

**ANNEX IV**

Bid Notice nº 002/2013-TERRACAP  
Administrative Record nº 111.000.971/2013

**DESCRIPTIVE MEMORANDUM - MDE 052/2009**

**PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL – PTC  
(DIGITAL CAPITAL SCIENCE & TECHNOLOGY PARK)**

The Descriptive Memorandum – MDE nº 052/2009, for Digital Capital Science & Technology Park (Parque Tecnológico Capital Digital) is shown below.

PROCESSOS: 111.002.025/2006

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS:

PUBLICAÇÕES:

REGISTRO NO CARTÓRIO DO \_\_\_ OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

## PARTE A

### ÍNDICE

#### I – APRESENTAÇÃO.

I.1-Legislação Relativa ao Projeto.

I.2-Objetivos e análise do projeto.

I.3-Composição do projeto.

I.4-Projetos Alterados, anulados ou substituídos.

#### II – CROQUI DE SITUAÇÃO.

#### III – QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERÍMETRO.

#### ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

R.T.: LUIS ANTONIO REIS  
CREA:6199/D-DF

### MEMORIAL DESCRITIVO

**MDE – 052/09**

REGIÃO ADMINISTRATIVA BRASÍLIA - RA I  
CIDADE BRASÍLIA  
PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL, LOTE 1 a 6.

FOLHA : 01/28

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: Junho/2009

\_\_\_\_\_  
NUARQ/GEPRO

\_\_\_\_\_  
GEDAL/DIDUL

\_\_\_\_\_  
DIRETORIA/DIDUL

\_\_\_\_\_  
SUBSECRETARIA/SUPLAN

## **I – APRESENTAÇÃO**

### **I.1- LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO**

- Lei nº 47, de 02 de setembro de 1989 - dispõe sobre o tombamento, pelo Distrito Federal, de bens de valor cultural.
- Lei Complementar nº 017, de 28 de janeiro de 1997 - Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.
- Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 - Dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 18.913, de 15 de dezembro de 1997 – regulamenta a Lei nº 992.
- Lei nº 2.284, de 07 de janeiro de 1999 - altera a Lei nº 954.
- Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989 - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990 - Aprova o regulamento da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal.
- Decreto n.º 241, de 29 de novembro de 1961 - cria o Parque Nacional de Brasília, no Distrito Federal, e dá outras providências.
- Resolução CONAMA n.º 13 de 6 de Dezembro de 1990 – Estabelece formas de ocupação para o entorno das unidade de conservação, com vistas a conservação da biota.
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - conhecido como o Estatuto da Cidade, regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 679, de 30 de dezembro de 2002 – Cria área para instalação do Parque Tecnológico Capital Digital.
- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - trata do parcelamento do solo urbano no território nacional, e estabelece alguns condicionantes para o loteamento e desmembramento de glebas, e a correspondente Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que altera alguns de seus dispositivos.
- Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 (e suas alterações posteriores) / Código Florestal.
- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as Incorporações imobiliárias.
- Decreto nº 10.829 de 14 de outubro de 1987 – “Brasília Revisitada”.
- Decreto nº 19.071, de 06 de março de 1998 – Tabela de Classificação de Uso e Atividades.
- Instrução Normativa Técnica nº 2/97-IPDF.
- Decreto nº 19.045, de 20 de fevereiro de 1998 – Trata dos procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo no DF.
- Estudo Urbanístico do PARQUE CAPITAL DIGITAL – Brasília, de dezembro de 2002, elaborado pela firma TOPOCART –Topografia e Engenharia S/C.
- Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, de setembro de 2005, elaborado pela firma TOPOCART –Topografia e Engenharia S/C.
- Licença Prévia nº 014/2006 de 14 de setembro de 2006.
- Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF de 11 de setembro de 2006.
- Cadeia Produtiva da Indústria da Informação do Distrito Federal – Publicado pelo SINFOR em 2003.
- Diretrizes Funcionais para o PARQUE CAPITAL DIGITAL – Publicado pelo SINFOR em 2003.
- Lei Federal nº 11.285, de 09 de março de 2006 – fixa as dimensões e limites do Parque Nacional de Brasília.

- Decisão nº 02/2007 da 58ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN – realizada no dia 13 de setembro de 2007 que acolheu o voto do Conselheiro Relator, e aprovou os parâmetros de uso e ocupação da área denominada Parque Tecnológico Capital Digital.
- Lei Complementar nº 741, de 10 de outubro de 2007 – estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para o Parque Tecnológico Capital Digital.

## **I.2- OBJETIVOS E SÍNTESE DO PROJETO:**

O Parque Tecnológico Capital Digital é um empreendimento criado para oferecer condições privilegiadas à instalação e operação de empresas e instituições que atuam na fronteira da tecnologia, cuja evolução e competitividade dependem de pesquisa e desenvolvimento, elevada criatividade e intensa sinergia com clientes, empresas de alta tecnologia, instituições de ensino e pesquisa, órgãos do governo e agências de desenvolvimento.

Tem como objetivo promover a geração de postos de trabalho e renda e o desenvolvimento sustentado em Brasília, seu entorno e na Região Centro Oeste, transformando a Capital numa referência mundial na produção de bens e serviços relacionados à tecnologia da informação e comunicação e na aplicação dessa tecnologia para resolver problemas e aumentar a qualidade de vida dos cidadãos.

Fará parte de um aglomerado mais abrangente, que se estruturará em torno do eixo Brasília à Goiânia, onde em tese se concentram as empresas de insumos materiais, para ofertar insumos intelectuais, constituindo um corredor urbano de infraestrutura e de reserva de áreas para novos equipamentos com o perfil de informação e comunicação.

Esse aglomerado mais abrangente procurará afunilar o seu papel enquanto indutor de economias semelhantes e complementares nos eixos econômicos em pauta seja o *Araguaia-Tocantins*, o *Mercoeste*, o eixo Rio de Janeiro / São Paulo, a RIDE, ou outros que por ventura venham a ser cogitados, negociando uma divisão natural de suas atribuições, no sentido de transformar possíveis conflitos de competências em uma aliança importante para a sua sobrevivência.

Seguindo este raciocínio foi criado o lote 1 do Parque Tecnológico Capital Digital, com o objetivo de promover e contribuir com o desenvolvimento sustentável da cidade e da microrregião, criando uma oportunidade de negócios e fortalecendo a competitividade do Distrito Federal numa economia nacional. Foi criado também o lote 2 e lote 5 destinado a Educação média de formação técnica e profissional, com sua atividade ligada as desenvolvidas no lote 1, o lote 3 destinado a implantação do o Data Center do Banco do Brasil, o lote 4 para a Fundação de Apoio à Pesquisa do DF e o lote 6 para a implantação de subestação da CEB.

## **I.3- COMPOSIÇÃO DO PROJETO DE URBANISMO – URB:**

- a) Memorial Descritivo MDE – 052/07 com 07 (sete) páginas (parte A), 21 (vinte e uma) páginas (parte B) e Anexo I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias com 02 (duas) páginas.

b) Plantas:

## **PROJETO DE URBANISMO – URB**

URB 052/09:

Folha 01/05 - Geral

- SICAD 103 - I
- Escala 1:5000

URB 052/09:

Folha 02/05

- SICAD 103 – I – 3
- Escala 1:2000

URB 052/09:

Folha 03/05

- SICAD 103 – II – 1
- Escala 1:2000

URB 052/09:

Folha 04/05

- SICAD 103 – I – 6
- Escala 1:2000

URB 052/09:

Folha 05/05

- SICAD 103 – II – 4
- Escala 1:2000

c) Normas de Edificações Uso e Gabarito :

