Parque Tecnológico UFRJ

Regulamento de uso do solo

As normas estabelecidas neste regulamento têm como objetivo organizar o uso e a ocupação do solo dentro da área do Parque Tecnológico - UFRJ, visando salvaguardar o ecossistema e os interesses da Universidade Federal do Rio de Janeiro, dos cessionários e ocupantes deste Parque.

Revisão 08 Out/26

Este documento é reservado e sua divulgação, distribuição, reprodução ou qualquer forma de uso é proibida e depende de prévia autorização da Administração do Parque Tecnológico - UFRJ.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 5

1 O PARQUE TECNOLÓGICO DA UFRJ 8

1.1. LOCALIZAÇÃO E HISTÓRICO 8

1.2. COMITÊ DE ARQUITETURA E URBANISMO 9

2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

2.1 DISPOSIÇÕES GERAIS 11

2.2 PARCELAMENTO 11

2.3 SISTEMA VIÁRIO E LOGRADOUROS 11

2.4 MODALIDADES DE ESPAÇOS PARA OCUPAÇÃO 13

2.5 INFRAESTRUTURA URBANA 13

3 DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO LOTE 17

3.1 TAXA DE OCUPAÇÃO 17

3.2 AFASTAMENTO 18

3.3 ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES 18

3.4 ÁREA DE COBERTURA VEGETAL - ACV 18

3.5 CERCAMENTO 19

3.6 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS 19

3.7 ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO 19

3.8 ÁREAS DESTINADAS AOS GERADORES 20

4 DIRETRIZES PARA OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÕES 22

4.1 ESPAÇOS DISPONÍVEIS 22

5 PAISAGISMO 26

5.1 DISPOSIÇÕES GERAIS 26

5.2 FAIXA DE ARBORIZAÇÃO E FAIXA LITORÂNEA 26

5.3 ÁREA DE MANGUEZAIS 26

6 NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS 28

6.1 DISPOSIÇÕES GERAIS 28

6.2 APRESENTAÇÃO 28

6.3 PROJETOS PARA ANÁLISE 28

6.4 PROJETOS AS BUILT PARA ARQUIVAMENTO E APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES 31

6.5 ANÁLISE E APROVAÇÃO 33

7 POSTURAS 36

7.1 DISPOSIÇÕES GERAIS 36
7.2 CONSTRUÇÕES 36
7.3 ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO 38
7.4 MANUTENÇÃO, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO. 38
7.5 CONSERVAÇÃO DAS MUDAS E ESPÉCIES ADULTAS 39
7.6 RESÍDUOS 39
7.7 EFLUENTES 40
7.8 CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS 40
7.9 CONTROLE E SEGURANÇA 41
7.10 PUBLICIDADE EXTERNA E LETREIROS 41
7.11 CAIS, PÍERES E HELIPONTO 41

8 RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL 44

9 GLOSSÁRIO 46

10 ANEXOS 49

10.1 PLANTA DE URBANIZAÇÃO 49
10.2 PROJETO DE PAISAGISMO 50

INTRODUÇÃO

O movimento de Parques Tecnológicos sempre esteve relacionado ao movimento de empreendedorismo em todos os países onde a criação de empresas e o apoio aos empreendedores tem sido reforçado.

A globalização dos mercados, característica de uma economia voltada para o conhecimento, trouxe novos desafios aos responsáveis pelas políticas públicas mostrando que o diferencial está na inovação e na união do conhecimento com o mercado e o governo. Surge, então, a sociedade e a economia do conhecimento, onde os Parques Tecnológicos são consequências diretas da união entre o conhecimento, mercado e governo e da necessidade de criação de um espaço que abrigue essa nova forma de estrutura.

Segundo a IASP - International Association of Science Parks, Parque Tecnológico é "uma organização controlada por profissionais especializados, cujo objetivo fundamental é incrementar a riqueza de sua comunidade, promovendo a cultura da inovação e a competitividade das empresas e instituições geradoras de saber instaladas no Parque ou associadas a ele. Com tal objetivo, um Parque científico estimula e controla o fluxo do conhecimento e tecnologia entre universidades, instituições de pesquisa, empresas e mercados; impulsiona a criação e o crescimento de companhias inovadoras por meio de mecanismos de incubação e criação de empresas, e fornece outros serviços de valor adicionado, assim como espaço e instalações de grande qualidade".

Especialmente no Brasil, os Parques Tecnológicos costumam localizar-se próximos de universidades para que as empresas que ali se instalarem possam se beneficiar da proximidade dos laboratórios e dos recursos humanos destas instituições. A presença de Parques Tecnológicos nas universidades ajuda a difundir tecnologias nos Parques através de apoio ao empreendedorismo e às pequenas empresas.

Segundo dados apresentados pela ANPROTEC, o movimento de parques cresceu efetivamente na primeira metade da década de 90, quando surgiram fisicamente os primeiros Parques Tecnológicos no país, concentrando-se em empresas vindas de incubadoras ou já existentes nas regiões próximas.

No final do século XX, houve um crescimento acentuado no número de projetos de Parques Tecnológicos, atingindo em 2008 o número de 74 empreendimentos em fase de operação (ANPROTEC, 2008, p.6).

Desta forma, cada Parque Tecnológico está pronto para receber empresas dentro de uma determinada área dotada de infraestrutura e de serviços, para que tudo isso, aliado a políticas públicas de incentivo, possa

criar um ambiente propício à inovação e ao processo de desenvolvimento do produto da empresa instalada.

A arquitetura tem um lugar fundamental na criação destes espaços, pois tem o papel de construir o lugar, criando um ambiente propício ao desenvolvimento de atividades empreendedoras de inovação.

Abaixo, pode-se perceber que o espaço físico e o ambiente gerados pelos Parques têm tamanha importância que estão inseridos no próprio conceito do que é um Parque Tecnológico.

• Um parque científico ou tecnológico é um espaço, físico ou cibernético, gerido por pessoal especializado, que provê serviços com valor agregado. (Sanz, 2008)

• Um empreendimento que ocupa um lugar físico definido que tem: edifícios e lugares existentes ou planejados, projetados primariamente como espaços para pesquisa e desenvolvimento público ou privado, para companhias de base tecnológica e científica de ponta e para serviços de apoio. (AURP, 2009)

Analisando o ambiente criado pelos parques tecnológicos, notamos que as características necessárias para que este ambiente especial esteja preparado para receber as empresas e para estimular a interação entre elas e as universidades estão presentes no Regulamento de Uso do solo de cada Parque.

O presente Regulamento traz informações sobre o Parque, sobre a área onde ele está localizado, o entorno, aspectos urbanísticos e edilícios, entre outros dados. Seu principal objetivo é informar regras e diretrizes que norteiem os projetos de arquitetura das empresas que estão interessadas em construir um empreendimento dentro do Parque Tecnológico UFRJ, além de informar regras de convivência, ocupação e de operação deste espaço.

Estas informações comunicam ao futuro ocupante, dentre outros, a porcentagem de área permitida para a construção, porcentagens de áreas verdes, metragens para estacionamentos, normas para apresentações de projetos, aprovações junto aos órgãos competentes quando necessário, e orientações para restituição do imóvel.

O Parque Tecnológico da UFRJ (PTEC-UFRJ-UFRJ) escolheu oferecer aos seus ocupantes um espaço de qualidade com regras e infraestrutura bem definidas para que seu espaço físico possa ser mais um fator contribuindo para a geração da inovação e integração entre as empresas.

CAPÍTULO 1

O PARQUE TECNOLÓGICO DA UFRJ

1 O PARQUE TECNOLÓGICO DA UFRJ

1.1. LOCALIZAÇÃO E HISTÓRICO

O Parque Tecnológico da UFRJ (PTEC-UFRJ) está localizado no extremo sudeste da Cidade Universitária e ocupa uma área aproximada de 350.000 m², que no início dos anos 70 foi utilizada como canteiro de obras para construção da ponte Rio-Niterói. Entre 1997 e 2000 o terreno foi aterrado para evitar alagamentos, tendo sua cota elevada em 2,5 metros. A área foi, então, ocupada por um conjunto de empresas reunidas pelo consórcio ECEX. (PARQUE, 2002).

