



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Subsecretaria de Relação com o Setor Produtivo

Parecer SEI-GDF n.º 1/2020 - SDE/GAB/SURESP

CONSELHEIROS: Márcio Faria Júnior – SURESP/SDE; Carolina Baima Cavalcanti – IAB/DF

PROCESSO Nº: Processo SEI-GDF nº 04005-00000019/2019-11

INTERESSADO: BIOTIC S/A.

Assunto: PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC.

PREÂMBULO

O presente processo trata da aprovação de PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC, de interesse da empresa BIOTIC S/A, compreendendo todo o limite do Lote nº 1 do projeto de urbanismo URB/MDE 052/09, Setor Parque de Exposições Agropecuárias do Torto – PqEAT, Região Administrativa do Plano Piloto, RA – I. Considerando que o Lote nº 1 do Parque Tecnológico no artigo nº 38 da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, foi estabelecido como Unidades Especiais - UE, e sobre ele são aplicadas situações específicas que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, é necessário a elaboração do plano de ocupação, documento oficial a regular os parâmetros de uso e ocupação do BIOTIC, a fim de ser analisado e aprovado por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

O BIOTIC é um projeto idealizado pelo Governo do Distrito Federal - GDF, executado pela TERRACAP, com status de agência de desenvolvimento, com o propósito de atuar, simultaneamente, como veículo de desenvolvimento socioeconômico a partir da construção de um ecossistema de inovação capaz de diversificar a economia, dinamizar o empreendedorismo, desenvolver empresas locais e atrair novos negócios (empresas, universidades e centros de pesquisa), bem como aperfeiçoar a mão-de-obra local e agregar novos talentos.

Trata-se de um empreendimento imobiliário de grande porte que busca atrair empresas de base tecnológica. Foi projetado para ser um bairro multifuncional, com espaços físicos flexíveis que se adaptam às mudanças das necessidades de uso, integrado à natureza e à tecnologia, no conceito de cidades inteligentes (*smart cities*), com escritórios, universidades, comércios, residências e espaços públicos imersivos que se harmonizam com a riqueza da paisagem circundante.

O BIOTIC conta com um posicionamento geográfico estratégico para seu desenvolvimento, em uma área de 958.898m², tendo potencial de atuar como um ponto central (*hub*) de inovação, com alcance nacional e internacional.

O Projeto de Lei Complementar nº 19/2019, já aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal, determinando que a área passe a integrar a Região Administrativa XVIII, Lago Norte, aguardando publicação.

Assim, passamos a relatar o processo, a fim de subsidiar a análise e decisão deste Conselho, nos termos da sua competência institucional.

I. HISTÓRICO:

Em 1º de março de 2019, por meio do Ofício SEI-GDF Nº 2/2019 - BIOTICSA/PRESI (19144081), A BIOTIC S/A, empresa pública criada pela Terracap nos termos da Lei nº 6.404/1976 e Lei nº 13.303/2016 e da autorização concedida à Terracap pela Lei 4.586, de 13 de julho de 2011, estando em projeto final da implementação do Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC, na fase de definição de seu MasterPlan, informou que sua implantação será no Lote nº 1 - Unidade Especial - UE 3 e

requereu o respectivo Termo de Referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, conforme preconizam os artigos 38 e 39 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Conforme Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST/COPRESB de 14 de julho de 2019 (25219785), a Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília - Área 2 - DIGEB II emitiu última versão do Termo de Referência (25276764), tendo sido endossada pela Subsecretaria de Gestão Urbana conforme Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST de 15 de julho de 2019 (25278289), registrando que a implementação da proposta do Masterplan do BIOTIC será realizada por etapas, uma vez que se pretende, ao longo do processo, *“realizar avaliações dos resultados alcançados com vistas a subsidiar ajustes ao projeto urbano proposto”*.

Por fim, o Termo de Referência aprovado foi encaminhado à BIOTIC S/A pelo Ofício SEI-GDF Nº 1844/2019 - SEDUH/GAB (25367509), em 17 de julho de 2019.