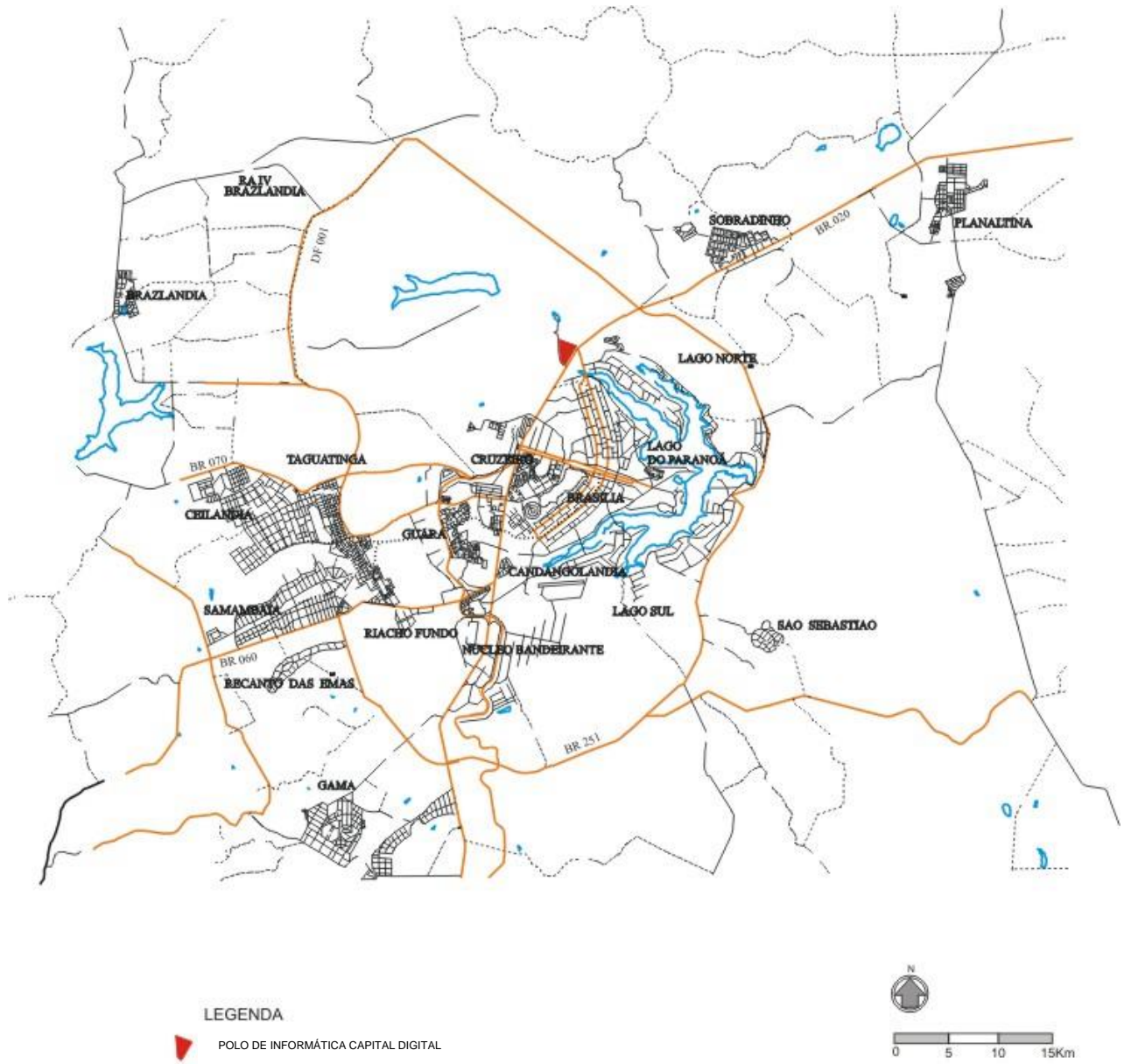
- NGB – 002/07, com 06 (seis) páginas.
- NGB – 009/07, com 04 (quatro) páginas;
- NGB – 010/07, com 03 (três) páginas;
- NGB – 011/07, com 03 (três) páginas;
- NGB – 068/07, com 03 (três) páginas.

d) Os projetos Geométrico Planimétrico – PLN, Altimétrico – ALT e de Drenagem – DRN serão apresentados posteriormente e incorporados a este MDE. O projeto Geométrico Planimétrico – PLN complementar e ajustará o sistema viário existente, e indicado na URB – 052/09 no que couber.

### **I.4- PROJETOS ALTERADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS:**

Não há nenhum projeto alterado, anulado ou substituído por este projeto.

## II – CROQUI DE SITUAÇÃO





# QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERIMETRO

Kr = 1,0006362

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTANCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8.260.757,8682	188.992,8509			
P2	8.260.630,9855	188.996,0856	126,843	178°32'22,9"	
P3	8.260.530,2251	188.955,2091	108,667	202°04'53"	
P4	8.259.450,2024	188.318,9520	1.252,707	210°30'10,8"	
P5	8.259.410,4201	188.290,1670	49,073	215°53'17,2"	
P6	8.259.403,7897	188.276,8817	14,839	243°28'37,9"	
P7	8.259.408,5637	188.263,1811	14,499	289°12'39,6"	
P8	8.259.523,4903	188.083,8291	212,879	302°39'04,7"	
			48,489	313°05'58,6"	
					ÁREA = 1.208.784,34 M <sup>2</sup> OU 120,8784 ha.



# QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERIMETRO

Kr = 1,0006362

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTANCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P9	8.259.556,6423	188.048,4016			
P10	8.259.598,6346	188.017,4024	52,162	323°33'53,3"	
P11	8.259.640,6270	187.999,6886	45,547	337°07'42,2"	
P12	8.259.680,4093	187.984,1890	42,668	338°42'49"	
P13	8.259.733,4524	187.977,5463	53,423	352°51'42,8"	
P14	8.261.082,8648	187.851,3258	1.354,441	354°39'22,3"	
P15	8.261.154,3658	187.901,2262	87,137	34°54'40"	
P16	8.261.154,3658	187.931,7291	30,484	90°0'0"	
P1	8.260.757,8682	188.992,8509	1.132,059	110°29'19"	

**ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS.**



**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**

R.T.: LUIS ANTONIO REIS  
CRÉA:6199/D-DF

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**MDE – 052/09**

**REGIÃO ADMINISTRATIVA BRASÍLIA - RA I  
CIDADE BRASÍLIA  
PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL, LOTE 1 a 6.**

FOLHA : 08/28

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: Junho/2009

\_\_\_\_\_  
NUARQ/GEPRO

\_\_\_\_\_  
GEDAL/DIDUL

\_\_\_\_\_  
DIRETORIA/DIDUL

\_\_\_\_\_  
SUBSECRETARIA/SUPLAN

PROCESSOS: 111.002.025/2006

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS:

PUBLICAÇÕES:

REGISTRO NO CARTÓRIO DO \_\_\_ OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

## PARTE B

### ÍNDICE

#### I – CROQUI DE LOCAÇÃO.

#### II – JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DO PROJETO.

##### II.1 – JUSTIFICATIVA DO PROJETO.

##### II.2 – CONDICIONANTES DO PROJETO.

###### II.2.1 – ANÁLISE DO SÍTIO.

II.2.1.1 – Clima.

II.2.1.2 – Geologia.

II.2.1.3 – Geomorfologia.

II.2.1.4 – Hidrologia.

II.2.1.5 – Meio Biótico.

###### II.2.2 – A SITUAÇÃO FUNDIÁRIA NA ÁREA DE PROJETO.

###### II.2.3 – INFRA ESTRUTURA, INTERFERÊNCIA DE REDES, E ATENDIMENTO DE DEMANDA.

II.2.3.1 – Resíduos Sólidos - BELACAP.

II.2.3.2 – Infra-estrutura Viária - DER/DF.

II.2.3.3 – Energia Elétrica - CEB.

II.2.3.4 – Esgotamento Sanitário - CAESB/ESGOTO.

II.2.3.5 – Abastecimento de Água - CAESB/ÁGUA.

II.2.3.6 – Combate a Incêndio - CORPO DE BOMBEIROS.

II.2.3.7 – Drenagem Pluvial - NOVACAP.

II.2.3.8 – Heliponto - SERAC 6.

II.2.3.9 – Telecomunicação - BRASIL TELECOM.

###### II.2.4 – BASE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO (PDEU) E O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.

###### II.2.5 – DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE.

#### III – PROPOSIÇÕES.

##### III.1 – PROJETO DE URBANISMO PARA CRIAÇÃO DOS LOTES

III.1.1 – Acessos

III.1.2 – Concepção do Lote 01

III.1.3 – Sistema de Endereçamento

##### III.2 – QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

#### IV – EQUIPE TÉCNICA.

#### V – ALTERAÇÕES DE PROJETO.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

R.T.: LUIS ANTONIO REIS  
CREA:6199/D-DF

### MEMORIAL DESCRITIVO

**MDE – 052/09**

REGIÃO ADMINISTRATIVA BRASÍLIA - RA I  
CIDADE BRASÍLIA  
PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL, LOTE 1 a 6.