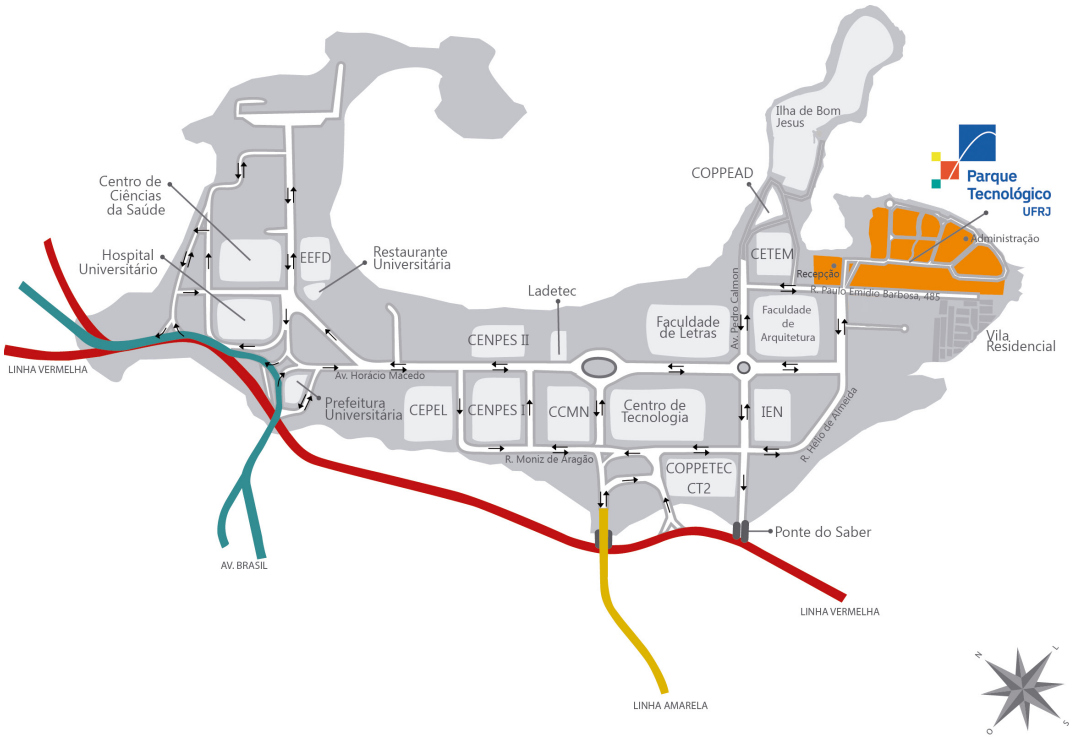


Figura 1 – Mapa com os acessos ao Parque Tecnológico – UFRJ.

O campus da Cidade Universitária, do qual o Parque Tecnológico faz parte, está classificado na Lei de Zoneamento do município do Rio de janeiro como Zona Especial (ZE-7), para onde não existe legislação urbanística por tratar-se de área da União Militar. As edificações nele contidas obedecem, nesse aspecto, às resoluções do Plano Diretor da Cidade Universitária e suas revisões determinadas pelo Conselho Universitário (CONSUNI). A responsabilidade sobre a aprovação dessas construções, em seus aspectos urbanísticos de zoneamento pertence à Administração Superior da UFRJ, delegada à Prefeitura Universitária e ao Escritório Técnico da Universidade.

Em operação desde 2003, o projeto de ocupação do Parque Tecnológico teve como diretrizes:

• Orientar o projeto dos edifícios das diferentes empresas que vierem a se instalar no Parque, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço proposto;

• Garantir a preservação da área de manguezal;

• Orientar a busca pela ocupação visando minimizar os impactos negativos.

O projeto de urbanização do Parque Tecnológico foi dividido em fases, sendo realizadas com o apoio da Prefeitura do Rio de Janeiro, responsável pela execução da infraestrutura de ruas, calçamento, iluminação pública das vias, água e esgoto.

Originalmente, para viabilizar a implantação das primeiras empresas no Parque, seu terreno foi parcelado em quadras, numeradas de I a VIII. Posteriormente, parte do terreno ocupado pela Embratel, ao lado da Quadra da Recepção, foi reintegrada à área do Parque, passando a compor a Quadra IX.

Atualmente, o Parque abriga os centros de pesquisas de organizações de grande porte, nacionais e multinacionais, pequenas e médias empresas (PMEs), além de laboratórios da UFRJ, formando um ecossistema inovador, propício à inovação aberta, com acesso a laboratórios, networking, empreendimentos inovadores e experimentação de tecnologias.

1.2. COMITÊ DE ARQUITETURA E URBANISMO

O Parque possui na sua estrutura organizacional um Comitê de Arquitetura e Urbanismo formado por um representante da Gerência de Projetos de Arquitetura e Urbanismo do Parque, um representante da Pró-reitora de Desenvolvimento e Extensão (PR-5), um representante da Prefeitura Universitária (PU) e um representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU).

O Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo é responsável pela elaboração das normas para Uso e Ocupação do solo e pela análise e aprovação de todos os projetos arquitetônicos e paisagísticos a serem implantados no Parque.

O contato entre o cessionário e o Comitê deverá sempre ser agendado através do representante da Gerência de Arquitetura e Urbanismo do Parque.

CAPÍTULO 2

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Este capítulo estabelece as condições gerais de uso e ocupação do solo no Parque Tecnológico da UFRJ. Suas disposições abrangem a organização territorial, o parcelamento, o sistema viário, os logradouros, as modalidades de espaços para ocupação e a infraestrutura urbana.

Compete à Administração do Parque organizar e identificar as áreas, bem como definir a criação, a denominação e a modificação dos logradouros. Deverão ser observadas, quando aplicáveis, as competências dos demais órgãos e entidades responsáveis.

A definição das áreas destinadas à ocupação buscará atender às demandas dos cessionários, considerando a modalidade do espaço, a natureza da atividade e as necessidades de cada empreendimento. Caberá à Administração do Parque avaliar a viabilidade de atendimento, observadas as condições urbanísticas, ambientais, técnicas e operacionais, bem como as disposições deste Regulamento.

As diretrizes específicas para implantação e ocupação de lotes estão estabelecidas no Capítulo 3. As regras aplicáveis à ocupação de salas comerciais, módulos de galpão e edificações estão estabelecidas no Capítulo 4.

2.2 PARCELAMENTO

A área do Parque Tecnológico da UFRJ é estruturada em quadras subdivididas em lotes, destinados à implantação de empreendimentos de cessionários ou de edificações geridas pela Administração do Parque. A criação, a subdivisão ou a alteração dos lotes são de competência exclusiva da Administração do Parque. As dimensões, os limites e a configuração dos lotes serão registrados no cadastro mantido pela Administração do Parque e, quando aplicável, nos respectivos instrumentos de cessão de uso de área.

2.3 SISTEMA VIÁRIO E LOGRADOUROS

A abertura ou a modificação de logradouros em qualquer parte do Parque Tecnológico da UFRJ dependerá da decisão da Administração do Parque, através de projeto de loteamento ou arruamento.

A denominação dos logradouros do Parque Tecnológico foi aprovada pelo CONSUNI em 2019, com registro junto à Superintendência Estadual de Operações dos Correios, para obtenção dos respectivos Códigos de Endereçamento Postal (CEP). A numeração das edificações e o endereçamento interno são definidos pela Administração do Parque.



Figura 2 – Mapa atual do Parque Tecnológico com a denominação das vias de circulação interna e das vias de acesso.

O sistema viário compreende as vias destinadas à circulação de veículos, os passeios, as ciclovias, e os demais espaços destinados à circulação e à mobilidade. Suas características são definidas de acordo com a função de cada elemento e com as condições de circulação previstas pela Administração do Parque.

Os projetos deverão considerar o volume e o tipo de tráfego, a acessibilidade, a segurança viária e a circulação de pedestres e ciclistas. Também deverão ser considerados os acessos aos lotes e às edificações, a drenagem e a circulação de veículos de serviço, de emergência, de carga e de transporte coletivo.

Os leitos carroçáveis existentes têm largura mínima de 7,00m e máxima de 12,00m, estabelecidas nos projetos de urbanização aprovados para o Parque. Essas dimensões poderão ser alteradas de acordo com a classificação da via e com as necessidades técnicas identificadas pela Administração do Parque.

A Administração do Parque é responsável pela manutenção e conservação do sistema viário e das demais áreas públicas ou de uso comum.

Não são permitidas intervenções no sistema viário, nos passeios ou em qualquer área de uso comum sem autorização prévia da Administração do Parque.

2.4 MODALIDADES DE ESPAÇOS PARA OCUPAÇÃO

O Parque Tecnológico dispõe das seguintes modalidades de espaços para ocupação, cujas características físicas, instalações existentes e condições de infraestrutura variam conforme a modalidade e as particularidades de cada espaço:

I – LOTES:

Acesso às redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;

II – EDIFICAÇÕES DE USO EXCLUSIVO:

Instalações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, e outros sistemas de infraestrutura, conforme as características de cada edificação;

III – MÓDULOS DE GALPÃO:

Instalações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e internet;

IV – SALAS EM PREDIO COMPARTILHADO:

Instalações de energia elétrica, climatização e internet.

Nos lotes, caberá ao cessionário implantar as edificações e os sistemas internos necessários ao desenvolvimento de suas atividades, observadas as condições de ocupação e de conexão às redes urbanas. As diretrizes aplicáveis estão estabelecidas nos Capítulos 3 e 6 deste Regulamento.

Nas edificações, nos módulos de galpão e nas salas em prédios compartilhados, os sistemas e as instalações disponibilizados serão identificados nos documentos relativos à ocupação de cada espaço. As regras aplicáveis estão estabelecidas no Capítulo 4.

2.5 INFRAESTRUTURA URBANA

2.5.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

O Parque Tecnológico da UFRJ dispõe de sistemas de infraestrutura urbana destinados ao atendimento das áreas comuns e das modalidades de espaços definidas no item 2.4.