Constam do processo as atas de reuniões e listas de presença que subsidiaram a elaboração da versão final do Termo de Referência aprovado, inclusive os questionamentos debatidos e os documentos que serviram de base para decisão, conforme documentos SEI:

- Desenho do Plano de Ocupação (21288530)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 1 (21288681)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 24 (21288752)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 40 (21288808)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 55 (21288856)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 67 (21288900)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 86 (21288954)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 110 (21289001)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 128 (21289051)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 143 (21289118)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 161 (21289171)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 175 (21289209)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 185 (21289244)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 196 (21289278)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 208 (21289347)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 221 (21289397)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 247 (21289450)
- Plano de Ocupação do BioTIC - pg 275 (21289480)
- Parecer Técnico IBAMA nº 048/2006 (22989535), que concluiu: *“A comissão de análise do EIA/RIMA do Pólo de Informática Capital Digital aprova o referido estudo e conclui favoravelmente à emissão da Licença Prévia desde que atendidas todas as condicionantes abaixo relacionadas (41 Condicionantes distribuídas entre Urbanísticas, Restritivas, Burocráticas, Condicionantes da Licença de Instalação, do Plano de Gestão de Implantação, de Infraestruturas de Saneamento e Compensatórias).”*
- Memorial Descritivo - MDE 052/09 (22991327)
- Termo de Referência Parque Tecnológico Capital Digital - BIOTIC (23107927) **Primeira versão**
- Lista de presença Reunião BIOTIC - Terracap - Termo de Referência (23525113)
- Mapa 01 - ZEE/Recarga de aquíferos (24550164)
- Lista de presença 02/07/2019 (25004060)
- Ata Biotic 01/2019 (25004265)
- Termo de Referência BIOTIC - 12/07/2019 (25179715) **Segunda versão**
- Lei Complementar nº 923/2017 (25275891)
- Termo de Referência BIOTIC (25276764) **Versão final**

Com base no Termo de Referência aprovado, foi elaborada versão atualizada do Plano de Ocupação do Parque Tecnológico de Brasília, conforme Documento SEI nº 26488375, que foi submetido à aprovação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação em 13 de agosto de 2019. Em resposta aos questionamentos apresentados, a Diretoria de Negócios, Ciência, Tecnologia e Inovação da BIOTIC S/A apresentou:

- Despacho SEI-GDF BIOTICSA/DINOV (28199049);
- Licença de Instalação nº 021/2012 (28233810), de 14 de maio de 2012, onde são

registradas 79 condicionantes;

- Ofício nº 675/2013 DITEC/TERRACAP (28233947), onde registra a contratação de empresa responsável pelo Levantamento Arqueológico no âmbito do Programa de Prospecção do Patrimônio Arqueológico e Cultural do Parque Tecnológico Capital Digital;
- Ofício nº 369/2013 – SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN NO DISTRITO FEDERAL, datado de 12 de agosto de 2013, que concluiu pela anuência do IPHAN-DF à emissão da Licença de Instalação (28234207; e
- Lista de Presenças em reunião de revisão do Plano de Ocupação (28827903).

Com a adoção dos devidos ajustes, foi elaborada a nova versão do Plano de Ocupação, conforme Documento SEI nº 29158543, registrado em Ata conforme Documento SEI nº 29162190, resultando na versão final do Plano de Uso e Ocupação do Solo - PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC, ora em comento, devidamente acompanhado dos Anexos I – Tabela de Usos (33420819) e V – Mapas ambientais (33420887).

II. DESCRIÇÃO DO PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA – BIOTIC:

O Projeto está inserido no Lote 1 do Memorial Descritivo URB 052/09, que abrange o então Parque Tecnológico Capital Digital Lotes 1 a 6, situado na RA-I, Plano Piloto, totalizando 96 hectares.

Figura 1 - Locação da área objeto do Plano de Ocupação



Fonte: Adaptado do *Master Plan* do BIOTIC (Carlo Ratti, 2019).



Fonte: Adaptado do *Master Plan* do BIOTIC (Carlo Ratti, 2019).

