



BIOTIC

A cidade viva da inovação

Apresentação CONPLAN 12/03/2020

Arqº Willamy Mamede - BIOTIC

Arqº Bruno Ávila - TERRACAP

Parque Tecnológico de Brasília



ROTEIRO

1. Visão Geral
2. Contexto Normativo
3. Plano de Ocupação



1

VISÃO GERAL

Um parque tecnológico com potencial de se tornar *hub* nacional e internacional de negócios, tecnologia e inovação





BIOTIC S.A.

A cidade viva da inovação

Subsidiária integral da TERRACAP, criada em 2018, com o objeto social de realizar a incorporação, administração, implantação, desenvolvimento, operação e manutenção do Parque Tecnológico de Brasília Biotic.

Lei Distrital 6.140/2018 – Lei da Inovação do DF: ratificou o papel da Terracap e, conseqüentemente, da Biotic S/A na estruturação do Parque Tecnológico.

Mais de 30 eventos realizados com a marca Biotic em 2019

Responsável pela gestão do Edifício de Governança



Conceito de Parque Tecnológico

Concentração geográfica de empresas de diversos segmentos, mas que têm a **tecnologia como ponto focal** de seus negócios.

Difere do distrito industrial por possuir estratégia voltada para a inovação, para a integração entre empresas, instituições de ensino e pesquisa, entidades de apoio e Governo.

Disponibiliza a **infraestrutura** e cria um **ambiente** que favorece a convergência de conhecimentos, ideias, projetos e geração de negócios.

Trata-se de um **empreendimento imobiliário diferenciado**, incentivado pelo Poder Público para gerar **desenvolvimento econômico**.



Parque Tecnológico de Brasília Biotic

Potencial para alavancar a **matriz socioeconômica regional**, com geração de novos negócios e empregos de alta qualificação.

Desenvolver em Brasília um **ambiente de inovação e empreendedorismo** em setores intensivos no uso de tecnologia, em colaboração intersetorial entre Governo, Empresa e Universidade.

Tem como alicerce a criação de **bairro inteligente e sustentável**, integrado com a natureza ao seu redor e com edificações certificadas ambientalmente.

Projeto desenvolvido em conjunto com consultoria especializada, com o objetivo de garantir a **blindagem, a transparência e a sustentabilidade** do empreendimento, garantindo assim o **interesse público**.





Atrativos do BIOTIC

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS BÁSICOS



- Localização privilegiada na Capital Federal
- Bairro inteligente com vida cívica dinâmica e conectada à natureza
- Comércio, lazer e demais serviços
- Facilities*
- Espaços de *coworking*
- Ambientes compartilhados

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS



- Laboratórios
- Incubadoras e aceleradoras
- Infraestrutura tecnológica de alta qualidade
- Cursos especializados em tecnologia, inovação e empreendedorismo
- Apoio à criação e internacionalização de empresas
- Propriedade intelectual

NETWORKING



- Poder público
- Entidades de apoio
- Núcleos de inovação tecnológica (NIT)
- Empresas âncoras
- Universidades e parques tecnológicos no mundo