As características, a capacidade e as condições de atendimento das redes variam conforme sua localização e a infraestrutura disponível em cada área. Os dados técnicos e os pontos de conexão deverão ser consultados junto à Administração do Parque.

A conexão às redes existentes, assim como qualquer intervenção necessária à ocupação dos espaços, deverá observar as disposições previstas nos capítulos específicos deste Regulamento.

2.5.2 DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

O Parque dispõe de sistema de drenagem de águas pluviais composto por canaletas, caixas coletoras, tubulações subterrâneas e demais dispositivos implantados de acordo com os projetos de urbanização. As características do sistema variam conforme a localização, e sua compatibilização com os espaços ocupados deverá observar os projetos e cadastros técnicos disponibilizados pela Administração do Parque.

Não é permitido o lançamento de esgotos sanitários, efluentes industriais, águas contaminadas, óleos, produtos químicos, resíduos ou materiais que possam obstruir ou contaminar o sistema de drenagem de águas pluviais.

2.5.3 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O Parque Tecnológico conta com rede coletora de esgotos conectada à uma estação elevatória, responsável pelo encaminhamento dos efluentes ao sistema de esgotamento sanitário da Cidade Universitária, em conformidade com o projeto elaborado pela CEDAE.

2.5.4 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água está em operação em toda a área do Parque Tecnológico.

O Parque dispõe de rede de abastecimento de água destinada ao atendimento das áreas comuns e dos espaços ocupados. As condições de fornecimento, incluindo disponibilidade, pressão, vazão e pontos de conexão, deverão ser verificadas para cada área junto à Administração do Parque e à concessionária responsável.

2.5.5 ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O Parque é atendido por rede de distribuição de energia elétrica, conforme as características técnicas e as condições de fornecimento estabelecidas pela concessionária responsável. A disponibilidade de carga e as condições de atendimento deverão ser verificadas para cada espaço, considerando a demanda prevista para a atividade a ser desenvolvida. O fornecimento de energia elétrica ao Parque ocorre em média tensão, na tensão nominal de 13,8 kV, conforme as condições estabelecidas pela concessionária responsável.

2.5.6 TELECOMUNICAÇÕES E CONECTIVIDADE

Para atender aos edifícios compartilhados, o Parque Tecnológico dispõe de fibra ótica, sistema de cabeamento estruturado para transmissão de dados e sistema de voz por IP, acesso à internet banda larga, acesso à internet WI-FI.

Nos lotes e nas edificações de uso exclusivo, os serviços poderão ser contratados diretamente junto aos prestadores habilitados, observadas a infraestrutura existente e as condições estabelecidas pela Administração do Parque.

A instalação de novos dutos, caixas, cabos, antenas ou equipamentos que interfiram nas áreas comuns ou na infraestrutura existente dependerá de autorização prévia da Administração do Parque.

CAPÍTULO 3

DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO LOTE

3 DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Este capítulo tem como finalidade orientar a ocupação das áreas de lote do Parque Tecnológico da UFRJ pelos cessionários. Os parâmetros estabelecidos neste capítulo aplicam-se à totalidade da área objeto da cessão, observadas as condições específicas previstas neste Regulamento.

Os projetos de arquitetura e complementares devem atender, em suas versões vigentes:

a) Às normas técnicas da ABNT e às regulamentações do INMETRO;

b) À legislação federal, estadual e municipal aplicável;

c) Às resoluções e instruções normativas do Sistema CONFEA/CREA e do CAU;

d) Às normas das concessionárias de serviços públicos (Águas do Rio, Light e Naturgy);

e) Às exigências dos órgãos de licenciamento e fiscalização, especialmente SMAC e INEA (meio ambiente), CBMERJ (segurança contra incêndio e pânico) e GEM (instalações mecânicas);

f) À legislação e às normas de acessibilidade, em especial a ABNT NBR 9050, de modo a garantir o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

g) Às diretrizes deste documento.

A ocupação dos lotes obedecerá, cumulativamente, aos parâmetros a seguir, que deverão estar demonstrados nos projetos de arquitetura submetidos à análise (ver Capítulo 6). As exceções previstas neste capítulo aplicam-se somente aos casos nele expressamente indicados.

3.1 TAXA DE OCUPAÇÃO

3.1.1 A taxa de ocupação da edificação nos lotes deverá ser de no máximo 60% da área total do lote.

3.1.2 A taxa de ocupação da edificação para os lotes que possuem profundidade superior a 100,00m, que fazem divisas laterais ou de fundos com outros lotes e que tenham acesso restrito a apenas uma via do Parque, estes poderão usar a taxa de ocupação de 70%. Para estes casos, o afastamento frontal e gabarito serão diferenciados, conforme descrito nos itens 3.2.1 e 3.3 respectivamente.

3.1.3 A taxa de ocupação mínima deve ser de 15% da área total do lote.

3.1.4 Estão incluídas no cálculo da taxa de ocupação as projeções das marquises, coberturas e edículas, ainda que separadas da edificação principal.

3.2 AFASTAMENTO

3.2.1 Afastamento Frontal:

• Em relação à via litorânea (Rua Leopoldo de Meis): 16,00 m a partir do meio-fio.

• Em relação aos lotes enquadrados no item 3.1.2: 25,00 m a partir do meio-fio.

• Em relação às demais vias: 11,00m a partir do meio-fio

3.2.2 Afastamento das divisas:

• O afastamento mínimo das edificações com relação às divisas laterais e de fundos é de 5,00 m.

3.2.3 As faixas de afastamento (frontal, laterais e de fundos) de vem permanecer livres de edificações, sendo tolerada somente a construção da chave a gás, exigida pela Light.

3.3 ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

A altura máxima permitida para construção nas quadras e seus respectivos lotes é de 24,00m, exceto para os casos que se enquadrarem no item 3.1.2 que optarem pela taxa de ocupação de 70%, que deverá ser de 12,00m nos primeiros 25,00m do afastamento da divisa frontal, a partir da construção, e no restante do terreno poderá chegar a 24,00m, incluindo todos os elementos construtivos (telhados, caixas dágua, antenas, etc.).

O pé-direito mínimo permitido (altura de piso a teto) para todos os pavimentos habitáveis e mezaninos, livres de quaisquer interferências ou instalações, é de 2,50m.

3.4 ÁREA DE COBERTURA VEGETAL - ACV

A área destinada à cobertura vegetal deverá ser de no mínimo 20% da área total do lote. Não serão considerados para cálculo de área de cobertura vegetal os seguintes casos:

• Pequenos trechos isolados ou descontínuos de jardins ou gramados, com largura menor que 1,00 m ou área menor do que 4,00 m2.

• Áreas de cobertura vegetal implantadas sobre área edificada.

• Áreas de estacionamento de veículos, mesmo quando dotadas de árvores para sombreamento ou com piso de concreto intercalado com grama.

3.5 CERCAMENTO

Para demarcar os limites dos lotes ou quadras, poderão ser usadas mudanças na pavimentação, linhas de arbustos, cercas vivas, telas ou grades.

A altura máxima destes elementos de demarcação é de 2,50m, contados a partir da cota média do meio-fio. Admite-se o uso de material opaco (cintas de concreto, bases em alvenaria, etc.) até a altura máxima de 0,80 m. Os portões e/ou cancelas de entrada não podem abrir sobre o logradouro público.

3.6 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

As áreas destinadas ao estacionamento de veículos, sejam de funcionários, visitantes ou de serviços, incluindo os espaços necessários às manobras e à circulação, devem estar garantidas dentro da área do lote do cessionário, respeitadas as condições deste Regulamento.

É permitida a construção de pavimentos garagem desde que devidamente ventilados e iluminados de acordo com os parâmetros estabelecidos no Código de Obras da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

É proibido o estacionamento de veículos ao longo das vias, exceto quando autorizado prévia e expressamente pela Administração do Parque.

3.7 ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO

O armazenamento de matérias-primas, de produtos semielaborados ou acabados deverá dar-se no interior das edificações em que o cessionário desenvolve suas atividades.

As áreas destinadas a depósito ou armazenagem externas às edificações serão computadas no cálculo da área máxima edificada, mesmo quando descobertas e delimitadas por, no mínimo, uma divisa em material opaco. Deverão manter a unidade das fachadas com o restante do projeto, inclusive quanto a materiais de revestimento e vãos de iluminação e ventilação.

Todas as áreas de depósito no interior das edificações ou a céu aberto deverão constar do projeto a ser aprovado pela Administração do Parque. É expressamente proibido o armazenamento ou depósito de qualquer tipo de material e/ou resíduos nas ACV - Áreas de Cobertura Vegetal.

A armazenagem de materiais e produtos inflamáveis em áreas descobertas ou no interior das construções deverá seguir rigorosamente o Código

de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro – CBMERJ.