FOLHA : 10/28

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: junho/2009

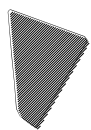
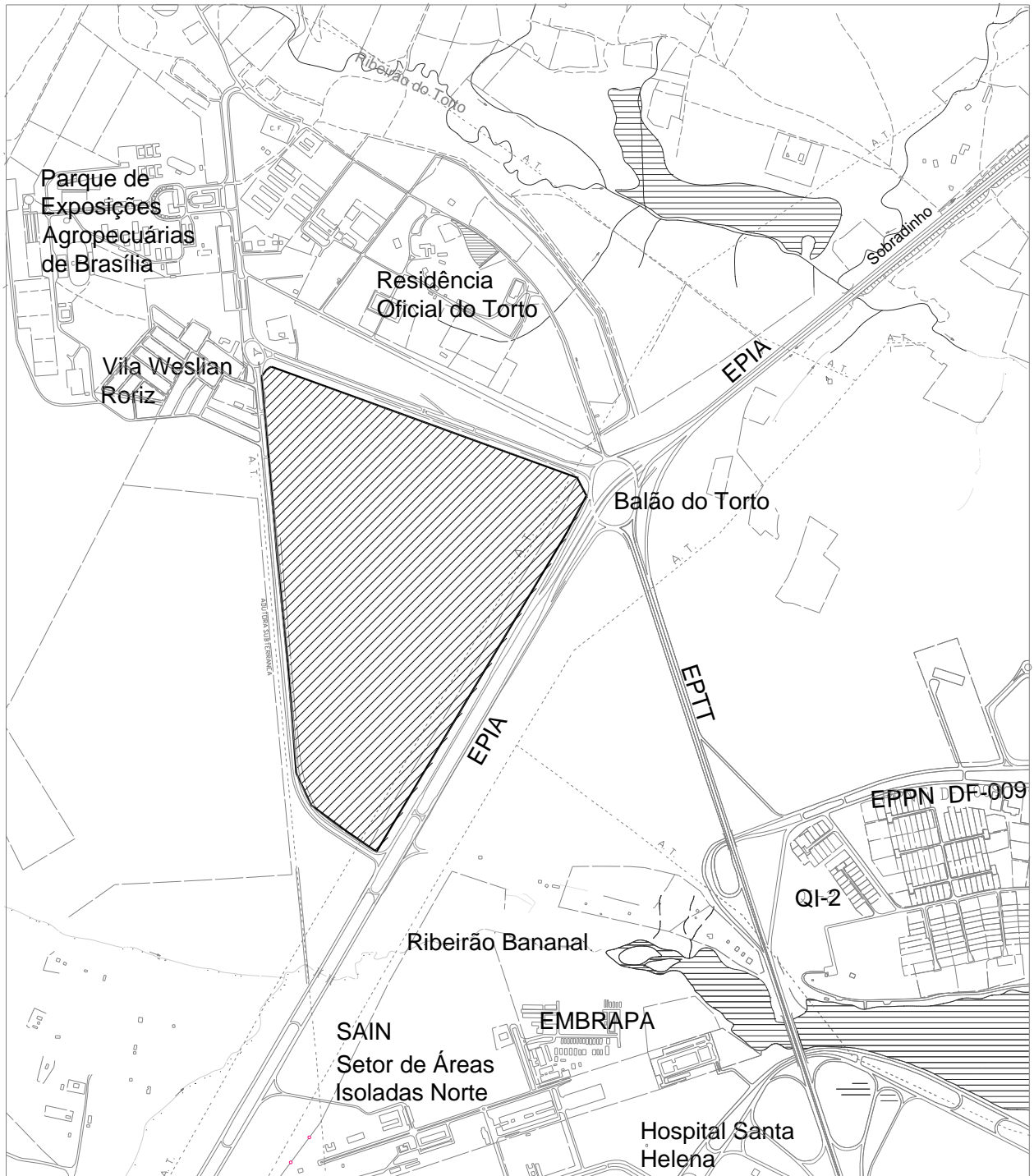
\_\_\_\_\_  
NUARQ/GEPRO

\_\_\_\_\_  
GEDAL/DIDUL

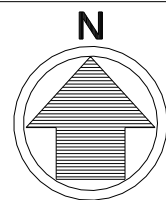
\_\_\_\_\_  
DIRETORIA/DIDUL

\_\_\_\_\_  
SUBSECRETARIA/SUPLAN

# I – CROQUI DE LOCAÇÃO.



**PARQUE CAPITAL DIGITAL**  
RA I – BRASÍLIA.



## II.2 – CONDICIONANTES DO PROJETO.

### II.2.1 – A ANÁLISE DO SÍTIO.

II.2.1.1 – CLIMA – O clima da região caracteristicamente continental e tropical de clima ameno, semi-úmido e de altitude, com a temperatura sem excessos, pouco mais fria durante a noite, e mais elevada durante o dia, em função do ambiente atmosférico ténue e limpo, controlado por massa de ar originárias da zona tropical

Do recém relatado deduz-se que o clima de Brasília é semi-úmido, com estações de estiagem; neste clima confortável, cabe menos à arquitetura e ao desenho urbano corrigirem excessos climáticos, e muito mais aparar os desvios decorrentes da ocupação antrópica.

a) CHUVAS - O período de chuvas abrange os meses de outubro a abril, com o trimestre mais chuvoso correspondente aos meses de novembro a janeiro, concentrando nesse período 47% da precipitação anual. Por contraposição, o período da seca estende-se de maio a setembro com o trimestre mais seco é o de junho a agosto, com menos de 2% da precipitação anual ocorrendo nesse período.

Para a ocupação do solo, interessa a forma como se dá o regime de chuvas, que assume a forma clássica das chuvas tropicais, com pancadas e correspondentes enxurradas associadas a trovoadas, ocorrendo basicamente a partir da formação de *cumulunimbus* a partir das primeiras horas da tarde, atingindo seu desenvolvimento máximo ao entardecer, quando geralmente chove.

b) INSOLAÇÃO - A maior insolação ocorre no período da seca, nos meses de inverno, que apesar de os dias terem menor duração, apresentam baixíssima nebulosidade, e atinge o mínimo em julho, no período das chuvas, quando a umidade relativa do ar atinge o seu máximo. Nesse sentido, verifica-se que seu desenvolvimento durante o ano é exatamente o oposto da umidade relativa do ar e das chuvas.

c) UMIDADE - A umidade relativa atinge seu ponto mais baixo em agosto, com média de 48%, podendo chegar a valores momentâneos de 12% em determinados dias e horários, basicamente entre as 12:00 e 15:00 horas.

d) TEMPERATURA - Os clássicos picos sazonais de temperatura são amenizados com a maior insolação nos meses de inverno e a menor insolação nos meses de verão, que ficam achatados e variando entre valores mínimos médios de 16°C e máximos médios de 27°C, com média anual em torno de 21,4°C. Esta variação pode ser considerada extremamente moderada, ainda que os valores mínimos possam excepcionalmente chegar a 11°C nos meses de junho e julho, e os valores máximos, também excepcionalmente, a 32°C nos meses de setembro e outubro.

e) VENTOS - Os ventos são constantes com pulsações e origens mutantes, têm predominâncias de proveniência do quadrante NW / N / NE, na estação das chuvas, e do quadrante S / SE / E, no período da seca, coincidindo com a ação do anticiclone tropical semifixo do Atlântico Sul. Sua média anual de velocidade é de 3 m/s e, portanto, caracterizável como brisa, existindo registros de rajadas extremamente excepcionais que chegam a 26 m/s, em junho de 1980.

## II.2 – CONDICIONANTES DO PROJETO.

### II.2.1 – A ANÁLISE DO SÍTIO.

II.2.1.1 – CLIMA – O clima da região caracteristicamente continental e tropical de clima ameno, semi-úmido e de altitude, com a temperatura sem excessos, pouco mais fria durante a noite, e mais elevada durante o dia, em função do ambiente atmosférico ténue e limpo, controlado por massa de ar originárias da zona tropical

Do recém relatado deduz-se que o clima de Brasília é semi-úmido, com estações de estiagem; neste clima confortável, cabe menos à arquitetura e ao desenho urbano corrigirem excessos climáticos, e muito mais aparar os desvios decorrentes da ocupação antrópica.

a) CHUVAS - O período de chuvas abrange os meses de outubro a abril, com o trimestre mais chuvoso correspondente aos meses de novembro a janeiro, concentrando nesse período 47% da precipitação anual. Por contraposição, o período da seca estende-se de maio a setembro com o trimestre mais seco é o de junho a agosto, com menos de 2% da precipitação anual ocorrendo nesse período.

Para a ocupação do solo, interessa a forma como se dá o regime de chuvas, que assume a forma clássica das chuvas tropicais, com pancadas e correspondentes enxurradas associadas a trovoadas, ocorrendo basicamente a partir da formação de *cumulunimbus* a partir das primeiras horas da tarde, atingindo seu desenvolvimento máximo ao entardecer, quando geralmente chove.

b) INSOLAÇÃO - A maior insolação ocorre no período da seca, nos meses de inverno, que apesar de os dias terem menor duração, apresentam baixíssima nebulosidade, e atinge o mínimo em julho, no período das chuvas, quando a umidade relativa do ar atinge o seu máximo. Nesse sentido, verifica-se que seu desenvolvimento durante o ano é exatamente o oposto da umidade relativa do ar e das chuvas.

c) UMIDADE - A umidade relativa atinge seu ponto mais baixo em agosto, com média de 48%, podendo chegar a valores momentâneos de 12% em determinados dias e horários, basicamente entre as 12:00 e 15:00 horas.

d) TEMPERATURA - Os clássicos picos sazonais de temperatura são amenizados com a maior insolação nos meses de inverno e a menor insolação nos meses de verão, que ficam achatados e variando entre valores mínimos médios de 16°C e máximos médios de 27°C, com média anual em torno de 21,4°C. Esta variação pode ser considerada extremamente moderada, ainda que os valores mínimos possam excepcionalmente chegar a 11°C nos meses de junho e julho, e os valores máximos, também excepcionalmente, a 32°C nos meses de setembro e outubro.

e) VENTOS - Os ventos são constantes com pulsações e origens mutantes, têm predominâncias de proveniência do quadrante NW / N / NE, na estação das chuvas, e do quadrante S / SE / E, no período da seca, coincidindo com a ação do anticiclone tropical semifixo do Atlântico Sul. Sua média anual de velocidade é de 3 m/s e, portanto, caracterizável como brisa, existindo registros de rajadas extremamente excepcionais que chegam a 26 m/s, em junho de 1980.