III. CONDICIONANTES E INFRAESTRUTURA:

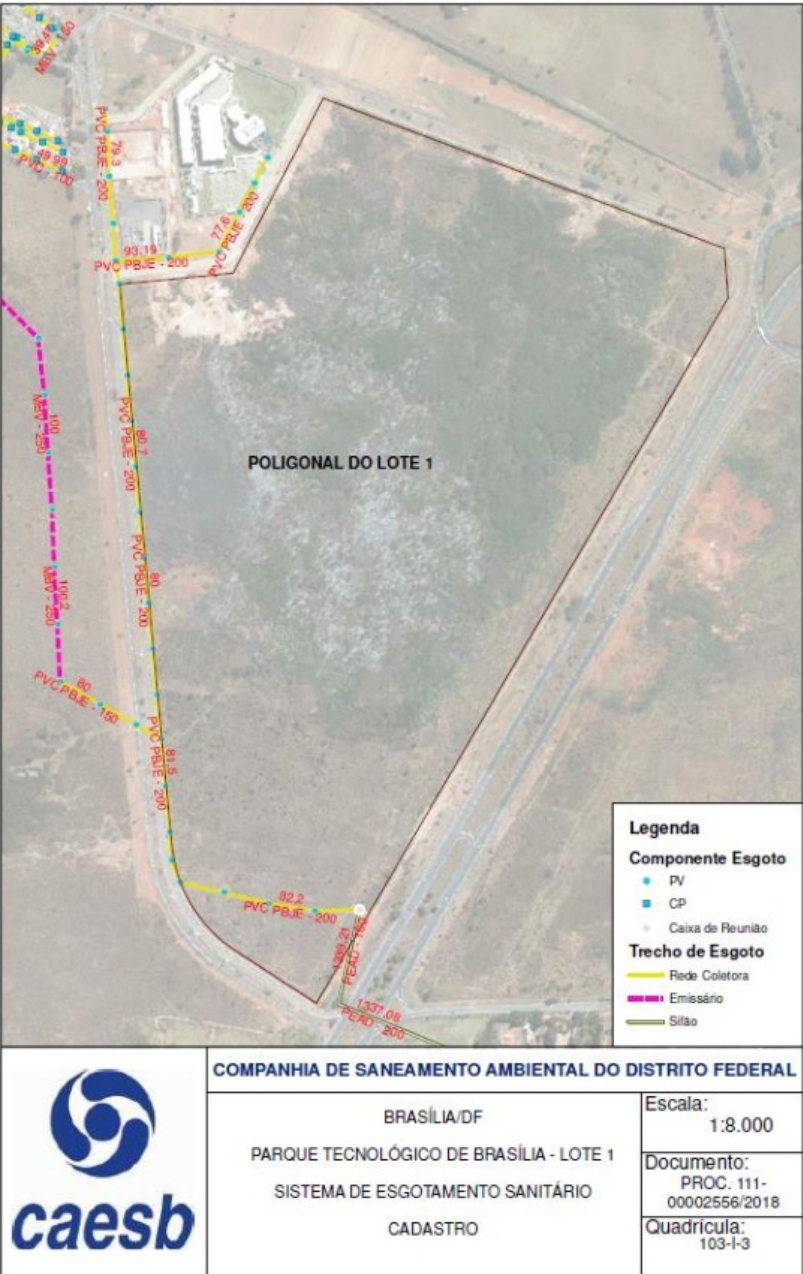
O Item 4 do Plano de Uso aborda os condicionantes do Projeto, dando resposta aos Condicionantes definidos na Licença de Instalação e no Parecer Técnico IBAMA nº 048/2006, conforme figura abaixo:

4	CONDICIONANTES DO PROJETO.....	8
4.1	ANÁLISE DO SÍTIO	8
4.1.1	Clima	9
4.1.2	Chuvas	9
4.1.3	Insolação.....	9
4.1.4	Umidade Relativa do Ar	10
4.1.5	Ventos	10
4.2	GEOLOGIA	10
4.3	GEOMORFOLOGIA.....	11
4.4	PEDOLOGIA	11
4.5	HIDROLOGIA.....	12
4.6	HIDROGEOLOGIA.....	12
4.7	MEIO BIÓTICO	13
4.7.1	Flora	13
4.7.2	Fauna	14
4.8	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	15
4.9	INFRAESTRUTURA	15
4.9.1	SLU (Resíduos Sólidos).....	15
4.9.2	DER/DF (Infraestrutura Viária).....	16
4.9.3	CEB (Energia elétrica)	17
4.9.4	CAESB (esgotamento sanitário e abastecimento de água)	17
4.9.5	NOVACAP (Drenagem pluvial)	20
4.9.6	DER (Mobilidade Urbana/BRT).....	20

Quando instado a se manifestar, o SLU informou que a coleta de resíduos já havia sido implementada, sendo realizada diariamente de segunda a sábado, no horário compreendido entre 7h e 15h20min (Despacho SEI 9665352 no Processo 00111-00002556/2018-66).