INCENTIVOS FINANCEIROS E REGULATÓRIOS

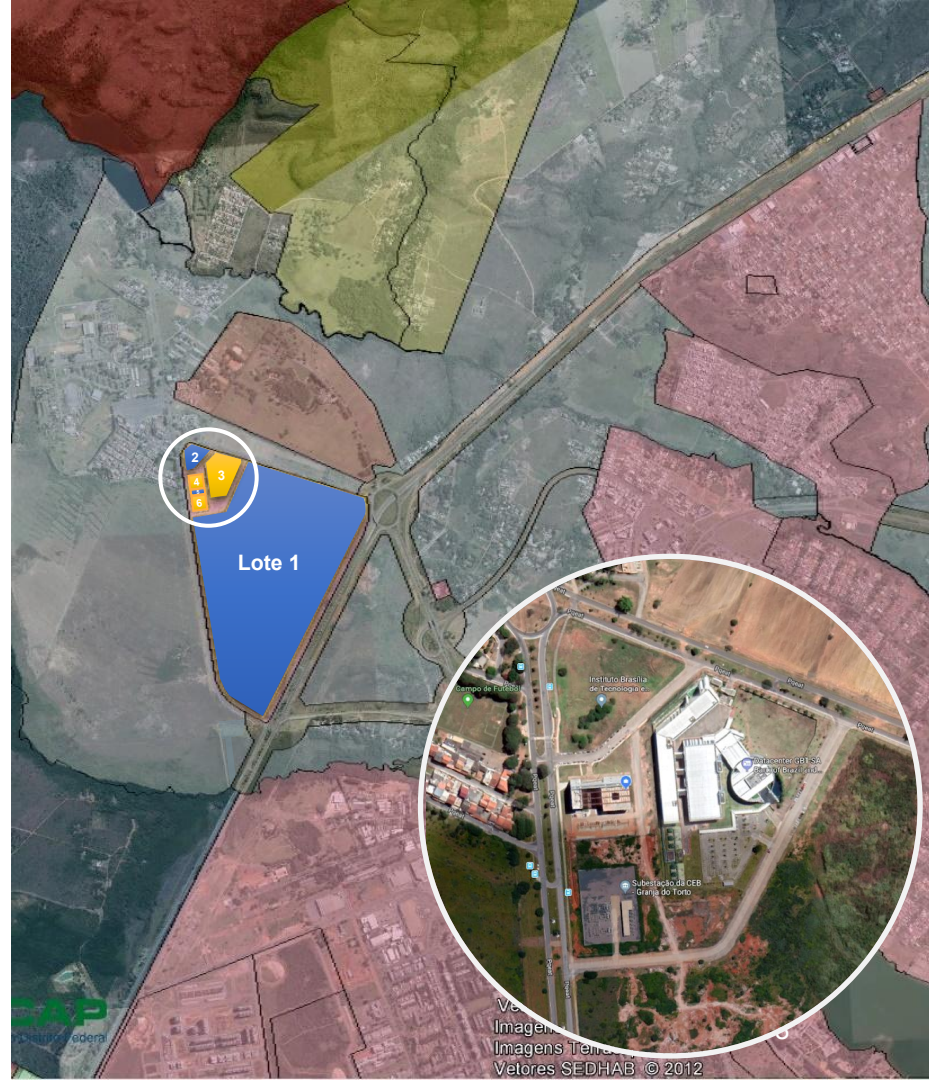


- Benefícios fiscais
- Política de subvenção e facilitação de acesso a recursos
- Zona de livre regulação e de livre exportação
- Preferência em contratações públicas
- Ambiente de teste de políticas públicas

Área do Parque BIOTIC

Lote	Área (m ²)	Destinação
1	958.898	Abrigar o principal complexo do BIOTIC.
2	14.064	Abrigar estruturas complementares do BIOTIC
3	40.000	Data Center Banco do Brasil e Caixa
4	6.400	Edifício de Governança do BIOTIC
5	3.200	Abrigar Datacenter (BRB)
6	8.000	Subestação da CEB

Nota: AZUL = não ocupado; AMARELO = ocupado





Instituições instaladas no BIOTIC

Ed. Governança: 10 mil m² de construção pronta com mais de 15 instituições residentes, entre startups e entidades de apoio



sebraelab



Living Labs em desenvolvimento: Living Lab IoT 5G; Cyber Arena, centro de treinamento em segurança cibernética; Centro de Desenvolvimento Tecnológico e de Empreendedorismo Inovador para o Banco Digital do BRB.