II.2.1.2 – GEOLOGIA – O conhecimento da geologia do lugar é fundamental para compreender, interpretar e prever o resultado da ação dos fatores externos ao mesmo, tais como o intemperismo químico e físico atuante na modelação do terreno, assim como o potencial de percolação da água superficial e subterrânea na formação dos

correspondentes aquíferos, dando condições, concomitantemente, de decidir sobre seu uso e ocupação, e de planejar a construção civil e o saneamento básico.

a) A LITOLOGIA local espelha o contexto litológico no qual se encontra inserida, predomina nela a camada relativamente profunda de metamorfitos recobertos por camadas detrítico-lateríticas e aluviões. As camadas profundas correspondem à Formação Paranoá (pebpa), constituída predominantemente de quartzitos e xistos. A sua composição básica se estrutura em torno de fácies argilo-carbonatados, metagilitos, ardósias e meta-siltitos, lentes de calcário e intercalações de quartzitos médios, argilosos (Unidade Fercal). No seu extremo setentrional, particularmente junto da rótula do Torto, a área apresenta resíduos de uma cobertura detrítico-laterítica. Nessa composição encontra-se a explicação para a correspondente pedologia da área.

b) Na PEDOLOGIA local predomina os latossolos vermelho-escuro e vermelho amarelo, assim como os cambissolos, constituindo os elúvios das áreas de chapada e colúvios do Pediplano de Brasília. São solos que guardam íntima relação com os processos de evolução geológica e geomorfológica que definiram a área, descritas quando da análise da litologia local.

Do ponto de vista geotécnico os latossolos são considerados solos estáveis, portanto aptos à ocupação urbana, quando cuidadas as condições de sua superfície exposta. Eles são solos colapsíveis e susceptíveis à erosão, quando alguma de suas condições naturais é alterada, sem tomar as devidas providências compensatórias. Neste caso é freqüente o surgimento de ravinas e voçorocas, apesar de apresentarem-se, predominantemente, em zonas de baixa declividade (entre 2 e 4%), que é o caso da área de estudo.

II.2.1.3 – GEOMORFOLOGIA - A geomorfologia do sítio é praticamente resultado dos movimentos tectônicos vinculados às várias fases geológicas, com superposição de seus efeitos, e a ação física e química milenar da incidência climatológica nas suas expressões de precipitações chuvosas, incidência de ventos etc, analisados a partir da hipsometria e do gradiente de declividade.

A área ocorre basicamente na Unidade Depressão do Paranoá ou Pediplano de Brasília, que desenvolve suas altitudes entre as cotas 1000 a 1200 metros.

Do ponto de vista do gradiente de declividade, cabe assinalar que o terreno apresenta um trecho relativamente plano, no seu extremo septentrional, na cota dos 1065 metros em uma extensão de 500 metros, para depois cair de forma relativamente abrupta até seu extremo meridional, da cota dos 1065 metros para a cota dos 1020 metros em uma extensão de 900 metros, tendo a declividade média da parte mais abrupta em torno dos 5%, e a declividade média do terreno apreciado como um todo em torno dos 3%.

II.2.1.4 – HIDROLOGIA – Na área do Parque Tecnológico Capital Digital não existe nenhum tipo de recurso hídrico de superfície. A área fica situada entre as sub-bacias do Ribeirão do Torto e a do Bananal, que alimenta a Bacia do Lago Paranoá, cujas águas represadas constituíram o lago do mesmo nome.

Os recursos hídricos subterrâneos podem ser apreciados em duas vertentes, uma primeira, a dos lençóis freáticos e uma segunda, dos recursos hídricos mais profundos. A partir da análise geológica alinhavada, devem existir na área do projeto os seguintes sistemas aquíferos, da base para o topo:

- Sistema aquífero em rochas quaternárias;
- Sistema aquífero em rochas terciárias - quaternárias, e;

- Sistema aquífero em rochas do grupo Paranoá / subsistema Torto.

A área é constituída pelas coberturas Detrítico Lateríticas Terciário / Quartenário, que se trata de um aquífero leve, contínuo de profundidade em torno de 8 metros, bastante susceptíveis a poluição e/ ou contaminação, devido a sua característica de aquífero livre, até mesmo a utilização de fossas, pode comprometer a qualidade das águas que abastecem as drenagens, tendo como recarga a infiltração das águas de chuva.

II.2.1.5 – MEIO BIÓTICO – A área está dentro do bioma do Cerrado, e apresenta uma degradação antrópica com trechos destinados ao acúmulo de entulho de obras, além de outros depósitos recebidos, tais como pneus, poda verde, vidro, blocos de concreto, ferro etc.

A área estava sob a supervisão da BELACAP e era destinada, inicialmente, a deposição de entulhos de obras, agora totalmente desativada e entregue à TERRACAP.

a) FLORA – A vegetação local predominante é de “Campo sujo”, com vegetação predominantemente herbácea com arbustos ocasionais, com amostras significativas e em bom estado de conservação.

Ao longo da rodovia de ligação ao Parque de Exposição, DF-030/EPIA, construída pelo DER/DF, especialmente nas áreas com depósitos de entulhos de obras, a vegetação do Cerrado é inexistente. Neste caso, o que se observa é uma vegetação exótica ao ambiente em avaliação, destacando-se no local grande abundância de espécies invasoras / oportunistas.

A área praticamente intacta, não utilizada para depósito de entulhos de obras ou assemelhados, situa-se ao longo da faixa de servidão da linha de transmissão que cruza a área praticamente de forma paralela à rodovia DF-030/EPIA, sendo que aumenta mais na parte sudoeste, mais baixa, da poligonal, ou seja, próxima à entrada secundária ao Parque de Exposição da Granja do Torto.

Nas proximidades do local onde se verifica a divisão das torres de transmissão, observa-se a ocorrência de um solo mais encharcado, bastante representativo com espécies típicas desse tipo de formação de terreno, tais como imbaúbas e quaresmeiras, indicando a presença de minas d’água.

Outra forma de uso implementada, além do aterro na parte mais baixa da área, consistia em utilizar a área como depósito de terra de caminhões basculante, na parte nordeste mais próxima ao Parque de Exposição da Granja do Torto.

Dado o nível de degradação, resultante de seu mau emprego, verifica-se que a área não apresenta as características básicas que possam ser enquadradas no Decreto Distrital nº 14.783/93, a princípio, que seja indicado um número de mudas nativas a ser compensadas.

b) FAUNA – A fauna local apresentava originalmente uma rica composição de espécies, destacando-se na avifauna a ema, a seriema, e os falcões, sendo também rico em espécies de lagartos, calangos e ovídeos, e roedores como o *Juscelinomys candango* (espécie endêmica descrita a partir de exemplares capturados na ARIE do Riacho Fundo). Animais de maior porte, como o lobo-guará e a anta, foram mais afetados pela ocupação antrópica com a fragmentação da cobertura vegetal, não dando condições de assegurar a área mínima de vida, restando pequenas populações restritas em áreas protegidas.

## II.2.2 – A SITUAÇÃO FUNDIÁRIA NA ÁREA DE PROJETO.

A TERRACAP por meio do memorando nº 56/2002 – GEPRO/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, relativo à verificação da existência ou não de parcelamento registrado em cartório bem como informações da situação fundiária na referida área, informou que: A área localiza-se no imóvel BREJO OU TORTO, desmembrado do Município de Planaltina-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, no quinhão havido por Luiz José Alcântara, na Divisão Judicial do referido imóvel, julgada em 24 de Dezembro de 1921, pelo então Juiz de Direito da Comarca de Formosa - GO, à fl. 156, do Livro n.º 3-B, sob o n.º de ordem 2.161, em terras adquiridas.

Constam do processo nº 111.002.025/2006, de aprovação do projeto do Parque Tecnológico Capital Digital, as cópias da referida matrícula e do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Banco do Brasil para o projeto em questão.