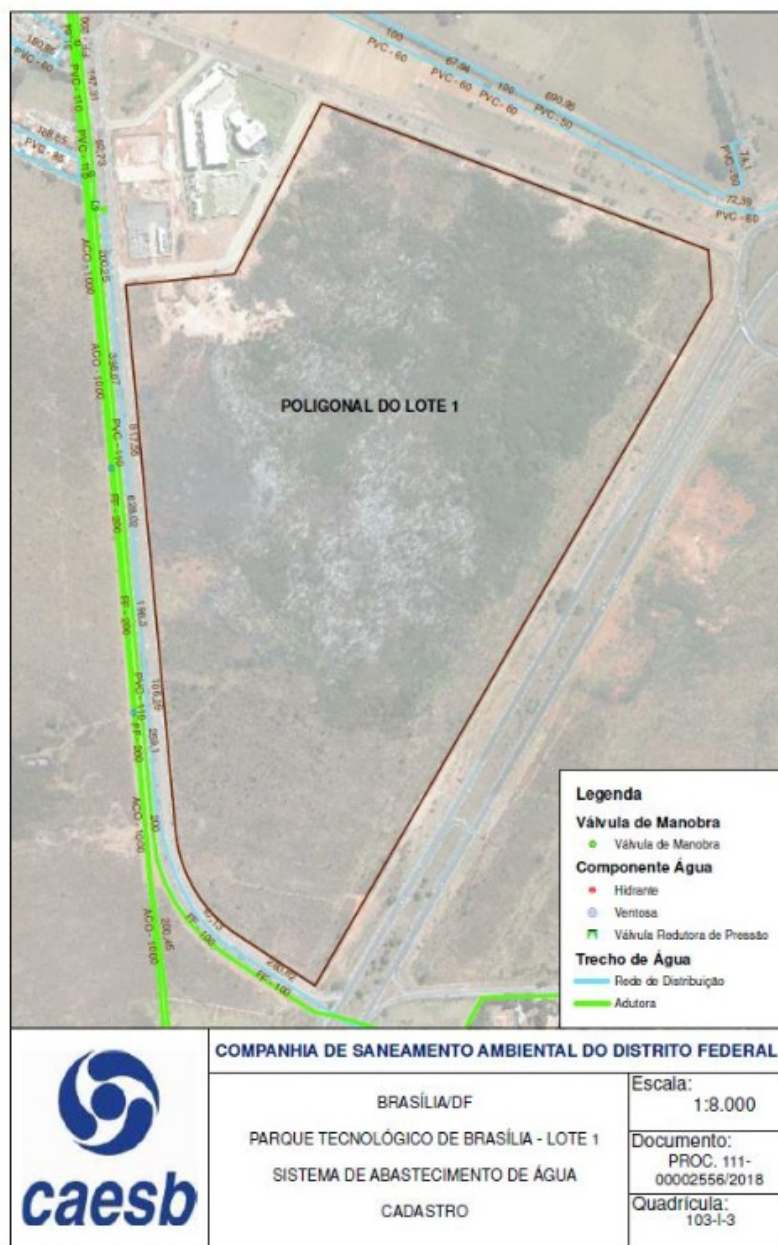
Quando instado a se manifestar, o DER respondeu através do Despacho SEI nº 9623599 no Processo 00111-00002556/2018-66, informando que a área do Lote 1 interfere nas faixas de domínio da DF-003 (EPIA), fato que deve ser considerado para ocupação. Ainda foi informado que o Balão do Torto está sendo modificado devido à execução das obras de Ligação Torto-Colorado e Trevo de Triagem Norte, constando adequações na via e no entroncamento com a DF-009 (EPPN) como pode ser verificado no croqui da figura a seguir:

DRESE/CAESB no Processo 00111-00002556/2018-66, que foram constatadas redes de esgoto na área onde se pretende implantar o parque conforme mapa a seguir:



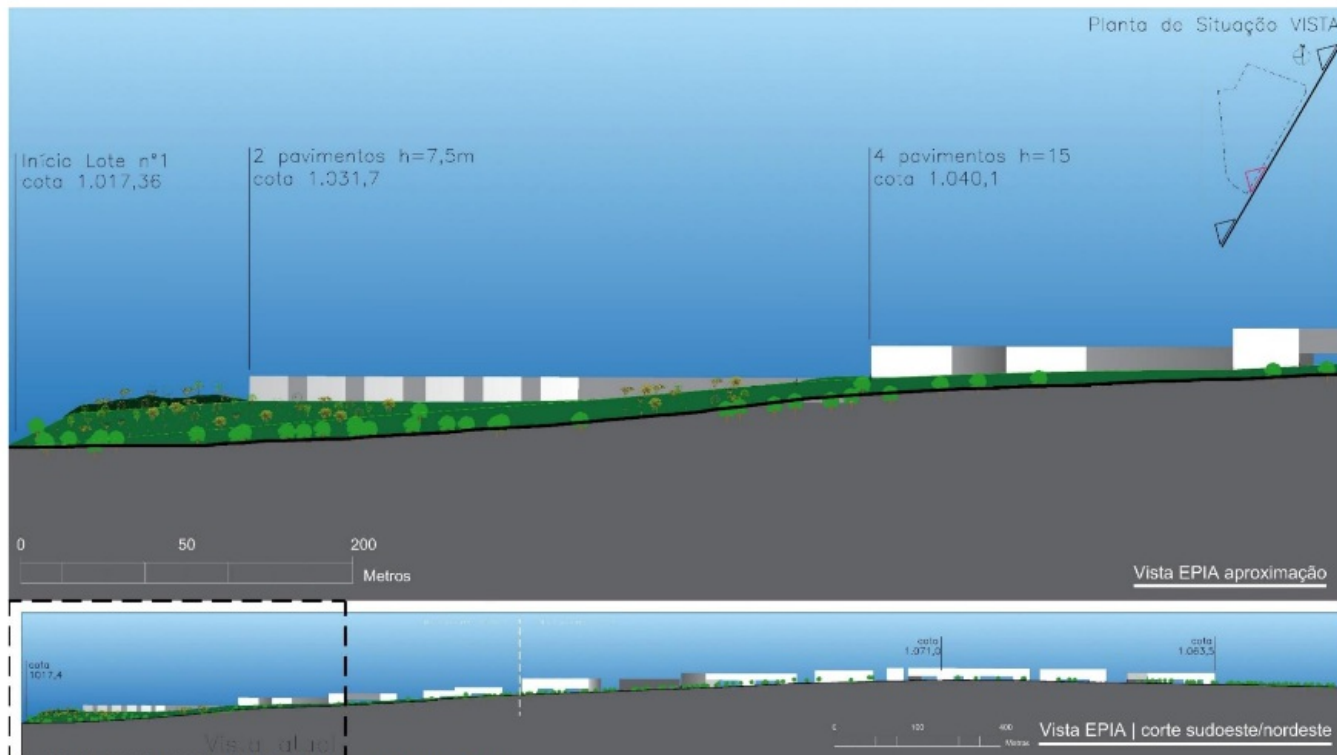
Fonte: despacho nº 10199004 da CAESB.

Também foram constatadas redes de água na área, conforme mapa a seguir:



Fonte: despacho nº 10199293 da CAESB.

Quando instada a se manifestar, a NOVACAP informou, por meio do Despacho SEI nº 9631730 no Processo 00111-00002556/2018-66, da existência de sistema de águas pluviais projetado inseridos nos limites da poligonal do lote nº 1, conforme mapa a seguir:



Fonte: Elaborado pela Equipe Técnica. (BIOTIC, 2019)

O Plano de Uso prevê sistema viário e mobilidade ativa. A disposição e estrutura do sistema viário do BIOTIC irá favorecer os diferentes modais de transporte ativo, como andar a pé ou usar bicicletas e patinetes, de modo a facilitar o acesso ao destino final pelos usuários que chegarem por meio de transporte público.

Está previsto, no longo prazo, o atendimento por uma estação do BRT Norte, cujo projeto se encontra em elaboração pelo DER/DF, que se articulará com uma estação de comutação para outros modais de mobilidade compartilhada tais quais bicicletas, patinetes e veículos, conforme figura a seguir:



Fonte: Adaptado do Master Plan do BIOTIC (Carlo Ratti, 2019).

