

ANNEX V

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

Construction Usage and Gauge Standards – NGB 002/07

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

The Construction Usage and Gauge Standards - NGB 002/07, for the 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 __/__/____.

1 - LOCALIZAÇÃO.

Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD, lote 1 – Brasília (RA – I).

2 - PLANTAS DE PARCELAMENTO.

Brasília (RA – I),
Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD, lote 1.
URB – 052/09.

Folhas SICAD: Folha 01/05– planta geral
Folha 02/05 – 103-I-3
Folha 03/05 – 103-II-1
Folha 04/05 – 103-I-6
Folha 05/05 – 103-II-4

3 - USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS.

Os Usos são definidos com base na Tabela de Classificação de usos e Atividades, Decreto nº 19.071 de 06-03-98 ANEXO I:

3.1 - Para o lote serão permitidos todos os usos listados abaixo.

3.1.1 – A Governança do “Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD” indicará os tipos de usos permitidos conforme listados abaixo, atendendo ao Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o PTCD.

Todas as atividades deverão obter a aprovação prévia dos Órgãos Ambientais responsáveis pelo Licenciamento Ambiental do projeto do Lote-1 antes de sua efetiva ocupação.

3.1.2 - Atividade principal

a) Comercial de Bens e de Serviços do tipo:

- Serviços de Informática e Conexas (72) com abrangência a todos os grupos da Tabela;
- Atividade de Pesquisa e Desenvolvimento (73) ligada exclusivamente à atividade acima;

3.1.3 - Atividade secundária de apoio à atividade principal:

a) Comercial de Bens e de Serviços do tipo:

- Comércio varejista (52), exceto hipermercados, material de construção e correlatos, gás liquefeito de petróleo, e reparação de objetos pessoais e domésticos;



COMPANHIA IMOBILIÁRIA

R.T.: IVELISE LONGHI
CREA : 4.231/D 12ª Região

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB – 002/07

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

FOLHA : 01/06

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: FEVEREIRO/2007

NUARQ/GEPRO

GEDAL/DIDUL

DIRETORIA/DIDUL

SUBSECRETÁRIA/SUPLAN

- Serviços de alimentação (55-B);
- Serviços de agências de viagens (63-B);
- Serviços de correios (64-A);
- Intermediação financeira (66), do tipo monetária depósitos a vista.

b) Coletivo do tipo:

- Saúde (85-A) exclusivamente de atendimento a urgências e emergências;
- Atividades desportivas (92) como Centros de musculação, aeróbica e outros tipos de ginástica (academias), ginásios, quadras de esporte, piscinas;
- Gestão de salas de espetáculo (92), exceto as agências de venda de ingressos, estúdios de gravação de som e serviços de sonorização.

c) Industrial do tipo:

- Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática (30).
- Fabricação de material eletrônico e de aparelhos e equipamentos de comunicações (32).
- Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios (33).

4 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS.

4.1 - Os afastamentos mínimos obrigatórios do lote deverão obedecer aos definidos pelo Plano Urbanístico, sendo que suas áreas deverão permanecer livres de qualquer ocupação com edificação e serão computadas no percentual da “Taxa Mínima de Área Verde”, devendo possuir tratamento paisagístico.

4.2 - As guaritas e pórticos poderão ocorrer nas áreas de afastamento obrigatório, fazendo exceção a este item.

5 – TAXA DE OCUPAÇÃO.

(Projeção horizontal da área edificada ÷ área do lote) x 100.

5.1 - *Para o lote a taxa Máxima de Ocupação é 30% (trinta por cento).*

5.1.1 – *No calculo da Taxa Máxima de Ocupação serão computadas todas as áreas construídas no lote, inclusive em subsolo, e as demais áreas impermeabilizadas internas ao mesmo.*

5.1.2 – *As ocupações das unidades autônomas e do total das partes de uso comum não excederão o índice estabelecido no item 5.1.1.*

5.1.3 - *A Governança do “Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD” indicará os percentuais de ocupação por unidades, atendendo ao Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o Lote 1 do PTCD, não podendo extrapolar os índices estabelecidos na presente norma.*

6 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO.

(Área Total edificada ÷ área do lote) x 100.

6.1 - *Para o lote o coeficiente de aproveitamento é de 1,0 (um).*

6.2 – *No calculo do Coeficiente de Aproveitamento serão computadas todas as áreas construídas no lote.*

6.3 – *As edificações não excederão o índice estabelecido no item 6.1.1.*

6.4 – A Governança do “Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD” indicará os coeficientes de aproveitamento por unidade, atendendo ao Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o Lote 1 do PCTD não podendo extrapolar os índices estabelecidos na presente norma.

7 – PAVIMENTOS.

7.1 – O número máximo de pavimentos será compatível com a altura máxima definida no item 8 da presente norma.