## II.2.3 – INFRA ESTRUTURA, INTERFERÊNCIA DE REDES, E ATENDIMENTO DE DEMANDA.

Tendo em vista a importância do empreendimento, por ocasião da elaboração do Estudo Urbanístico, na fase do Diagnóstico da Área, foram elaboradas cartas de consultas, que foram protocoladas nos seguintes órgãos: BELACAP, CAESB (Esgoto e Água), CEB, CORPO DE BOMBEIRO, DER - DF, NOVACAP E TELEBRASÍLIA. Ainda, através de visita informal, consultou-se o Sexto Serviço de Aviação Civil – SERAC 6, para coletar informações sobre a construção e operação do heliponto previsto na área do empreendimento. Todas as correspondências enviadas para as consultas e as respostas obtidas constam do Anexo I do referido produto.

Por ocasião da contratação do EIA - RIMA as consultas foram refeitas pela TERRACAP, sendo que todas as correspondências enviadas para as consultas e as respostas obtidas estão em anexo ao Estudo Ambiental.

II.2.3.1 – Resíduos Sólidos - BELACAP - Foi encaminhado dia 10/12/2002 a carta de consulta, em atenção ao Diretor de Operações, Sr. Expedito Apolinário Silva, solicitando informações sobre os resíduos do tipo pilha e baterias. Em consulta informal, através de contatos telefônicos, técnicos da BELACAP informaram que as baterias e pilhas, devem ser enquadrados na categoria Classe I - resíduos sólidos perigosos, segundo a NBR 10004/1987, sendo que esses deverão ser encaminhados para as empresas que as inserem no mercado, pois são responsáveis pelo seu acondicionamento e destinação final. Os resíduos sólidos como os gerados em postos de saúde, e os resíduos das classes II e III deverão ser incinerados (não inertes e inertes, respectivamente) podendo serem coletados e acondicionados pela BELACAP, desde que a área seja inserida no programa de coleta de lixo.

II.2.3.2 – Infra-estrutura Viária - DER / DF - Em consulta realizada ao Departamento de Estradas e Rodagem do DF – DER / DF, técnicos do DER / DF, através do ofício nº 002/2003 – GDF / DER / DF, informaram que não foi possível uma avaliação quantitativa do sistema viário em relação ao empreendimento proposto, uma vez que é prematura a previsão dos parâmetros de demanda da operação do Parque Capital Digital. Entretanto, para o funcionamento do empreendimento, ressaltaram as seguintes observações:

- 1-A ligação da entrada do Parque Capital Digital deverá ser feita através de via marginal, a qual deverá permitir o acesso, tanto pelo Balão do Torto quanto pela via de ligação ao Parque de Exposições;

2-O projeto deverá prever reserva de área para a implantação de futura interseção em desnível da DF-003 (EPIA) com a DF-009 (EPPN), promovendo a continuidade dessa última com a via de ligação ao Parque de Exposições;

3-Quanto ao projeto do sistema viário interno, é recomendável que, por se tratar de área industrial, sejam adotados parâmetros rodoviários como, por exemplo, raio de giro, rampa, etc.;

Observaram ainda que a área em questão faz parte do Parque Nacional de Brasília e que o GDF, o IBAMA e o Ministério Público, assinaram um Termo de Ajustamento de Conduta (que preconiza prazos e multa) visando a recuperação desta área degradada, tendo sido elaborado projeto de arborização e paisagismo, com vistas à licitação.

II.2.3.3 – Energia elétrica - CEB - A TERRACAP, através do Of. No 531/2002 – DITEC/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, consultou a CEB sobre a verificação de interferências de redes, existentes ou projetadas, que possa inviabilizar a implantação do empreendimento.

Em resposta, através da carta 333/2002 – CEB, de 23 de outubro de 2002, a CEB informou a existência de redes de distribuição, em Alta (138 kV) e Média Tensão (13,8 kV), localizadas na margem da via EPIA. Ressaltam, ainda, que não estão previstas construções de novas redes na área em questão, exceto a linha de 138 kV ao longo da EPIA, que a princípio foi implantada para abastecer as fábricas de cimento CIPLAN e Tocantins, através da Subestação Brasília Norte, e que deverá ser duplicada, com utilização das mesmas estruturas existentes. Para a elaboração do plano de uso e ocupação do solo, na área consultada, deverá ser considerada uma faixa de servidão para as redes de Alta e Média Tensão, com 15,00 m de largura, para cada lado.

Quanto à demanda, por se tratar de um empreendimento da tecnologia de informática, apesar da expectativa de baixo consumo de energia, poderá, após estudos específicos, ser ligado a uma rede independente, vinda da subestação Brasília Norte. Em relação ao caminhamento interno das redes, a escolha do sistema a ser implantado (aéreo ou subterrâneo), dependerá do urbanismo, do tipo de ajardinamento, estacionamento e demais características específicas do projeto; entretanto, ressalta-se que a implantação de redes subterrâneas no local deve ser evitada devido aos seus custos serem muito elevados.

Segundo a CEB, o fornecimento de energia elétrica é nos padrões exigidos pela ANEL, e caso exista a necessidade de algumas empresas terem a estabilização da corrente elétrica mais apurada, deverá ser elaborado um estudo de viabilidade econômica para avaliar o fornecimento total ou pontual dos empreendimentos envolvidos. Ressalta-se que os custos da estabilização da corrente elétrica, além das exigidas pela ANEL, ficam a cargo dos clientes.

Encontra-se atualmente em andamento na TERRACAP o contrato nº 69/2004, processo nº 111.002.970/2003, como objeto a reestruturação do sistema de distribuição na tensão de 138 KV, com o lançamento de uma nova linha de distribuição em 138 KV em reforço a “Subestação Brasília Norte”, de modo que a mesma possa suportar as novas demandas de energia elétrica geradas pelo Setor Noroeste e Parque Capital Digital, com término previsto para 2008.

Ainda em contatos mantidos com o Engenheiro José Eduardo Bueno Freire de Carvalho – NOPEL/CEB, foi acordado a destinação de uma área com 8.000,00m<sup>2</sup>, para instalação de subestação que irá atender a demanda de energia elétrica gerada

pelo Parque Capital Digital.

II.2.3.4 – Esgotamento Sanitário - CAESB / Esgoto - A TERRACAP, através do Of. No 532/2002 – DITEC/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, consultou a CAESB sobre a verificação de interferências de redes coletoras de esgoto, implantadas ou projetadas, que possam inviabilizar a ocupação da área proposta.

Em resposta, através da carta no 415/2002 – DRSE/CAESB, de 16 de outubro de 2002, a CAESB informou que não foram verificadas interferências de rede coletoras de esgoto. Entretanto, ressalta que, em função do adensamento populacional ocorrido dentro da bacia do Paranoá, o sistema existente de tratamento de esgoto, ETE - Norte atingiu seu limite de capacidade em alguns pontos críticos.

Assim, qualquer avaliação acerca da capacidade de suporte de sistema implantado da ETE - Norte e/ou da ETE - Torto para atender as novas demandas do empreendimento, dependerá de estudos específicos baseados numa melhor caracterização da ocupação pretendida, bem como da correspondente necessidade de reavaliação hidráulica dos sistemas já implantados.

Posteriormente, em resposta ao Ofício nº 075/2004 –DITEC – TERRACAP, a CAESB informa (processo nº 1573/2004) que o esgotamento sanitário da área poderá ser feito mediante a construção de redes coletoras na área e interceptor para interligação ao sistema existente, com tratamento do esgoto na ETEB - Norte e posteriormente lançados no Lago Paranoá. Para atendimento quanto a construção do interceptor, foi destinada uma área situada na porção sul do Parque.

II.2.3.5 – Abastecimento de Água - CAESB / Água - A TERRACAP, através do Of. Nº 533/2002 – DITEC/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, consultou a CAESB sobre a verificação de interferências de redes de água, implantadas ou projetadas, que possam inviabilizar a ocupação da área proposta.

Em resposta, através da carta nº 538/2002 – DRSA/CAESB, de 30 de outubro de 2002, a CAESB informou sobre a existência de rede de água em Ferro Fundido, diâmetro 100 mm, delimitada ao longo da área do empreendimento, localizada ao lado do Parque Nacional de Brasília, que não interfere diretamente com a área em questão.

Informaram, ainda, que para qualquer implantação de construção devem ser observadas as distâncias entre os lotes e as redes implantadas, conforme faixa de servidão a serem preservadas:

- Para rede de distribuição com diâmetro até 150 mm: 1,50 m de afastamento para a testada do lote;
- Para rede de distribuição com diâmetro acima de 150 mm: 2,00m de afastamento para a testada do lote;
- Para adutoras adotar faixa de domínio de 5,0 m laterais (largura total de 10,0m).