UNIVERSIDADE DISTRITAL

Plataforma de atração de investimentos para o Parque Tecnológico de Brasília

Foco em empreendedorismo e tecnologia para formação do profissional do futuro

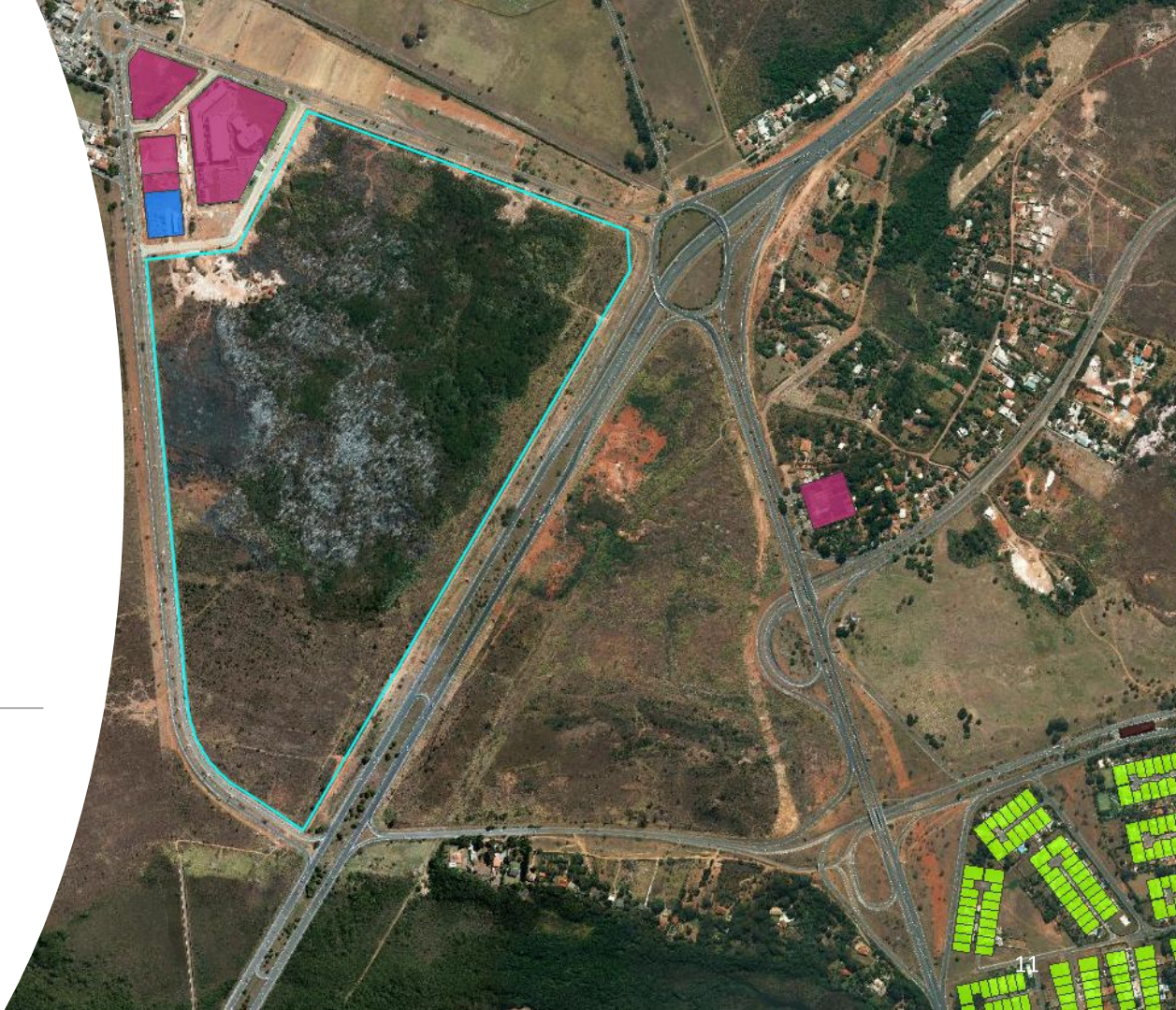




2

CONTEXTO NORMATIVO

Compatibilidade com os normas de
uso e ocupação do solo





Localização do BIOTIC

Localizado entre a DF-003, o Parque Nacional e a Granja do Torto.

Lote criado pela URB 052/09, aprovado no CONPLAN em 2007, aprovado por decreto e registrado em 2009.





Situação Fundiária

Área do Parque Tecnológico corresponde ao Lote 01 já registrado no 2º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula 109.616.

Trata-se portanto de um imóvel urbano de propriedade da TERRACAP.