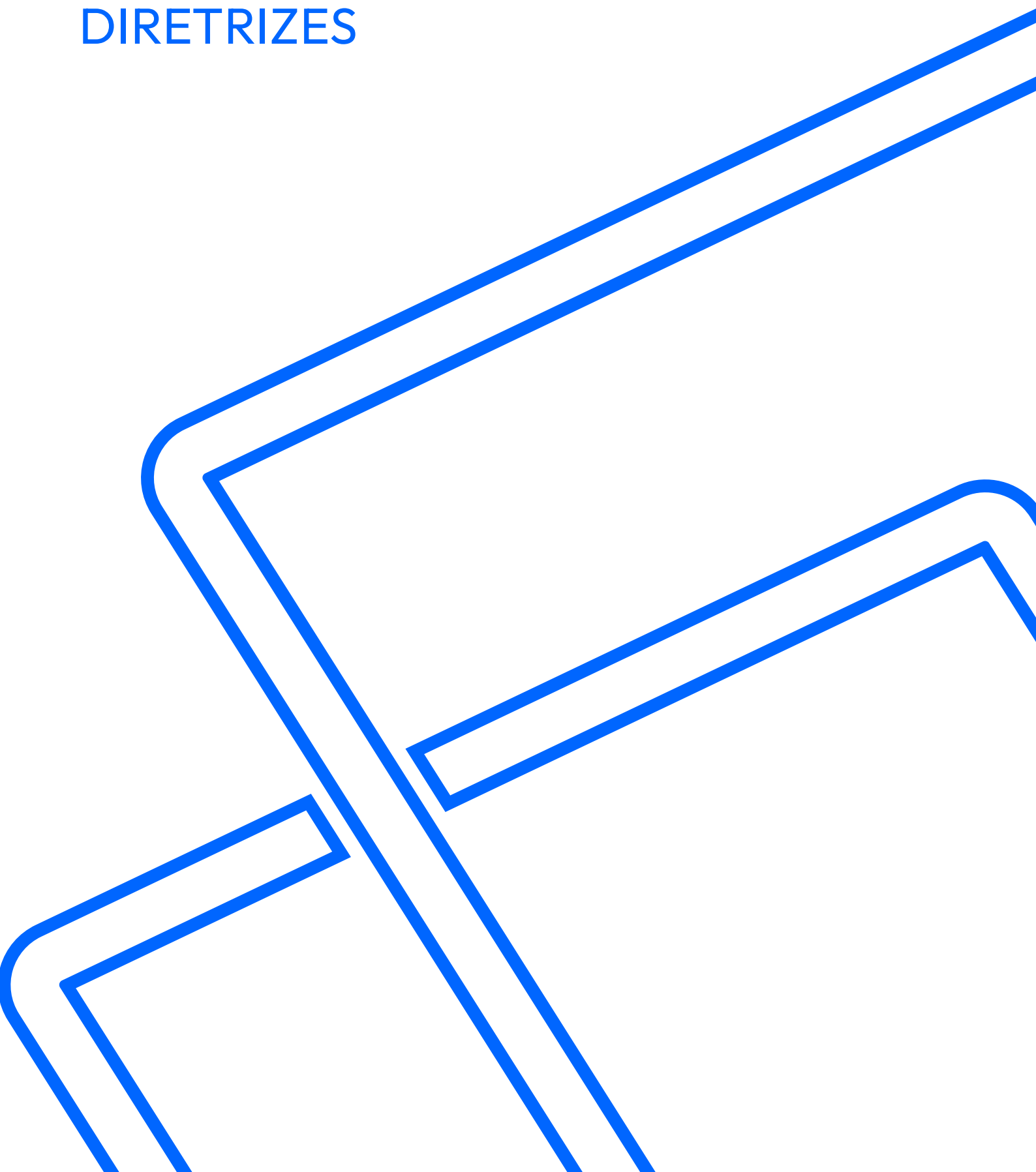
3.8 ÁREAS DESTINADAS AOS GERADORES

Para instalação de geradores devem ser observadas as seguintes normas técnicas e norma regulamentadora, bem como as normas complementares pertinentes em suas versões atualizadas:

- NR 20 - Segurança e saúde no trabalho com inflamáveis e combustíveis.
- ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão.
- ABNT NBR 14039 - Instalações elétricas de média tensão de 1,0 kV a 36,2 kV.
- Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - COSCIP.
- CBMERJ - NT 3-03 - Motogeradores de energia em edificações e áreas de risco.
- CBMERJ - NT 3-06 - Armazenagem de líquidos inflamáveis e combustíveis.

CAPÍTULO 4

DIRETRIZES



4 DIRETRIZES PARA OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Este capítulo tem como finalidade orientar a ocupação das áreas edificadas do Parque Tecnológico da UFRJ pelos cessionários.

4.1 ESPAÇOS DISPONÍVEIS

As áreas seguem a seguinte disposição:

I - Sala em prédio compartilhado.

II - Módulo de galpão.

III - Edificação de uso exclusivo.

I - Sala em prédio compartilhado

Compete ao cessionário da sala comercial do PTEC-UFRJ:

• Encaminhar para o PTEC-UFRJ o projeto de arquitetura para aprovação (ver Capítulo 6, nos itens aplicáveis). Somente após a aprovação do projeto, o cessionário poderá solicitar ao Parque a autorização para início de obras de adequação do espaço;

• Realizar e apresentar ao PTEC-UFRJ as licenças pertinentes e aprovadas nas concessionárias, de acordo com a atividade desenvolvida, e manter tais licenças renovadas durante o período de permanência de suas instalações no Parque Tecnológico da UFRJ;

• Permitir o acesso ao ambiente pelos representantes do PTEC-UFRJ durante e após sua instalação, para fins de comprovação de conformidade ao projeto apresentado, desde que seja devidamente notificado com antecedência razoável, bem como que sejam respeitadas as condições de sigilo de suas atividades;

• Cumprir as normas relacionadas ao funcionamento da área objeto da cessão de uso, respeitando inclusive os horários e atividades relacionados ao Parque Tecnológico da UFRJ.

O cessionário poderá solicitar aumento da carga elétrica, caso necessário, até o limite permitido.

O espaço da sala será entregue ao cessionário mediante vistoria e respectivo registro documental.

A ocupação estará condicionada à área originalmente destinada à instalação, não sendo permitida a permanência ou ocupação das áreas comuns por objetos ou equipamentos.

II – Módulo de galpão

Compete ao cessionário de módulo de galpão do PTEC-UFRJ:

• Encaminhar ao PTEC-UFRJ o projeto de arquitetura e de instalações para aprovação, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnicas - ART (ver Capítulo 6, nos itens aplicáveis). Somente após a aprovação dos projetos, o cessionário poderá solicitar ao PTEC-UFRJ a autorização para início de obras de adequação do espaço;

• Realizar e apresentar os licenciamentos necessários ao PTEC-UFRJ, de acordo com a atividade desenvolvida, conforme previsto neste Regulamento, no prazo de até 90 (noventa) dias que antecedem a ocupação, e manter as licenças atualizadas até o momento de desmobilização das instalações;

• Permitir o acesso ao ambiente pelos representantes do PTEC-UFRJ durante e após sua instalação física, para fins de comprovação de conformidade ao projeto apresentado, desde que seja devidamente notificado com antecedência razoável, bem como que sejam respeitadas as condições de sigilo de suas atividades;

• Cumprir as normas relacionadas ao funcionamento da área objeto da cessão de uso, respeitando inclusive os horários e atividades relacionados ao Parque Tecnológico da UFRJ; e

• Realizar a coleta de resíduo de sólidos e líquidos contaminantes, bem como o tratamento dos resíduos líquidos ou sólidos, não sendo permitido lançar qualquer tipo de produto químico no esgoto sem o adequado tratamento.

Poderá ser solicitado aumento de carga elétrica, caso necessário, até o limite permitido para o módulo.

Caso haja necessidade de realizar outra obra de reforma e adequação do espaço físico, posterior à primeira aprovação, o cessionário deverá solicitar previamente a aprovação do PTEC-UFRJ.

A ocupação estará condicionada à área originalmente destinada à instalação, não sendo permitida a permanência ou ocupação das áreas comuns por objetos ou equipamentos de propriedade do cessionário.

O espaço do módulo será entregue ao cessionário mediante vistoria e respectivo registro documental.

III - Edificação de uso exclusivo

Compete ao cessionário de edificação do PTEC-UFRJ:

• Encaminhar ao PTEC-UFRJ o projeto de arquitetura e de instalações para aprovação, com as respectivas Anotações de Responsabilidade

Técnicas - ART (ver Capítulo 6, nos itens aplicáveis). Somente após a aprovação dos projetos, o cessionário poderá solicitar ao PTEC-UFRJ a autorização para início de obras de adequação do espaço;

• Apresentar os licenciamentos necessários ao PTEC-UFRJ, de acordo com a atividade desenvolvida, conforme previsto neste Regulamento, no prazo de até 90 (noventa) dias, que antecedem a ocupação;

• Solicitar às concessionárias de Serviços Públicos a titularidade em relação às redes de água, esgoto e energia;

• Permitir o acesso à edificação pelos representantes do PTEC-UFRJ durante e após as obras de instalação, no ato de fiscalização, para fins de comprovação de conformidade ao projeto apresentado, desde que seja devidamente notificado com antecedência razoável, bem como que sejam respeitadas as condições de sigilo de suas atividades;

• Cumprir as normas relacionadas ao funcionamento da área objeto da cessão de uso, respeitando inclusive os horários e atividades relacionados ao Parque Tecnológico da UFRJ;

• Realizar a coleta de resíduo de sólidos e líquidos contaminantes, bem como o tratamento dos resíduos líquidos ou sólidos, não sendo permitido lançar qualquer tipo de produto químico no esgoto sem o adequado tratamento;

A edificação será entregue ao cessionário mediante vistoria e respectivo registro documental.