Quanto ao atendimento da demanda gerada para o abastecimento do Parque Capital Digital, em resposta ao Ofício nº076/2004 – DITEC – TERRACAP, a CAESB (processo nº 1575/2004) informou que o Sistema produtor deverá ser o sistema integrado - Santa Maria/Torto, constituído pela agregação de cinco mananciais produtores: Santa Maria, Torto, Cabeça de Veado, Cachoeirinha e Taquari I e II.

II.2.3.6 – Combate a Incêndio - CORPO DE BOMBEIROS / DF - Consultou-se, através da correspondência do dia 31 de Outubro, o Corpo de Bombeiros sobre as exigências mínimas de padrão de segurança para prevenção e combate ao incêndio

na implantação e operação do Parque Capital Digital.

Em resposta, extra-oficial, engenheiros do Corpo de Bombeiros informaram que, atualmente, é a CAESB que dimensiona e loca os hidrantes nas áreas de parcelamento do solo, mas se propuseram a participar das decisões referentes à prevenção e ao combate de incêndios para o parcelamento proposto, além de analisar e licenciar os projetos individuais das edificações que serão implantadas em área do Parque Capital Digital.

II.2.3.7 – Drenagem Pluvial - NOVACAP - A TERRACAP, através do Of. n° 534/2002 – DITEC/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, realizou consulta à NOVACAP que, no dia 23 de outubro de 2002, informou sobre a inexistência de redes ou projetos de águas pluviais para a área denominada Parque Capital Digital. Esclarecem, ainda, que o projeto de drenagem para a área deverá ser executado por conta do empreendedor (Terracap), após a elaboração do projeto urbanístico do local.

Em reunião com técnicos da Divisão de Projetos/Departamento de Infra-estrutura/ Diretoria de Urbanismo - DIPROJ/DEINFRA/DU - NOVACAP, soube-se da existência de projeto de drenagem para a Vila Weslian Roriz, cujo traçado é proposto às margens da via que dá acesso ao Parque de Exposição do Torto, lançando as águas drenadas no Ribeirão Bananal. Como proposta para o sistema de drenagem do Parque capital Digital, cogitou-se a possibilidade de interligação de suas redes com o trecho de lançamento do sistema de drenagem projetado para a Vila Weslian Roriz, devidamente redimensionados. Observa-se que existem áreas apropriadas para a construção de bacia de dissipação e amortecimento das águas drenadas, devendo ser analisada as viabilidades de sua implantação.

Na época da elaboração dos projetos de drenagem deve-se considerar as recomendações constantes do Item 19.3.1 do Parecer Técnico n° 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF, de 11 de setembro de 2006, devendo o IBAMA e a SEMARH ser consultado para avaliar o lançamento das águas drenadas, e a NOVACAP, para a avaliação técnica da rede proposta.

II.2.3.8 – Helipontos - SERAC 6 - Foi realizada uma visita informal a técnicos do SERAC 6 que informou sobre a existência das normas vigentes para a construção e utilização de Helipontos e Heliportos, bem como os procedimentos para a sua aprovação.

Para a construção do heliponto deverá ser consultada a Portaria n° 1.141/GM5, de 8 de dezembro de 1987 que regulamenta, dentre outros, o Plano Básico de Zona de Proteção de Helipontos, que fixa os gabaritos, restringindo o aproveitamento dentro da Zona de Proteção de um heliponto. Ainda nesta Portaria, consta o Plano de Zoneamento de Ruídos que normatiza os parâmetros para a determinação das curvas de nível de ruídos 1 e 2, que determinam as restrições de implantação, uso e desenvolvimento de atividades em torno do heliponto.

Apenas após as definições de uso e ocupação da área do empreendimento e a elaboração do projeto executivo do heliponto, segundo a citada Portaria, deverá ser encaminhado o pedido de autorização de construção, seguindo as Instruções de Aviação Civil (IAC) n° 4301, de 21 de dezembro de 2001, que trata de Instrução para Autorização de Construção e de Registro de Aeródromos Privados.

II.2.3.9 - Telecomunicação - Brasil Telecom - A TERRACAP, através do Of. N° 530/2002 – DITEC/TERRACAP de 09 de outubro de 2002, consultou a Brasil Telecom sobre a verificação de interferências de redes, existentes ou projetadas, que possa inviabilizar a implantação do empreendimento.

Em resposta, através da carta 677/1155/2002 – Brasil Telecom, de 31 de outubro de 2002, esta concessionária informou da existência de rede telefônica em área próxima à rotatória que acessa a Vila Weslian Roriz e o Parque de Exposição da Granja do Torto.

Adicionalmente, a Brasil Telecom, informou que os serviços poderão ser executados desde que seja preservada a integridade física da rede telefônica e que eventuais danos a ela provocados tenham seus custos envolvidos ressarcidos à Brasil Telecom S. A – Filial Distrito Federal.

Tendo em vista que o Parque Capital Digital reunirá atividades econômicas da cadeia produtiva da Tecnologia da Informação, a TOPOCART, quando da elaboração do Estudo Urbanístico do Parque Capital Digital, realizou reunião técnica com profissionais da Brasil Telecom, que informaram a possibilidade de atendimento à área do empreendimento através do sistema de fibra óptica, bem como inseri-lo no projeto da Rede Metropolitana de Alta Velocidade – REMAV.

Vale ressaltar que a definição para o atendimento do Parque Capital Digital, em relação ao sistema de telecomunicações de voz e dados, dependerá de futuros acertos entre Governo/empreendedores e demais “Empresas Autorizadas” em fornecimento deste tipo de sistema.

#### II.2.4 – BASE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE URBANISMO E PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL.

Em continuidade ao processo de implantação do Parque Tecnológico Capital Digital, e o Data Center do Banco do Brasil, que é parte integrante do Parque, foram concedidas as Licenças Prévias n<sup>os</sup> 014/2006, de 14 de setembro de 2006, e 008/2006, de 03 de maio de 2006, respectivamente, sendo que as principais condicionantes a serem introduzidas neste projeto fazem parte da LP 014/2006, e são as seguintes:

- 2) *Implantar uma “cortina verde” entre a EPIA e o referido empreendimento para diminuir os contaminantes atmosféricos e os ruídos.*
- 3) *O projeto deverá incluir:*
  - a) *espaço físico adequado para a implantação e expansão de instituições de ensino e pesquisa públicas e de empresas produtoras de bens e serviços de conhecimento, como aqueles associados à informática, biotecnologia, novos materiais, microeletrônica, optoeletrônica, agroindústria e engenharia do conhecimento;*
  - b) *proximidade física destas instituições e empresas à Universidade de Brasília e outras instituições de ensino e pesquisa;*
  - c) *facilidade de acesso e possibilidade de desenvolvimento de concepções inovadoras de geração e uso de energia, transporte e outros sistemas de infra-estrutura;*
  - d) *paisagismo e concepções arquitetônicas integradas às condicionantes de preservação e características físico-ambientais da área;*
- 4) *Deverá ser observada a restrição com relação à ocupação da área dentro de um raio de 195 metros das interseções dos eixos das vias que chegam ao Balão do Torto e das vias EPIA, e a ligação entre a EPIA e a EPPN.*

- 5) *No mínimo 57% da área do empreendimento não será ocupada por construções, nem impermeabilizadas.*
- 6) *Na elaboração do projeto Urbanístico, levar em consideração aspectos edáficos relacionados com a infiltração de águas pluviais no solo.*
- 7) *Aproveitar, ao máximo, a vegetação remanescente de cerrado nas áreas verdes futuras.*
- 8) *As partes mais baixas do sítio devem ser ocupadas com edifícios baixos, no máximo 6 m de altura, conforme EIA / RIMA.*
- 9) *Os edifícios deverão conter, no máximo, 12,10 metros de altura em relação ao nível do solo. (De acordo com a Licença de Instalação 02/2008 – IBAMA, a altura máxima das edificações foi alterada para 15,00 metros).*
- 10) *Não utilizar na concepção das edificações, lâmina ou “paredões” que se apresentem surpreendentemente e traiçoeiramente à avifauna em sobrevôo, conforme EIA / RIMA.*
- 11) *Não utilizar revestimentos espelhados nas edificações.*
- 12) *Os edifícios deverão adotar sistemas de reutilização de água, conforme citado no EIA / RIMA.*
- 13) *Os cones visuais nos pontos de penetração à Área Tombada deverão ser preservados e potencializados.*
- 14) *As edificações do empreendimento devem se constituir em mirantes, gerando cones visuais, sem interferir na silhueta do horizonte, interferindo nos cones visuais inversos, que enquadram o céu de Brasília.*
- 15) *A organização espacial do empreendimento deve reforçar as recomendações de preservação de Brasília quanto aos cones visuais.*
- 16) *O gradiente de altura das edificações deve acompanhar o relevo natural, de modo a realçá-lo ao invés de negá-lo.*
- 23) *O projeto de sistema de drenagem de águas pluviais deverá ser elaborado utilizando tecnologias alternativas de infiltração destas águas na área do referido empreendimento, evitando lançamento no córrego Bananal.*
- 30) *A implantação das edificações somente poderá ocorrer depois da elaboração de relatórios de laudos de sondagem que diagnostiquem a não existência de riscos à segurança e à saúde humana, relativo a presença de matéria orgânica em decomposição possivelmente existente no subsolo. Neste caso, deverá ser obedecido o artigo 3º, inciso II, da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.*
- 31) *Na área do empreendimento não serão permitidas construções com o objetivo de hospedagem ou moradia, bem como a utilização de outros tipos de edificações para o mesmo fim.*
- 33) *Toda e qualquer alteração do empreendimento em tela deverá ser solicitada à Superintendência do IBAMA – DF. (De acordo com o Decreto de 29 de abril de 2009, a solicitação deverá ser encaminhada ao IBRAN – DF).*

#### II.2.5 – DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE.

- Instrução Normativa Técnica nº 2/97-IPDF.
- Estudo Urbanístico do Parque Capital Digital – Brasília, de dezembro de 2002, elaborado pela firma TOPOCART – Topografia e Engenharia S/C.

- Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, de setembro de 2005, elaborado pela firma TOPOCART – Topografia e Engenharia S/C.
- Licença Prévia nº 008/2006 de 03 de maio de 2006.
- Licença Prévia nº 014/2006 de 14 de setembro de 2006.
- Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF de 11 de setembro de 2006.
- CADEIA PRODUTIVA DA INDÚSTRIA DA INFORMAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – Publicado pelo SINFOR em 2003.
- DIRETRIZES FUNCIONAIS PARA O PARQUE CAPITAL DIGITAL – Publicado pelo SINFOR em 2003.

### **III – PROPOSIÇÕES.**

Este projeto do Parque Capital Digital teve sua base no Estudo Urbanístico do Parque Capital Digital elaborado em 2003 pela firma TOPOCART – Topografia e engenharia, e nos condicionantes da Licença Prévia nº 014/2006 de 14 de setembro de 2006, no que coube, incorporando ainda evoluções em sua concepção original proveniente de análises quanto ao modelo mais adequado aos conceitos do atual Governo do Distrito Federal, relativo ao funcionamento e administração de um Parque Tecnológico da magnitude que se pretende, sem, contudo, desvirtuar-se do Plano original.

Os novos conceitos, incorporados neste projeto, foram motivos de avaliações realizadas por um grupo de estudo criado a pedido do Sr. Governador do Distrito Federal, composto por representantes da Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia, da TERRACAP, e de consultores contratados para este fim, além de uma vasta bibliografia acumulada no decorrer do processo.

Um conceito, não definido de forma explícita originalmente, é de que a área destinada o Parque Capital Digital (lote) deverá funcionar sob a administração de uma Governança a ser constituída, que conduzirá e acompanhará a sua implantação e funcionamento, desde o início de sua criação, idéia esta defendida pela TERRACAP e pela Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia, e incorporada a este projeto.

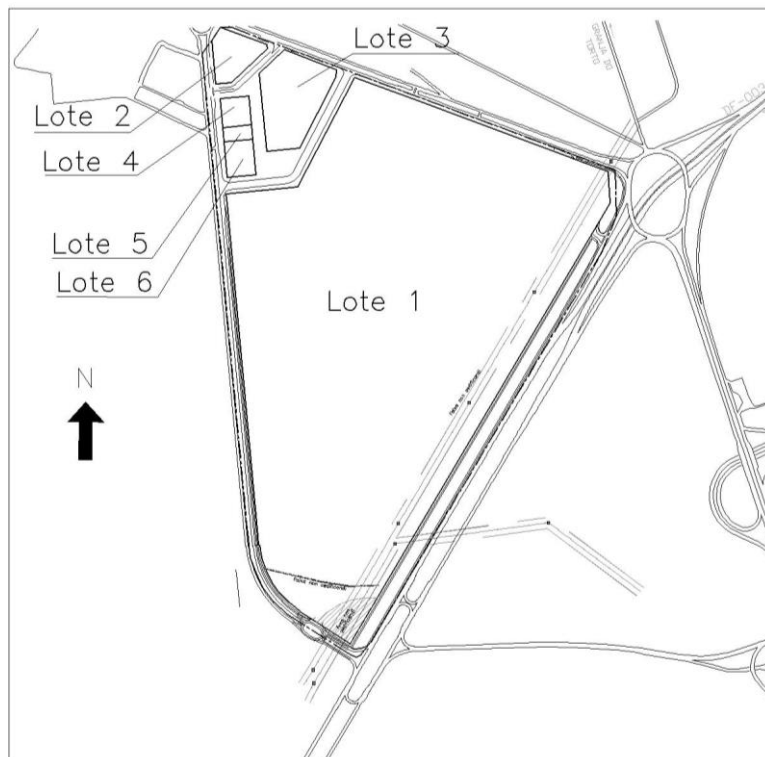
Outro conceito incorporado ao projeto é que quando da subdivisão do lote destinado ao Parque Capital Digital, não compor os conjuntos internos, com suas dimensões e áreas já definidas, o que na visão da comissão restringiria o modelo de ocupação, não computando a dinâmica que poderia ser o seu processo de implantação, deixando em aberto, e a critério da Governança, as ocupações dos conjuntos com uma ou mais empresas, limitado apenas em Gabarito por índices urbanísticos de ocupação, de construção e de atividades permitidas.

#### **III.1 – PROJETO DE URBANISMO PARA CRIAÇÃO DOS LOTES**

Este projeto de Urbanismo define seis unidades imobiliárias distintas, denominados de lote 1, lote 2, lote 3, lote 4, lote 5 e lote 6, (croqui 1), sendo o lote 1, com 958.898,00 m<sup>2</sup>, destinado a abrigar as atividades do Parque Capital Digital, o lote 2, com 14.064,11 m<sup>2</sup>, destinado ao uso Coletivo do tipo Educação (80-A) – Classe Educação média de formação técnica e profissional em complementação as atividades desenvolvidas no Parque, o lote 3, com área de 40.000,00 m<sup>2</sup>, destinado a implantação do o Data Center do Banco do Brasil, o lote 4, com área de 6.400,00 m<sup>2</sup>, para o Fundação de Apoio à Pesquisa, o lote 5 com área de 3.200,00 m<sup>2</sup>, também destinado ao uso Coletivo do tipo Educação (80-A) – Classe Educação média de formação técnica e profissional em complementação as atividades desenvolvidas no Parque e o lote 6 com área de 8.000,00 m<sup>2</sup>, para a implantação de subestação da CEB definidas nas NGB 002/07, NGB – 009/07, NGB – 010/07, NGB – 011/07 e NGB 068/07.

O principal motivo da criação de seis unidades imobiliárias distintas, e não de uma só como inicialmente pretendido, é a existência da gleba de terras, de propriedade da TERRACAP, com área de 40.000,00 m<sup>2</sup>, destinada a abrigar o Data Center do Banco do Brasil, previamente denominada Área Especial 1 Data Center, Setor Parque Digital – Brasília DF, com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei Complementar nº 734, de 22 de dezembro de 2006, e licenciamento ambiental do IBAMA, LP nº008/2006, de 03 maio de 2006, localizada no extremo norte da área.

Por ocasião da definição dos lotes, foram também consideradas as faixas de domínio da EPIA, mais a faixa de 15m (quinze metros) de *área non aedificandi*, conforme definidas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e das vias de acesso ao Parque de Exposições, além de considerar a reserva de área (raio de 190m) para proposta de implantação de futura intercessão em desnível da EPIA (DF 003) com a EPPN (DF 009).



Croqui 1

### III.1.1 - Acessos

Os acessos para o interior do lote 1 (croqui 2) foram definidos no Estudo Urbanístico que levaram em consideração a sua localização privilegiada junto à EPIA, principal eixo de ligação em Brasília, e ao Balão do Torto, importante nó de distribuição do tráfego de Brasília e organizador da Saída Norte do Plano Piloto.

A entrada principal junto ao balão do Torto consolida a tese de que o mesmo funciona como “anúncio”, como referência para a orientabilidade, além de se constituir em eficiente articulador da relação do Parque com o Plano Piloto e os equipamentos universitários nele instalados (UnB, CEUB, etc.).

