URBITÁ 4.

1310 Nos edifícios que contarem com sistema centralizado de aquecimento de água, devem ser disponibilizados
1311 pontos de água quente em todas as pias, cubas e tanques de todos os banheiros, cozinhas, copas ou áreas
1312 de serviço, inclusive em unidades não residenciais 3.

IX.6. Iluminação

1313 O uso de lâmpadas incandescentes para iluminação é vedado em toda a URBITÁ 4.

1314 Nas unidades residenciais deve ser possível escurecer todos os dormitórios por meio de cortinas *blackout*
1315 ou persianas de forma que, mesmo em um dia ensolarado, a luminosidade do ambiente seja inferior a 10
1316 lux 7.

IX.7. Medição individual

1317 É obrigatória a instalação de equipamentos de medição individual de água, água quente, gás e energia por
1318 cada unidade consumidora que compõe o empreendimento 4. Quando disponibilizados outros recursos
1319 pelo prédio (água de reuso, água gelada etc.), o seu consumo por cada unidade deve, da mesma forma, ser
1320 medido 3.

1321 Os instrumentos de governança predial, notadamente as convenções condominiais e regimentos internos,
1322 devem proteger os condôminos da coletivização de custos decorrentes de consumos individuais por seus
1323 vizinhos 3, sendo admitidas exceções nos casos em que a individualização da cobrança for impraticável.

X. Diretrizes de Sustentabilidade

X.1. Áreas verdes

1324 A utilização de áreas permeáveis deve ser minimizada no interior dos lotes, uma vez que tiram eficiência do
1325 térreo e pavimentos subterrâneos. Deve-se fazer uso das alternativas previstas na legislação para reduzir a
1326 área permeável mínima exigida, dentre eles a utilização de telhados verdes e sistemas locais de infiltração e
1327 recomposição do aquífero 3.

1328 Pisos não pavimentados – cobertos por vegetação ou não / permeáveis ou não – devem ser evitados em
1329 locais de acesso ou circulação de pessoas ou veículos, uma vez que são desconfortáveis a um grande
1330 número de pedestres (idosos, carrinhos de bebê, cadeirantes, pessoas com mobilidade reduzida, etc.) e
1331 ciclistas 3.

1332 Finalmente, áreas ajardinadas devem ter projeto paisagístico que leve em consideração o clima local,
1333 privilegiando sempre que possível o uso de espécies nativas (o uso exclusivo de espécies nativas não é
1334 obrigatório) e prevendo covas e volumes de terra compatíveis com as espécies alocadas, de forma que os
1335 indivíduos plantados possam se desenvolver de forma saudável e plena 3.

X.2. Energia

Diretrizes a serem especificadas em versões futuras deste Manual.

X.3. Recursos hídricos

1336 Todos os edifícios da URBITÁ devem tratar com os recursos hídricos de forma responsável, buscando
1337 minimizar perdas e reduzir o consumo de água.

1338 Sistemas de recirculação de água quente, sistemas de aproveitamento de “água cinza” para usos menos
1339 nobres – no interior de cada unidade ou nas áreas comuns do edifício – e outros sistemas semelhantes
1340 devem ser avaliadas caso a caso 0 LEED (GIBC14).

Diretrizes a serem aprimoradas em versões futuras deste Manual.

X.4. Água pluvial

1341 Absolutamente todos os empreendimentos da URBITÁ devem prever sistemas de coleta, retardo,
1342 infiltração de forma a garantir a vazão máxima de saída do lote de 24,4 litros por segundo por hectare,
1343 considerada a área do lote ocupado **3**.

1344 Quando possível, mecanismos de reutilização **0** de águas pluviais podem ser adotados **LEED** (GIBc8) e
1345 **SITES** (P3.2).

X.5. Resíduos sólidos

1346 As áreas envolvidas no fluxo de coleta de resíduos sólidos dos empreendimentos da URBITÁ – das lixeiras
1347 em cada um dos andares, aos pontos de concentração e remessa (no térreo ou subsolo) – devem ser
1348 adequadamente dimensionadas para permitir a separação do lixo em pelo menos três categorias:
1349 reciclável, não reciclável e orgânico **3** **LEED** (GIBc16). **LEED** (MRp2).

1350 Todos os empreendimentos devem prever em projeto os pontos de coleta de resíduos sólidos,
1351 obrigatoriamente localizados em via de domínio público, observadas as restrições de localização
1352 estabelecidas pelo diagrama de Ruas A/B, acima detalhado **3**.

X.6. Permeabilidade

1353 O projeto deve prever a destinação de área mínima permeável prevista em lei e nas normas edilícias
1354 aplicáveis. Deve-se prever instalação de dispositivos de infiltração, telhados verdes e similares visando à
1355 máxima redução da área permeável exigida **LEED** (GIBc8 / GIBc16) e **SITES** (P3.1 / C3.5).

1356 Áreas gramadas ou com qualquer tipo de cobertura vegetal sobre lajes são consideradas telhados verdes,
1357 ainda que ocorram no térreo – por exemplo, no pátio central do quarteirão ou sobre pavimentos de
1358 garagens.

1359 Estas áreas devem receber tratamento paisagístico, tal qual as demais áreas verdes do empreendimento.

X.7. Cobertura

1360 Ao menos 75% da área de cobertura, descontando equipamentos, devem ser vegetadas ou ser revestida
1361 por materiais de alto índice de refletância solar (SRI) inicial de 82 (por exemplo, tinta branca) para fins de
1362 redução de ilhas de calor **2** **LEED** (GIBc9). **SITES** (C4.9).



URBITÁ

cidade conectada com a vida