O cessionário é responsável pela operação da edificação, a saber: manutenção, conservação e limpeza de materiais, equipamentos e sistemas de áreas internas e externas, inclusive áreas verdes; e serviços prestados pelas concessionárias de serviços públicos.

Para cada obra de reforma e adequação do espaço físico, posterior à primeira aprovação, o cessionário deverá solicitar previamente a aprovação do PTEC-UFRJ.

A ocupação estará condicionada à área originalmente destinada à instalação, não sendo permitida a permanência ou ocupação das áreas externas por objetos ou equipamentos.

Não é permitido o armazenamento a céu aberto ou aumento de área coberta, sem aprovação prévia da Administração do Parque (ver item 3.7).

CAPÍTULO 5
PAISAGISMO

5 PAISAGISMO

5.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

O projeto paisagístico do Parque foi desenvolvido visando a preservação das áreas de manguezais já existentes e a recomposição da vegetação degradada ao longo dos anos.

Para a elaboração do projeto paisagístico do terreno do cessionário, recomenda-se a utilização de espécies nativas da Mata Atlântica e adequadas ao ambiente da Cidade Universitária. O projeto paisagístico do Parque está disponível para consulta, devendo ser seguidas, quando possível, suas diretrizes no que tange ao paisagismo, guardadas as especificidades de cada projeto arquitetônico.

É vetado o plantio de Eucaliptos, Casuarinas e Amendoeiras em novos projetos, assim como somente o plantio de grama sem a arborização.

Além da função estética, a arborização nos lotes deverá visar o conforto ambiental que esta pode trazer às edificações dos cessionários, e ao meio ambiente do Parque e da Cidade Universitária. As espécies vegetais não poderão inviabilizar a adequada visualização de sinalização viária pelos usuários do sistema viário.

5.2 FAIXA DE ARBORIZAÇÃO E FAIXA LITORÂNEA

A Faixa de Arborização e a Faixa Litorânea (áreas Non Aedificandi, ver projeto Paisagístico), correspondente às Quadras III lote 1, IV, V, VII e VIII, fazem parte do lote do cessionário. A metragem quadrada correspondente à faixa de Arborização e a Faixa litorânea dentro do terreno podem ser consideradas no cálculo da área de cobertura vegetal.

Deverá ser respeitado o projeto paisagístico previsto para estas áreas, sendo de responsabilidade da Administração do Parque o fornecimento do projeto.

5.3 ÁREA DE MANGUEZAIS

Todas as áreas de mangue localizadas no terreno do Parque são áreas de preservação ambiental protegidas por lei e deverão ser respeitadas, sendo proibido qualquer tipo de construção ou intervenção.

CAPÍTULO 6

NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

6 NORMAS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

6.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

A planta geral do Parque, com todas as informações necessárias para o desenvolvimento dos projetos, é disponibilizada ao cessionário pela Gerência de Projetos de Arquitetura e Urbanismo, no edifício da Administração.

A empresa recebe a Carta de Zoneamento, emitida pela Prefeitura Universitária da UFRJ, com a qual o cessionário poderá dar entrada junto às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais.

Para quaisquer esclarecimentos com relação aos sistemas de infraestrutura e serviços das áreas do Parque, o interessado deverá consultar a Administração do Parque por escrito. Caberá à Administração do Parque o fornecimento em meio digital dos projetos de urbanização, infraestrutura e paisagismo.

Assim como o projeto de arquitetura, é de fundamental importância a apresentação do projeto paisagístico referente ao lote do cessionário, que será anexado aos demais.

Durante o processo de entrega dos projetos para análise, os representantes técnicos de todos os projetos entregues à Administração do Parque serão cadastrados com nome completo, endereço, e-mail e telefone de contato.

Todos os projetos encaminhados à Administração do Parque para exame, em suas representações gráficas, deverão atender às prescrições de NB-8 da ABNT.

6.2 APRESENTAÇÃO

Todos os projetos apresentados, tanto para análise quanto para arquivamento, deverão conter todas as informações necessárias para o entendimento total do projeto.

Todos os projetos deverão ser fornecidos obrigatoriamente em duas cópias, em meio digital, produzidas em software autorizado pela Administração do Parque.

6.3 PROJETOS PARA ANÁLISE

Os projetos de arquitetura deverão ser compostos pelos seguintes documentos:

- Memorial descritivo

Em papel no formato A4, com a explicitação clara dos tipos de atividades que irão se desenvolver no lote e/ou nas edificações. A especificação de materiais e acabamentos poderá ser feita neste mesmo memorial e nas plantas de arquitetura.

• Cronograma de obra

• Cronograma de execução das obras e implantação do empreendimento.

• Distribuição das instalações (layout)

• Planta de Localização

Planta de localização cotada, na escala mínima de 1/500, contendo as construções existentes e as projetadas, em relação às divisas do lote, seus afastamentos, áreas e orientação.

• Planta de Situação

Planta de situação cotada, na escala mínima de 1/500, contendo as construções existentes e as projetadas, em relação às divisas do lote, seus afastamentos, áreas e orientação. Deve determinar também os níveis dos platôs, taludes e pisos das edificações, em relação às vias públicas, com desenvolvimento do levantamento topográfico das áreas remanescentes do lote e sistema de vias internas, acessos, locais de estacionamento e outros elementos específicos de cada tipo de empresa.

Deverá ser apresentado uma tabela contendo as metragens permitidas pelo regulamento e as utilizadas no projeto, informando os seguintes itens: área do lote, número de pavimentos, altura máxima, área edificada por pavimento, área edificada total, área de projeção, área particular livre de edificações, área de cobertura vegetal e número de vagas.

• Planta baixa de cada pavimento

Planta baixa de cada pavimento e de todas as suas dependências, com indicação do destino de cada compartimento, com indicação do pé direito de cada pavimento, altura dos vãos de iluminação e ventilação, indicação de cortes e fachadas, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.

• Cortes

Cortes da(s) edificação(ões), suas dependências e anexos. Deverá ser apresentado no mínimo 1 (um) corte transversal e 1 (um) corte longitudinal de cada edificação, com indicação do pé direito de cada pavimento, altura da edificação, altura dos vãos de iluminação e ventilação, níveis de pisos e outros elementos indispensáveis à compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.

• Fachadas

Fachadas, com representação de materiais e demais elementos considerados no projeto. É obrigatória a apresentação das fachadas voltadas para logradouro, podendo ser apresentadas também outras fachadas que possibilitem a compreensão do projeto – escala mínima de 1/100.

• Planta de cobertura

Planta de cobertura, com indicação de áreas, caimento, calhas, peitoris, equipamentos de refrigeração, impermeabilizações. Escala mínima de 1/100.

• Perspectivas

Na quantidade mínima de 2 (duas).

Todas as folhas que constituem os desenhos do projeto de arquitetura devem apresentar, no seu canto inferior direito, um carimbo com desenho padrão fornecido pela Administração do Parque, conforme esquema abaixo.



Figura 3 – Carimbo padrão do Parque Tecnológico - UFRJ.

As pranchas impressas não poderão exceder ao formato A0 da ABNT e deverão ser apresentadas em duas vias.

Os desenhos que excederem o tamanho A0 deverão ser divididos em mais de uma prancha, sempre contendo a indicação dos eixos ou pontos de interrupção do desenho. Neste caso, deverá ser apresentada uma planta de localização junto ao carimbo em todos os desenhos de plantas.

No projeto de paisagismo deverão constar as indicações das áreas de cobertura vegetal e das áreas pavimentadas, devendo obedecer aos percentuais e índices previstos neste Regulamento.

Os projetos de paisagismo serão compostos, obrigatoriamente, pelos seguintes documentos:

- Memorial descritivo

Em papel no formato A4, com a especificação e quantitativos de espécies e materiais de acabamentos de pisos, que deverão ser feitas também nas plantas de paisagismo.

- Planta de especificação de plantio

De espécies vegetais, com indicação de legenda das espécies, incluindo nome vulgar e nome científico de cada uma - escala mínima de 1/250.

- Planta de especificação de revestimentos

De pisos das áreas externas, com indicação de legenda dos materiais de acabamento de pisos e outros elementos complementares ao projeto de paisagismo, tais como mobiliário urbano, sinalização e iluminação externa, assim como demais informações indispensáveis à compreensão do projeto - escala mínima de 1/250.

6.4 PROJETOS AS BUILT PARA ARQUIVAMENTO E APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES

AS BUILT

O projeto de arquitetura e todos os projetos complementares que foram executados, tais como estrutura, hidráulica, esgoto, dados, automação, etc., deverão ser entregues à Administração do Parque, após a conclusão das obras e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, em duas vias em papel e meio digital compatível com o projeto de arquitetura aprovado.