O endereçamento da região obedecerá ao modelo proposto no Masterplan, conforme figura a seguir:



Fonte: Elaborado pela Equipe Técnica. (BIOTIC, 2019)

Quanto à distribuição do potencial construtivo, a área do lote nº 1 é de 958.898,00m², sendo o Coeficiente de Aproveitamento 1,05. O valor resultante de Potencial Construtivo a ser utilizado pelas edificações dentro do Plano de Ocupação é de 1.006.842,90m². O Anexo II – Quadro de parâmetros de ocupação do solo apresenta como se dará a distribuição desse Potencial Construtivo pelas Quadras, sendo que, para cada projeto a se licenciar, a BIOTIC irá comunicar quanto do potencial construtivo está autorizado a ser utilizado pelo projeto, limitando-se aos valores totalizados pelas quadras.

De forma detalhada, o Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo será demonstrada no próximo tópico.

IV. USOS E PARÂMETROS

O Plano de Uso ora descrito, aplica os parâmetros urbanísticos descritos em seu Capítulo 7, como segue:

7	USOS E PARÂMETROS	49
7.1	USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS	49
7.1.1	Atividade 55-I - alojamento	49
7.2	AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS	49
7.3	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)	49
7.4	PAVIMENTOS	49
7.4.1	Subsolo	50
7.4.2	Cobertura	50
7.5	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	50
7.5.1	Altura das edificações especiais	50
7.6	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	50
7.6.1	Infiltração artificial de águas pluviais	50
7.7	ESTACIONAMENTO E GARAGEM	50
7.7.1	Cálculo para número de vagas	50
7.8	TRATAMENTO DAS DIVISAS	51
7.9	TRATAMENTO DAS FACHADAS	51
7.10	CALÇADAS	51
7.11	ACESSO DE VEÍCULOS	51
7.12	DISPOSIÇÕES GERAIS	51
7.13	ANEXOS	51

A Tabela de Usos e Atividades do BIOTIC está detalhada no Anexo I, Documento SEI nº 33420819.

Os parâmetros de ocupação do solo levam em consideração que se trata de lote único e atenderão ao detalhamento apresentado na tabela a seguir:

Quadras	Área (m²)	Distribuição do potencial construtivo do lote nº1 (m²)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Altura Máxima¹	Cota Soleira (Art.16 Da LC 948/2019)	Subsolo			
Quadra 101	21.239,20	37.168,60	60%	15,00	Ponto médio da edificação	Permitido - tipo 2 (Art. 22 da LC 948/2019)			
Quadra 102	31.010,17	54.267,80							
Quadra 103	18.037,59	31.565,78							
Quadra 201	70.138,83	122.742,95							
Quadra 202	52.871,73	92.525,53							
Quadra 203	41.722,25	73.013,94							
Quadra 300	8.528,07	14.924,12							
Quadra 301	87.170,79	152.548,88	10%	7,50					
Quadra 302	11.796,62	41.288,17							
Quadra 303	29.489,66	51.606,91	60%						
Quadra 401	70.301,00	123.026,75							
Quadra 402	57.299,23	100.273,65							
Quadra 501	65.945,41	65.945,41	80%						
Quadra 502	11.652,89	11.652,89							
Boulevard (Áreas Verdes)	230.654,25	34.291,52	90%						
SUB-TOTAL	807.857,70	1.006.842,90							
Sistema Viário	151.040,30								
TOTAL	958.898,00	1.006.842,90	57%						

Os Mapas Ambientais que descrevem o empreendimento encontram-se no Anexo V, Documento SEI nº 33420887.

Tendo cumprido todos os requisitos administrativos e de instrução processual na unidade responsável, é submetido este processo à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em atendimento ao previsto no art. 39 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

Finalizamos ponderando sobre a obrigatoriedade de apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, prevista nos arts. 204 a 208 da Lei Complementar nº 803 e regulamentada pela Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013. Da análise do processo e após consulta à área técnica da SEDUH/DF, firmamos entendimento de que o presente Plano de Uso e Ocupação do Solo está enquadrado nas exceções previstas no item “a” do Inciso I do art. 4º, por resguardar seu uso original

definido no Memorial Descritivo - MDE 052/09, como segue:

*Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são **pré-requisitos** para empreendimento ou atividade pública ou privada objeto de:*