7.2 – A construção de subsolos é optativa.

7.3 – A área do subsolo não será computada na área máxima de construção, quando utilizado exclusivamente para garagem.

7.4 – O uso do subsolo deverá ser compatível com o uso da edificação ao qual estará ligado, atendendo ao indicado pela Governança do Parque Tecnológico Capital Digital – PTCD, em atendimento ao Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o Lote 1 do PCTD.

8 – ALTURA DA EDIFICAÇÃO.

8.1 – A altura máxima das edificações localizadas nas partes alta e média do lote será de 15,00m (quinze metros).

8.2 – A altura máxima das edificações localizadas nas partes mais baixas do lote será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

8.3 – Ficam excluídas da altura máxima das edificações as caixas d’água, as casas de máquinas e demais equipamentos técnicos.

8.4 – A altura máxima da edificação será definida a partir da cota de soleira da edificação da unidade autônoma, definida pela Administração Regional de Brasília – RA I, atendendo ao estabelecido no PDEU.

9 – ESTACIONAMENTO E GARAGEM.

9.1 – Será obrigatória a implantação de estacionamento de veículos, coberto ou descoberto, em superfície ou subsolo, atendendo as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal, definidos no Decreto nº 26.048, de 20 de julho de 2005, que somados as vagas existentes em área comum não poderá ser inferior a proporção de 1 (uma) vaga para cada 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área construída.

9.2 – As áreas de estacionamento descoberto serão pavimentadas, mas não impermeabilizadas, de forma a garantir a infiltração de águas pluviais diretamente no solo, a exemplo dos bloquetes intertravados vazados.

9.3 – As áreas de estacionamentos descobertas poderão ser computadas na proporção de 50% (cinquenta por cento) do cálculo da “Taxa Mínima de Permeabilidade”.

9.4 - As áreas de estacionamentos descobertas deverão ser arborizadas preferencialmente com espécies nativas que não possuam raízes superficiais, que não liberem resinas, que possuam folhagem permanente (não caducifólias), e que seus frutos não danifiquem veículos.

10 – TAXA MINIMA DE PERMEABILIDADE.

10.1 – A Taxa de Permeabilidade mínima do lote é de 57% (cinquenta e sete pro cento).

10.2 – É obrigatória a implantação de arborização e/ou ajardinamento nas áreas permeáveis.

10.3 – Na definição da vegetação e organização dos espaços livres deverão ser preservadas as espécies nativas de valor paisagístico, aproveitando ao máximo as espécies do cerrado remanescente, evitando maior compensação ambiental relativa ao empreendimento.

10.4 – Evitar o uso extensivo da mesma espécie vegetal no interior da área, com a finalidade de prevenir a ocorrência de pragas e doenças, dando preferência às espécies mais

adaptadas ao clima local.

10.5 – Não utilizar espécies arbóreas com raízes superficiais próximas às vias, calçadas e edificações.

10.6 – A área verde de cada unidade deverá estar implantada por ocasião da “Carta de Habite-se”.

11 – TRATAMENTO DAS DIVISAS.

11.1 – O cercamento do lote será definido pela Governança:

11.1.1 – Na existência de qualquer cercamento será obrigatória a garantia a transparência visual mínima de 75% (setenta e cinco por cento) de sua área de elevação.

11.1.2 – É proibido o cercamento das edificações a serem implantadas no interior do lote.

12 – CASTELO D'ÁGUA.

Será permitida a construção de torres ou castelos d'água para servir ao lote como um todo, ou a suas unidades individualmente, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigências do Corpo de Bombeiros, podendo ocorrer dentro dos afastamentos obrigatórios.

14 – GUARITA.

14.1 – Para o lote será permitido à construção de guarita em área definida a este fim no Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o Lote 1 do PCTD, computadas no cálculo da Taxa de Ocupação, podendo para composição arquitetônica do portão de entrada ser constituída de uma edificação de 12,00m² (doze metros quadrados) ou duas edificações de até 8m² (oito metros quadrados) cada uma.

14.3 – Quando existir cobertura ligando as duas guaritas sobre os acessos, apoiada nas duas edificações, em pilares ou em balanço, sua área não será computada no cálculo da área de construção estabelecido neste item, entretanto, sendo computada na Taxa de Ocupação.

15 – TRATAMENTO DAS FACHADAS.

15.1 – Não utilizar na concepção das edificações, lâminas ou paredes que se apresentem surpreendentes e traiçoeiramente a avifauna em sobrevôo.

15.2 – As edificações não deverão usar na extensão de suas fachadas revestimentos espelhados.

17 – ACESSOS.

17.1 – A ligação de entrada de veículos ao lote deverá ser realizada, através de via marginal, a qual permite o acesso principal, pelo balão do torto, e acessos secundários pelas vias de ligação ao Parque de Exposições.