SMAC

Todos os projetos deverão ser elaborados de acordo com as normas vigentes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAC), no que diz respeito ao controle de impactos ambientais (despejo industrial, poluição atmosférica, sonora, etc.). Os projetos deverão ser encaminhados pelo cessionário ao SMAC para análise e aprovação. Após aprovação junto ao órgão, deverá ser entregue à Administração do Parque com, no mínimo, a Licença de Instalação ou outros documentos correspondentes em vigência.

ÁGUAS DO RIO

Os projetos deverão ser elaborados dentro das Normas e Regulamentos da Águas do Rio e aprovados nesta concessionária antes da apresentação à Administração do Parque. Será de responsabilidade do cessionário a solicitação de ligação à Águas do Rio.

- Esgoto

O Parque dispõe de uma de rede de esgoto que leva a uma estação elevatória, que atende à área das quadras do Parque.

O Projetista responsável por desenvolver o Projeto da concessionária deverá solicitar à Águas do Rio, informando as demandas necessárias para o empreendimento.

- Água

Em todas as quadras urbanizadas do Parque existe tubulação em carga. O Projetista responsável por desenvolver o Projeto da concessionária deverá solicitar a DA – Declaração de Abastecimento à Águas do Rio, informando as demandas necessárias para o empreendimento.

LIGHT

Todos os projetos referentes ao abastecimento de energia elétrica, incluindo o da subestação deverão atender às normas vigentes exigidas pela LIGHT. Os projetos serão encaminhados pelo cessionário a LIGHT para análise e aprovação e serão apresentados à administração do Parque acompanhados da documentação comprobatória da sua aprovação naquele órgão e do contrato de prestação de serviços.

CBMERJ

Os projetos atenderão a todas as exigências e normas vigentes de segurança, estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico. Os projetos serão previamente encaminhados pelo cessionário ao órgão competente, para análise e aprovação e, posteriormente, apresentados à Administração do Parque acompanhados da documentação comprobatória da sua aprovação naquele órgão.

GEM

Os projetos deverão atender as normas e exigências da Gerência de Engenharia Mecânica (GEM) da Prefeitura do Rio. O GEM licencia e fiscaliza empresas instaladoras e conservadoras de: elevadores, escadas rolantes, planos inclinados e monta-cargas, sistemas de ar-condicionado central e exaustão mecânica. Deverá ser entregue documento de aprovação deste órgão.

INEA

Os projetos deverão ser licenciados no órgão quando o empreendimento ou as atividades utilizarem recursos naturais que possam causar algum tipo de poluição ou degradação do meio ambiente. A licença deverá ser apresentada à Administração do Parque.

6.5 ANÁLISE E APROVAÇÃO

Competirá à Administração do Parque ou a quem esta delegar o exame, a análise e a aprovação dos projetos de arquitetura, infraestrutura e paisagismo a serem executados nas áreas do Parque, podendo ainda, paralelamente às posturas e regulamentos estabelecidos pela legislação municipal, estadual e federal, fixar exigências próprias relativas a serviços de urbanização, arquitetura, paisagismo, segurança e estética, sem que lhe caiba entretanto, qualquer responsabilidade pelas soluções sugeridas ou participação na autoria dos trabalhos que lhe forem apresentados.

Compete à Administração do Parque o trâmite de solicitações de documentos emitidos pela Prefeitura Universitária da UFRJ.

Durante o processo de análise, a Administração do Parque poderá, a qualquer momento, convocar os responsáveis pelos projetos para prestar esclarecimentos.

Quando houver alteração dos projetos originais aprovados, o cessionário deverá apresentar os projetos de modificação devidamente justificados, para análise e aprovação da Administração do Parque.

A aprovação pela Administração do Parque dos projetos de arquitetura não significa reconhecimento da legitimidade dos direitos de superfície ou quaisquer outros direitos sobre o terreno, autoria ou responsabilidade técnica.

Caberá à Administração do Parque o direito de recusar o projeto que não satisfizer as exigências regulamentares e/ou for considerado como inadequado e inconveniente em questões de segurança, higiene, salubridade, estética da construção e outros aspectos. Para tanto, a mesma poderá orientar/solicitar as revisões e alterações no projeto que se fizerem necessárias. Estas observações deverão ser enviadas por escrito ao cessionário dentro de um prazo máximo de 30 dias.

Somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis, qualquer projeto, especificação ou cálculo a ser apresentado à Administração do Parque ou executar obras no mesmo, devendo constar em todos os desenhos do projeto o número de registro no CREA, endereço, fax e telefone para contato.

Os projetos “as built” de arquitetura, paisagismo, projetos complementares e os documentos de aprovação junto aos órgãos competentes deverão ser fornecidos pelo cessionário à Administração do Parque, num prazo máximo de 90 dias após a conclusão da construção, reformas, acréscimos ou demolições.

Por se tratar de uma Zona Especial VII, a Prefeitura Universitária é a responsável por emitir a documentação de autorização de ocupação. A Administração do Parque fornecerá a carta de Autorização de Ocupação da Edificação, emitida pela Prefeitura Universitária da UFRJ, após o recebimento do “as built”.

CAPÍTULO 7
POSTURAS

7 POSTURAS

7.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Caberá à Administração do Parque a responsabilidade pelo atendimento aos interesses comuns. O cessionário deverá permitir fiscalizações por parte do pessoal autorizado pela Administração do Parque nas dependências de seu edifício ou na área do lote, mediante prévia comunicação.

Os serviços de infraestrutura, tais como abastecimento de água, tratamento de esgoto sanitário, energia, telecomunicações, são de responsabilidade das respectivas prestadoras de serviço, seguindo as regras específicas para cada caso.

Nas ACV's - Áreas de Cobertura Vegetal, é proibida a circulação e o estacionamento de qualquer tipo de veículo, mesmo quando de uso particular.

Nas áreas de estacionamento pertencentes ao cessionário, caberá exclusivamente a este a responsabilidade pela segurança física e patrimonial dos veículos.

A limpeza e manutenção das áreas verdes e das áreas internas dos lotes é de responsabilidade do cessionário, assim como realizar periodicamente a manutenção das fachadas das suas edificações.

A confluência das entradas de veículos com o alinhamento da via pública deverá possibilitar ampla visibilidade e garantia de segurança ao trânsito de veículos.

7.2 CONSTRUÇÕES

Após o início das operações do cessionário, qualquer construção, reforma, modificação ou demolição deverá ser comunicada previamente à Administração do Parque, através de e-mail contendo plantas e/ou croquis esquemáticos, para autorização e aprovação nos casos previstos neste Regulamento.

Os cessionários são obrigados a manter suas edificações, instalações, áreas de cobertura vegetal e demais áreas dentro das normas previstas neste Regulamento.

Os portões e/ou cancelas de entrada não poderão abrir sobre o logradouro público.

A autorização para início das obras só será concedida após a conclusão, apresentação e entrega dos seguintes itens:

- Aprovação do Comitê para início das obras.
- Apresentação de cronograma de obras.

- Listagem das empresas prestadoras de serviço.
- Nome do Responsável Técnico e telefones de contato.
- Layout do canteiro de obras.
- Instalação da Placa de Obra.
- Pedido de instalações provisórias.
- Plano e horário de recebimento, carga e descarga de material.
- Plano de gerenciamento de resíduos da construção civil.
- Horários e dias de funcionamento da obra.

Será embargada a obra:

- Que tiver desrespeitado o projeto de arquitetura aprovado.
- Que apresentar risco à sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói.
- Que for considerada de risco, caso o responsável não providencie as condições de segurança determinadas por este Regulamento.
- Que não cumprir os requisitos de Segurança do Trabalho previstos nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, quando aplicáveis.

O embargo e a demolição total ou parcial poderão ser solicitados pela Administração do Parque nos seguintes casos:

- Construção clandestina ou que for feita sem prévia aprovação formal do projeto.
- Construção feita sem observância dos afastamentos, ou desrespeitando o projeto aprovado.

A Administração do Parque poderá exigir, a qualquer tempo, a modificação ou ajuste das instalações hidrossanitárias do usuário, que não estiverem de acordo com as disposições deste documento, sob pena de aplicação de medida compensatória após a terceira notificação, de acordo com o Regulamento Operacional do Parque Tecnológico - UFRJ.

Em caso de obras, o responsável pela obra é obrigado a permitir que técnicos da Administração do Parque supervisionem a sua execução.

As construções de instalação provisória, indispensáveis à guarda de materiais e à vigilância dos lotes durante as obras, deverão ser demolidas por ocasião do término da etapa correspondente à conclusão da ocupação mínima.

Caberá ao cessionário a vigilância e fiscalização do canteiro e da obra. O destino final dos resíduos proveniente das obras é de responsabilidade do cessionário.

É obrigação do cessionário cumprir as normas técnicas, boas práticas de engenharia e exigências legais.