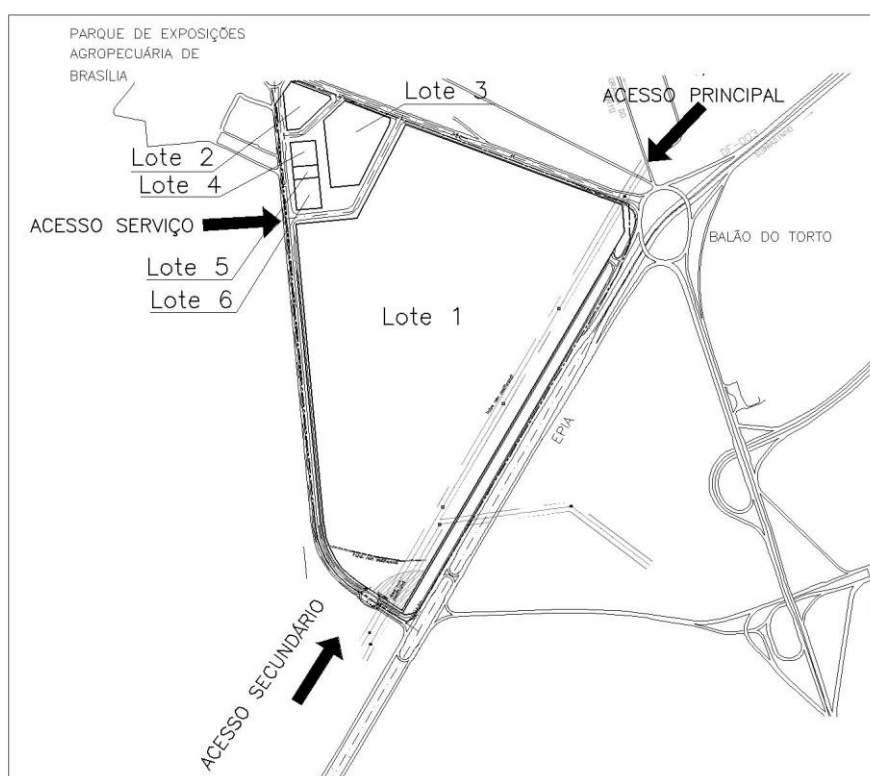
A informação fornecida pelo DER, de que o balão ainda seria complementado e parcialmente reformulado, oferece a oportunidade de diluir e de diminuir as

desvantagens de sobrecarga elencadas, no Estudo Urbanístico, e corrigir o seu desenho. O fato de esta reformulação ocorrer incluindo esta nova informação, em relação à existência de uma situação de entrada do Parque Capital Digital junto ao mesmo, possibilitará formalizar uma solução de engenharia viária adequada e pertinente.

A entrada secundária, como ficou definida no EIA – RIMA, será na via de acesso ao Parque de Exposições localizada na porção sudoeste da área, e é decorrente da análise de melhor atendimento do fluxo de veículos provenientes da EPIA e da via de ligação da saída do Lago Norte - EPPN com ela, funcionando como uma marginal, concomitantemente com a proposta para implantação de futura interseção em desnível da EPIA (DF 003) com a EPPN (DF 009), como já descrito acima, evitando ao máximo o agravamento no fluxo de veículos cruzando esta rodovia, fator facilmente observado na época em que ocorrem eventos no Parque de Exposições.

A terceira entrada, também nesta via de acesso, é destinada ao acesso de serviço por onde entrariam as cargas maiores e se concentra a área serviços de apoio ao Parque. Por tratar-se de uma área heterogênea e provavelmente pouco cuidada, é um local a ser emoldurado por vegetação densa e espessa. A especulação com a possibilidade de compostagem do lixo sólido nessa área reforça a necessidade em se trabalhar com barreiras visuais e vegetais.

Trabalhar com três entradas abre possibilidades de flexibilizar a ocupação do Parque Capital Digital, seja no sentido de desvincular toda a organização de uma entrada única, seja pelo fato de viabilizar melhor a ocupação por etapas.



CROQUI 2

Os acessos aos demais Lotes poderão ocorrer pelas duas vias de acesso ao Parque de Exposições conjuntamente, no intuito de facilitar o acesso e o escoamento de veículos proveniente do interior deste lote.

### **III.1.2 – Concepção do Lote 1**

Com relação a ocupação do Lote 1, foram estabelecidas as seguintes diretrizes

- O percentual de 57% (cinquenta e sete por cento) destinado a área permeável, não podendo ser ocupada por construções, nem impermeabilizada.
- Aproveitamento ao máximo a vegetação de Cerrado remanescente, por ocasião do projeto de paisagismo, e manutenção das áreas verdes.
- Os cones visuais, nos pontos de penetração à Área Tombada, que deverão ser preservados e potencializados.

A administração em condomínio do lote 1 dar-se-á por uma Governança a ser constituída por ocasião da implantação do projeto.

Reforçando as recomendações de preservação de Brasília, quanto aos cones visuais, o projeto prevê em gabarito um gradiente nas alturas das edificações, acompanhando o relevo natural, sendo que as localizadas nas partes mais baixas do lote terão no máximo 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura, e o restante o limite de 15,00m (quinze metros), valorizando o céu de Brasília, minimizando a interferência com o horizonte, no intuito de preservar e potencializar a Área Tombada.

A Governança do Parque, conforme descrita no Item III – PROPOSIÇÕES, subitem III.1, parágrafo 3º, estará encarregada da análise das atividades das empresas a se instalarem, suas localizações, em atendimento aos preceitos acima descritos, e com suas normas de uso e ocupação estabelecidas na NGB 009/07.

A circulação de pedestre dentro do lote 1, deverá se dar por calçada e/ou ciclovias, com larguras variadas, se estendendo ao longo das caixas viárias, junto aos limites das unidades autônomas, em áreas destinadas a áreas verdes, criando espaços diferenciados, oferecendo a população perspectivas diferentes, e diminuindo a sensação de grande distância a ser percorrida. A definição destas calçadas será objeto do Projeto de Paisagismo - PSG.

Deverá ser elaborado Plano Ocupação para o lote 1 que deverá ser aprovado previamente pela SEDUMA – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e registrado em cartório e respeitar as condicionantes previstas no EIA/RIMA.

### **III.1.3 – Sistema de Endereçamento**

O endereçamento proveniente da subdivisão do Lote 1, deverá obedecer o zoneamento pré-estabelecido.

Esta premissa visa também facilitar o endereçamento por ocasião da numeração predial, como exemplo:

- PARQUE CAPITAL DIGITAL, Lote 1.  
Quadra Central,
  - Conjunto A, (Bloco - 1, loja 03...);
  - Conjunto B, (Bloco - 2, sala 11...);
  - Conjunto B, (Bloco - 3, loja 10...);
  - Etc...

As ocupações destes 05 lotes deverão obedecer as diretrizes estabelecidas na NGBs já mencionadas.

### III.2 – QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

#### QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

Área da Poligonal (m <sup>2</sup> )		1.208.784,34	
DESTINAÇÃO	LOTES Unidades	ÁREA	
		m <sup>2</sup>	%
<b>1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>			
Comercial de bens e de serviços / Coletivo (Lote 1)	01	958.898,00	79,33
Coletivo (Lote 2)	01	14.064,11	1,17
Comercial de bens e serviços (Lote 3)	01	40.000,00	3,31
Coletivo (Lote 4)	01	6.400,00	0,53
Comercial de bens e serviços (Lote 5)	01	3.200,00	0,26
Subestação da CEB (Lote 6)	01	8.000,00	0,66
<b>Subtotal</b>	<b>06</b>	<b>1.030.562,11</b>	<b>85,26</b>
<b>2 – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO</b>		<b>50.915,31</b>	<b>4,21</b>
<b>3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</b>		<b>127.306,92</b>	<b>10,53</b>
<b>Total</b>		<b>1.208.784,34</b>	<b>100</b>

<b>Área Pública (Lei nº 6.766/79)</b>	<b>130.893,95</b>	<b>10,83</b>
---------------------------------------	-------------------	--------------

#### IV – EQUIPE TÉCNICA.

Nome / forma de participação	Cat. profissional	ID. profissional	Rubrica
<b>Supervisão:</b> LUIS ANTONIO ALMEIDA REIS - DIRETOR TÉCNICA E DE FISCALIZAÇÃO.  ANDRÉA MENDONÇA DE MOURA - GERENTE DE PROJETOS	Arquiteta  Arquiteto	CREA-DF 6.199/D  CREA-DF 7.568/D	
<b>Autor do Projeto:</b> PAULO ROGÉRIO DE PAIVA FONSECA.  ANDRÉA MENDONÇA DE MOURA	Arquiteto	CREA-DF 5.903/D  CREA-DF 7.568/D	
<b>Consultores :</b> CARLOS GERALDO SANTORO TRIGUEIRO. - SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - SUBSECRETÁRIO  CLAYNOR FERNANDO MAZZAROLO. - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO – GERENTE DE PROJETOS.	Engenheiro  Administrador	CREA-DF 5.596/D  CRA-PR 5.183/D	
<b>Colaboradores:</b> ROBERTO M. SPOLIDORO	Engenheiro		