17.2 – O acesso de veículos ao lote 1 deverá obedecer ao Plano Urbanístico elaborado e aprovado para o Lote 1 do PCTD e a superfície total de vias internas ao lote não deverão ultrapassar a 10% (dez por cento) da área do lote.

17.3 – As vias de circulação interna no lote deverão possuir pavimentação do tipo articulado (bloquetes intertravados), a fim de reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais, aumentando o seu tempo de concentração nas bacias, facilitando parte de sua infiltração.

18 – DISPOSIÇÕES GERAIS.

18.1 – Esta NGB é composta dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17 e 18

18.2 – A ocupação do lote 1 respeitará o Plano de Ocupação a ser aprovado previamente

pela SEDUMA – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e registrado em cartório, respeitando as condicionantes estabelecidas no EIA/RIMA.

18.3 - O Plano de ocupação do lote 1, deverá ser composto de:

18.3.1 - Projeto de Urbanismo contendo:

- a. Sistema viário planimétrico;
- b. Locação das unidades imobiliárias;
- c. Zoneamento e endereçamento.

18.3.2 - Memorial Descritivo contendo:

- a. Apresentação, objetivo do projeto;
- b. Composição do projeto;
- c. Croqui locação;
- d. Justificativa e condicionantes do projeto;
- e. Proposições;
 - Concepção urbanística
 - Critérios e hierarquização das vias
 - Elementos de curvas horizontais
 - Dimensionamento das vias e rótulas
 - Critérios de circulação
 - Descrição das intervenções urbanísticas
- f. Quadro síntese do número de edificações por tipo e uso, e de áreas destinadas ao sistema de circulação, calçadas, espaços livres e de lazer, jardins etc, e seus percentuais de ocupação em relação ao lote;
- g. Quadro demonstrativo das edificações, discriminando a área, as medidas e confrontações, e o uso previsto, e o percentual e área da parte de uso comum equivalente a cada unidade.

18.3.3 – Normas de Gabarito para as edificações, contendo:

- a. Afastamentos mínimos;
- b. Taxa de ocupação;
- c. Coeficiente de aproveitamento;
- d. Pavimentos ou a altura da edificação;
- e. Taxa de permeabilidade;
- f. Disposições gerais.

Obs: as demais normas estão descritas nesta NGB.

18.3.4 – projetos complementares contendo:

- a. Projeto Altimétrico com Relatório Técnico;
- b. Projeto de Paisagismo com Relatório Técnico;
- c. Projeto de Drenagem com Relatório Técnico;
- d. Projeto de abastecimento de água tratada;
- e. Projeto de saneamento;
- f. Projeto de abastecimento de energia elétrica, aterramento, proteção contra raios, e de iluminação viária e das partes de uso comum;
- g. Projeto de telecomunicações;
- h. Projeto de redes lógicas;
- i. Projeto de disposição de detritos e dejetos;
- j. Projeto de abastecimento de gás;
- k. Projeto de sistema de prevenção e combate a incêndios;
- l. Projeto de comunicação visual;

Obs.: O projeto de paisagismo deverá contemplar a implantação de ciclovias

18.4 – A construção de cada edificação, estacionamento ou vias internas, terá obrigatoriamente sua aprovação inicial dada pela Governança do Parque Tecnológico Capital Digital – PTCD, e em última instância pela Administração de Brasília – RA I.

18.5 – A aprovação da ocupação de cada unidade interna ao lote 1 pela Governança do PTCD será necessariamente precedida de Licenciamento Ambiental.

18.6 – A aprovação e o Alvará de Construção, para as edificações a serem fornecidos pela Administração de Brasília, só se darão após a apresentação prévia dos seguintes documentos:

- a. Documento de propriedade do imóvel, ou equivalente;
- b. Planta geral de urbanismo e projeto completo de Arquitetura, devidamente aprovado pela Governança;
- c. Licença Ambiental para ocupação da unidade;
- d. Demais documentos exigidos pela Administração de Brasília.

18.7 – As normas omissas ou não constantes desta NGB e da Norma de Gabarito elaborada para o Parque Tecnológico Capital Digital, obedecerão ao Código de Edificações de Brasília.

18.8 – As cotas de soleiras serão definidas por ocasião do Projeto Altimétrico.

18.9 – A Carta de Habite-se individual por edificação poderá ser expedida após a conclusão das edificações, desde que implantados os acessos e as áreas verdes individuais.

18.10 – A urbanização de toda área deverá estar concluída para a solicitação da Carta de Habite-se da última unidade, quando também poderá ser expedida, pela Administração Regional, a declaração de Conclusão de Urbanização.

18.11 – Esta NGB-002/07 não poderá ser aplicada e avaliada sem o correspondente MDE-052/09, que a complementa na conceituação e outras informações pertinentes.