7.3 ÁREAS DESTINADAS AO ARMAZENAMENTO

Situações de armazenamento específicas e/ou temporárias deverão ser solicitadas a Administração do Parque.

7.4 MANUTENÇÃO, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO.

Nas áreas públicas, a varrição, a limpeza das ruas, o plantio e a manutenção das árvores são de responsabilidade da Administração do Parque.

A manutenção, limpeza, execução e conservação da Faixa Litorânea são de responsabilidade da Administração do Parque.

A manutenção dos passeios fronteiros aos seus lotes será de responsabilidade da Administração do Parque.

É de responsabilidade do cessionário o conserto de danos que possam ser causados no decorrer da sua obra nas áreas comuns do Parque, sob pena de aplicação de medida compensatória após a terceira notificação, de acordo com o Regulamento Operacional do Parque Tecnológico - UFRJ.

É de responsabilidade do cessionário, no que diz respeito a eventuais fragmentos de obra decorrentes das atividades de construção em seu lote, manter a limpeza do entorno de seu lote, calçadas e vias.

Em caso de não cumprimento desta obrigação, a Administração do Parque poderá assumir a responsabilidade pela mesma, repassando o ônus das despesas correspondentes ao respectivo cessionário e aplicando medidas compensatórias.

A manutenção e limpeza das áreas cedidas - ACE e ACLE -, assim como a implantação, conservação e tratamento paisagístico das áreas de cobertura vegetal até a divisa com outros lotes e/ou logradouros públicos é de total responsabilidade dos respectivos cessionários.

É de responsabilidade do cessionário manter as licenças mencionadas neste Regulamento atualizadas, bem como o bom estado de manutenção e conservação da edificação, até o momento de sua restituição à gestão do Parque Tecnológico, considerando para isso a totalidade de suas instalações prediais, estruturas, alvenarias, esquadrias, revestimentos, fachadas e áreas descobertas no interior do lote ocupado.

7.5 CONSERVAÇÃO DAS MUDAS E ESPÉCIES ADULTAS

Quando for possível, deve-se utilizar mudas novas para plantio com altura mínima de 2,50 m, o que facilita sua sobrevivência e conservação, evitando ações predatórias.

Na abertura das covas para plantio de novas mudas nas calçadas, deve-se observar a inexistência de dutos e canalizações de redes subterrâneas e escolher espécies com raízes profundas, que não danifiquem a pavimentação, evitando-se espécies com raízes superficiais.

É proibida a pintura das árvores existentes ou das que vão ser plantadas, pois, embora seja prática usual, prejudica o desenvolvimento das espécies, além de ser pouco recomendável em relação ao efeito visual produzido.

É proibida a fixação de cartazes, fiação aérea, iluminação pública e demais elementos de sinalização nos troncos e galhos das árvores, pois, além de afetar o estado fitossanitário das mesmas, pode implicar em sérios acidentes durante ventanias e chuvas fortes.

7.6 RESÍDUOS

O Parque é responsável pela prestação de serviços de coleta, transporte e destinação final de resíduos sólidos, classificados segundo a ABNT NBR 10.004 / 2004 NBR como resíduos classe II (não perigosos) – A (não inertes), com destinação para aterro sanitário licenciado pelo órgão ambiental, dentro dos seus limites, até o volume máximo de 30 contentores/dia.

O regime de coleta de resíduos exigirá o cumprimento dos seguintes itens:

• Deverá ser implantada pelo cessionário a coleta seletiva de lixo, obrigatória para todos os cessionários;

• Os resíduos especiais terão sistema próprio de coleta pelo cessionário e não poderão ser misturados a lixo ou outros detritos. A coleta desses resíduos será de responsabilidade dos cessionários, segundo planejamento a ser fornecido pelo cessionário e aprovado pela Administração do Parque;

• Não será permitida a queima de lixo e resíduos a céu aberto, assim como o armazenamento fora do local previamente definido em projeto;

• Não será permitido em nenhuma hipótese o despejo de lixo de qualquer tipo nos passeios, nas canaletas de águas pluviais dos sistemas de drenagem, no manguezal ou na baía, sob pena de aplicação de medida compensatória após a terceira notificação, de acordo com o Regulamento Operacional do Parque Tecnológico - UFRJ.

7.7 EFLUENTES

As instalações hidrossanitárias dos estabelecimentos devem ser independentes, de modo a impossibilitar a mistura dos resíduos líquidos. Deverão ser construídas, totalmente independentes entre si, as seguintes instalações prediais:

- Esgoto sanitário;
- Despejos industriais;
- Águas pluviais.

Os efluentes sanitários deverão ser direcionados à rede coletora de esgotos do Parque Tecnológico. Os efluentes industriais somente poderão ser lançados na rede coletora de esgotos do Parque após tratamento adequado, quando exigido, e desde que atendam integralmente aos padrões e condições estabelecidos pela concessionária responsável pelos serviços de esgotamento sanitário, pelos órgãos ambientais competentes e pelas licenças aplicáveis à atividade desenvolvida.

É proibido o lançamento de esgotos sanitários, efluentes industriais, águas contaminadas ou quaisquer resíduos líquidos nas galerias, canaletas ou sistemas de drenagem de águas pluviais, ainda que submetidos a tratamento prévio, salvo autorização específica dos órgãos competentes.

Os cessionários são obrigados a prever os sistemas privativos de drenagem de águas pluviais de seus terrenos em consonância com o projeto geral de drenagem do Parque.

7.8 CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Critérios especiais poderão ser estabelecidos pela Administração do Parque para uso das vias, no que diz respeito a sentido de circulação, velocidade, colocação de avisos e conservação, sempre seguindo as normas de trânsito e a sinalização local.

Não será permitido o estacionamento de veículos ao longo das vias, sob pena de aplicação de medida compensatória após a terceira notificação, de acordo com o Regulamento Operacional do Parque Tecnológico - UFRJ.

As infrações de trânsito estão sujeitas a aplicação de penalidades conforme o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e legislação vigente, sem prejuízo de medidas administrativas já mencionadas.

A Administração do Parque poderá estabelecer um horário diferenciado para transporte de cargas especiais e um horário para carga e descarga.

7.9 CONTROLE E SEGURANÇA

Além de portais e guaritas, poderão ser criados pela administração do Parque outros sistemas de segurança para a identificação de veículos no acesso ao Parque Tecnológico.

A segurança dos lotes, edificações e dependências de uso privado é de exclusiva responsabilidade de cada cessionário, cabendo ao Parque a vigilância das áreas comuns.

7.10 PUBLICIDADE EXTERNA E LETREIROS

Caberá a Administração do Parque homologar o tipo de sinalização a ser utilizada, assim como as características dimensionais e estéticas de toda a comunicação visual nas áreas de uso coletivo.

A sinalização de logradouros, praças, áreas comuns, entre outros, é de responsabilidade da Administração do Parque.

Toda e qualquer forma de publicidade externa deverá ser previamente aprovada pela Administração do Parque. Os cessionários deverão fornecer as características de seu logotipo com o nome de sua empresa, indicando tipo e fonte, cores e dimensões básicas e local de aplicação.

7.11 CAIS, PÍERES E HELIPONTO

Cais e Píeres

Caberá à Administração do Parque definir os critérios de utilização destas áreas. A utilização do cais e dos píeres é limitada às pessoas ou instituições autorizadas pela Administração do Parque. Para mais informações, consultar Regulamento Operacional do Parque.

Cabe ao solicitante toda a operação e licenças necessárias ao tipo de utilização.

Heliponto

O Heliponto Minerva é um heliponto privado, destinado aos usuários do Parque ou de pessoas ou instituições por ele autorizadas, destinando-se apenas às operações de transporte eventual de passageiros.

Sua utilização é diurna e noturna, para aeronaves de até 4,00 toneladas e deverá ser agendada e previamente autorizada pela Administração do Parque.

O usuário deverá fornecer, após a utilização do Heliponto, o horário de pouso, horário de decolagem bem como a identificação do comandante e prefixo da aeronave.