*I – aprovação ou visto de projeto de arquitetura e de licenciamento de atividade com porte que se enquadre no Anexo Único desta Lei, **exceto**:*

*a) **empreendimento ou atividade que utilizar o coeficiente básico e o uso original;***

b) obra com acréscimo de área inferior a vinte por cento da área total construída de edificação licenciada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após a publicação desta Lei;

c) modificação de projeto sem acréscimo ou com decréscimo de área de edificação licenciada sem alteração de atividade;

*d) projeto sujeito a emissão de nova licença de funcionamento no mesmo endereço e sem mudança ou ampliação do ramo de atividade ou da área inicialmente licenciada; **(grifos nossos)***

É o Relatório.

V. VOTO

O **Plano de Uso e Ocupação do Solo PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA - BIOTIC** submetido à apreciação deste Conselho dá continuidade ao Projeto de Urbanismo do Parque Tecnológico foi aprovado pelo CONPLAN, conforme Decisão nº 02/2007, de 13/09/2007, teve os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei Complementar nº 741, de 10/10/2007, e o respectivo parcelamento consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB 052/09, no Memorial Descritivo - MDE 052/09 e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 002/07, NGB 009/07, NGB 010/07, NGB 011/07 e NGB 068/07, tendo sido aprovado pelo Decreto nº 30.730, de 24/08/2009, conforme descrito pela SCUB por meio do Despacho - SEDUH/SCUB (33856113).

Com base na farta documentação acostada aos autos nos processos SEI nº 04005-00000019/2019-11 e 04005-00000186/2019-62, **encaminhamos nosso voto pela aprovação do Plano de Uso e Ocupação do Solo PARQUE TECNOLÓGICO DE BRASÍLIA - BIOTIC** Quando no Lote 1 do projeto de urbanismo URB/MDE 052/09. Setor Parque de Exposições Agropecuárias do Torto – PqEAT, Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, por atender às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS e nas demais normas urbanísticas e de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília vigentes.

De forma complementar, submetemos, ainda, à apreciação deste colegiado, as seguintes recomendações que, se aprovadas, deverão ser encaminhadas às unidades citadas, para as devidas providências:

Recomendação nº 1: Que seja instituído Grupo de Trabalho entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF, a Secretaria de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB/DF, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE/DF, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, o Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF, a Companhia Energética de Brasília – CEB, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP e a empresa BIOTIC S/A para elaboração de estratégia de desenvolvimento orientado para o transporte sustentável (DOTS) voltada a promoção de intervenções destinadas à promoção da mobilidade urbana ao empreendimento BIOTIC e outros ora aprovados ou previstos para essa região, assim como adequar o posicionamento da estação do BRT Norte que atenderá o parque.

Recomendação nº 2: Que a BIOTIC S/A inclua no Plano de Uso e Ocupação do Solo Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC, garantias para o uso de até 25% do potencial construtivo do Lote 01 para o uso residencial multifamiliar, o que reduzirá deslocamentos e gerará um bairro multifuncional com melhor urbanidade e mais adequado à implantação de uma estratégia DOTS.

Recomendação nº 3: Que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF –

SEDUH, em colaboração com a BIOTIC S/A, elabore estratégia de fomento à implantação de espaços de "Living Labs" e inovações urbanas centradas no cidadão.

Recomendação nº 4: Que os projetos para esta área considerem as diretrizes da Lei nº 6.269/2019, que instituiu o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, particularmente o manejo de águas pluviais e gestão da vegetação nativa, de forma a prevenir e mitigar a perda de recarga, o aumento do escoamento superficial e o impacto à Unidade Hidrográfica Ribeirão Bananal.

MÁRCIO FARIA JÚNIOR

Conselheiro SDE/DF

CAROLINA BAIMA CAVALCANTI

Conselheira IAB/DF



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Baima Cavalcanti, Usuário Externo**, em 13/03/2020, às 11:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIO FARIA JÚNIOR - Matr.0273663-2, Subsecretário(a) de Relação com o Setor Produtivo**, em 13/03/2020, às 12:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **37030385** código CRC= **ADB77A25**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Comercial Norte - SCN Quadra 2 Bloco "C" Número 900 - Bairro Asa Norte - CEP 70712-030 - DF

(61)2141-5546

04005-00000019/2019-11

Doc. SEI/GDF 37030385