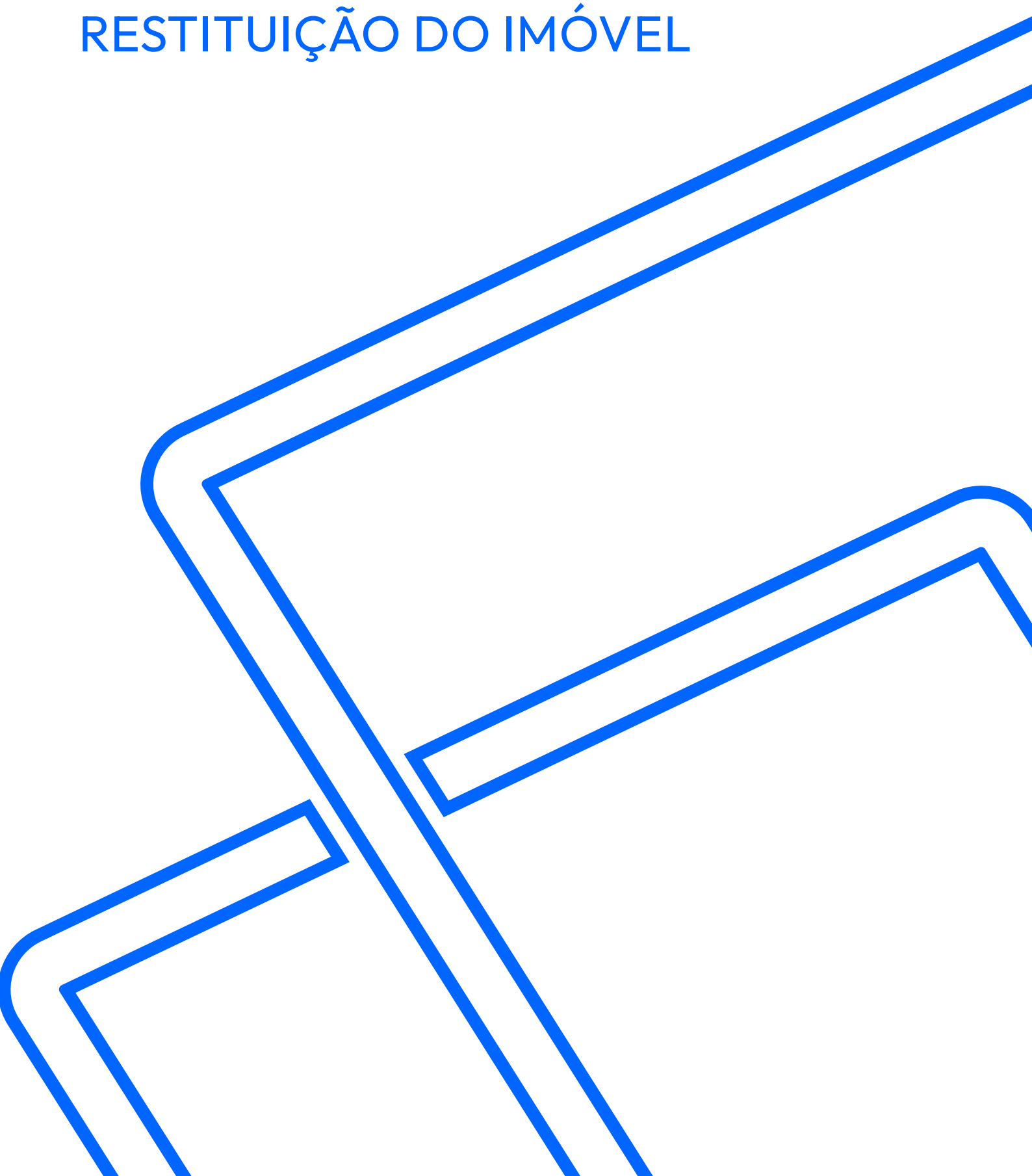
Este heliponto apresenta as seguintes características físicas:

- ELEVAÇÃO: 2,00m
- COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: -22°51´57”,80S, Longitude: -43°12´51”,95 W
- DIMENSÕES DA ÁREA DE POUSO E DECOLAGEM: 21 m x 21 m
- RESISTÊNCIA DO PISO: 4,00 t
- TIPO DO PISO: Concreto
- TIPO DE OPERAÇÃO: Diurna e Noturna

Para mais informações, consultar Regulamento Operacional do Parque.

CAPÍTULO 8

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL



8 RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Para efetuar a restituição do imóvel é indispensável discriminar as condições da estrutura e estado de conservação do imóvel a ser entregue, seja uma sala, um módulo de galpão, ou uma edificação de uso exclusivo. Para tanto, o Parque realizará vistorias que ocorrerão em três momentos distintos, sendo uma vistoria preliminar, uma inspeção técnica e uma vistoria final.

Quando da entrega da edificação, o cessionário do imóvel deverá fornecer à Administração do Parque Tecnológico, previamente à vistoria preliminar, os seguintes documentos comprobatórios de manutenções realizadas na edificação, identificados os casos em que forem pertinentes:

1. Laudo de Inspeção Técnica de Elevador de Passageiros, assinado por responsável técnico legalmente habilitado, com ART, emitido até 12 meses anteriores à data da vistoria preliminar;

2. Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) e Laudo de Inspeção Técnica dos equipamentos de Ar-Condicionado, assinado por responsável técnico legalmente habilitado, com ART, emitido até 6 meses antes da data da vistoria preliminar;

3. Atestado de limpeza de reservatórios de água, emitido até 6 meses antes da data da vistoria preliminar;

4. Certificado de Inspeção Técnica do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio, assinado por responsável técnico legalmente habilitado, com ART, emitido até 3 meses anteriores à data da vistoria preliminar;

5. Certificado de Inspeção Técnica dos Sistemas de Combate a Incêndio, assinado por responsável técnico legalmente habilitado, com ART, emitido até 12 meses anteriores à data da vistoria preliminar;

6. Contrato de manutenção do gerador, com relatório de manutenção emitido até 1 mês antes da data da vistoria preliminar;

7. Atestado de Medição Ôhmica e Laudo Técnico de Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, assinado por responsável técnico legalmente habilitado, com ART, emitido até 12 meses antes da data da vistoria preliminar;

8. Atestado de dedetização, indicando manutenção trimestral atualizada;

9. Documentos que comprovem quitação e encerramento de contratos com concessionárias de serviços públicos;

10. Relatório de prospecção do solo, com emissão de ART, para os casos de contratos de longo prazo.

Nos casos de sala comercial e de módulo de galpão, estes deverão ser restituídos nas condições originais de entrega, livres e desimpedidos de quaisquer acessões, quando de sua devolução para a gestão do PTEC-UFRJ.

CAPÍTULO 9
GLOSSÁRIO

9 GLOSSÁRIO

Para a aplicação deste Regulamento, ficam estabelecidas as seguintes definições:

ACV – Área de Cobertura Vegetal: é a área que corresponde aos gramados, arbustos e outras espécies vegetais do terreno.

Afastamento: é a distância mínima, medida perpendicularmente, entre as edificações ou entre estas e as divisas dos lotes.

Afastamento Frontal: é a distância mínima, medida perpendicularmente, entre o ponto mais saliente da fachada frontal (incluídos elementos estruturais, jardineiras e/ou proteções para aparelhos de ar-condicionado, etc.) e o alinhamento do lote.

Alinhamento: é a linha que determina a divisa do lote ou quadra, na sua testada para o logradouro.

ACE: Área Cedida Edificada.

ACLE: Área Cedida Livre Edificável.

Área de Cobertura Vegetal: são consideradas áreas de cobertura vegetal todas as superfícies de terreno não impermeabilizadas por concreto, asfalto ou qualquer outro tipo de pavimentação, e que permitam a absorção natural das águas pluviais.

Área Edificada: é a projeção horizontal da(s) área(s) da(s) edificação(ões).

Cessionário: é a pessoa jurídica que ocupa, no mínimo, uma fração de terreno do Parque Tecnológico.

Concessionário: pessoa jurídica que recebeu permissão para explorar ou para oferecer serviços de utilidade pública.

Edificações: são construções caracterizadas por uma volumetria espacial, onde estão localizadas as atividades-fim destes prédios.

Elevação (do heliponto): Altitude do ponto mais elevado da área de pouso e decolagem de heliponto.

Faixa Litorânea: é a faixa litorânea arborizada, rebatida para o lado oposto da via litorânea, dentro das quadras limítrofes com a baía. Apresenta uma proposta paisagística rigorosa quanto à escolha das espécies vegetais e dirigida para a afirmação do ecossistema, preservando o manguezal e o regime climático de restinga.

Logradouro: são todas as partes da superfície do Parque Tecnológico destinadas, no projeto de urbanização, às circulações e ao trânsito públicos, assim reconhecidas pela administração do Parque,

tais como ruas, servidões, praças, heliponto, píer, cais, centro de serviços, etc.

Lote: é a porção de terreno interior a qualquer quadra definida no projeto de urbanização, com testada para logradouro público e profundidade contada a partir do alinhamento.

Pavimento: o conjunto das dependências de um edifício, situadas num mesmo nível.

Pavimento térreo: situado ao nível do solo.

Quadra: é a área do terreno delimitada por logradouros ou por logradouros e divisas do parque e que pode ser subdividida em lotes. Para efeito de locação, a área da quadra é contada a partir dos alinhamentos com os logradouros adjacentes.

Servidão: é a área de uso coletivo que pode se destinar à circulação de pedestres e equipes de manutenção ou à passagem de serviços de infraestrutura, escoamento e drenagem do terreno. Sua superfície é considerada Área Coletiva Livre de Edificações.

Taxa de Ocupação: porcentagem do terreno que pode ser usado pela projeção da edificação.

CAPÍTULO 10

ANEXOS

10 ANEXOS

10.1 PLANTA DE URBANIZAÇÃO



10.2 PROJETO DE PAISAGISMO


BAIA DE GUANABARA
RUA DAS MARGARIDAS
RUA CAMÕES
RUA VITOR HUGO
RUA DOS PINHEIROS
RUA DOS CRAVOS
RUA DOS LÍRIOS
RUA DAS ROSAS
RUA DOS GIRASSÓI