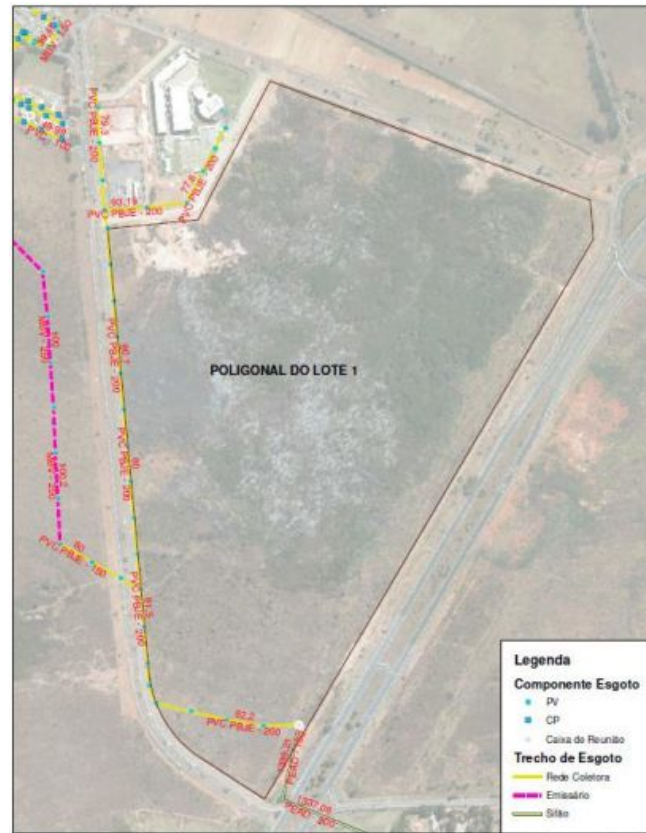
2.º Ofício do Registro de Imóveis		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
Brasília - Distrito Federal		matrícula 109.616	Ficha 01
01	109.616	<u>MATRÍCULA DO IMÓVEL:</u> LOTE n° 01, do PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL, desta Cidade, medindo: 1.421,973m pela frente; 198,459m + 342,524m pelo fundo; 746,920m pela lateral direita; 167,688m + D=223,321m + 979,098m pela lateral esquerda e 86,760m pelo chanfro, perfazendo a área de 958.898,00m², limitando-se pela frente com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA), pelo fundo com via pública, pelas laterais direita e esquerda com vias de acesso ao Parque de Exposições da Granja do Torto, e pelo chanfro com Balão do Torto.	
		<u>PROPRIETÁRIA:</u> COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, CNRJ/MF n° 00.359.877/0001-73.	
		<u>REGISTRO ANTERIOR:</u> n° Av.43/12757 e R.1/109615, feitos nas Matrículas 12757 e 109615, respectivamente, deste Livro.	
		DOU FÉ. Brasília-DF, em 14 de outubro de 2009. OFICIAL, <i>[Assinatura]</i>	
		R.1/109616 - De acordo com o R.1/109615, desta data, feito na Matrícula 109615, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, acima qualificada, depositou, neste Serviço Registral, o MEMORIAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO POR LOTEAMENTO, destinado à implantação do Loteamento Urbano PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL - REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA - RA I, criando, dentre outras, a unidade desta Matrícula, com as características supra mencionadas.	
		DOU FÉ. Em. 14/10/2009. Escrevente, <i>[Assinatura]</i> <i>[Assinatura]</i>	
		2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	
		Confere com o arquivo deste Cartório	
		Dou Fé. Brasília, em 14/10/09	
		<i>[Assinatura]</i> O Oficial	
		2.º Ofício do Registro de Imóveis do DF Aluizio Bastos Ramos Oficial Substituto	



Consultas de Interferências

CAESB - Despacho nº 10199004 – DRESE/CAESB, de 12/07/2018, que foram constatadas redes de esgoto na área, mas que não interferem com áreas de intervenções do projeto.

CEB - Laudo técnico nº 10081837 de 09/07/2018 que existe interferência com a linha de distribuição existente e com rede aérea, que serão readequadas pelo projeto complementar.

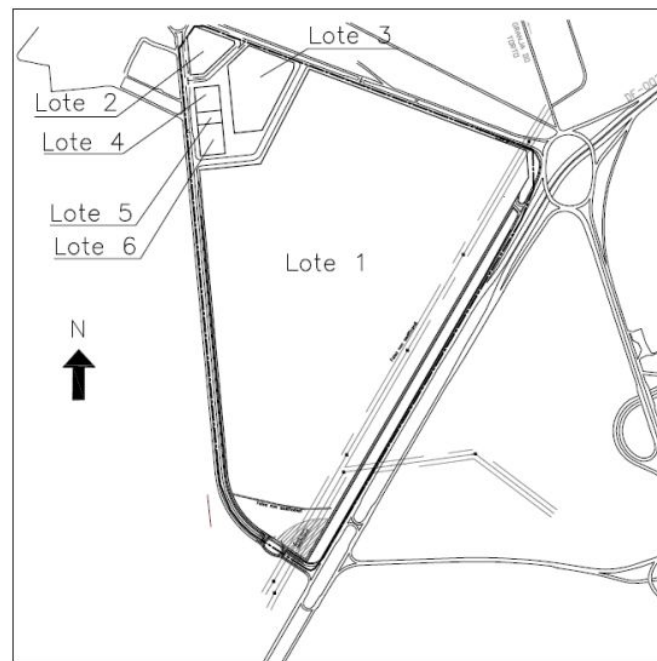
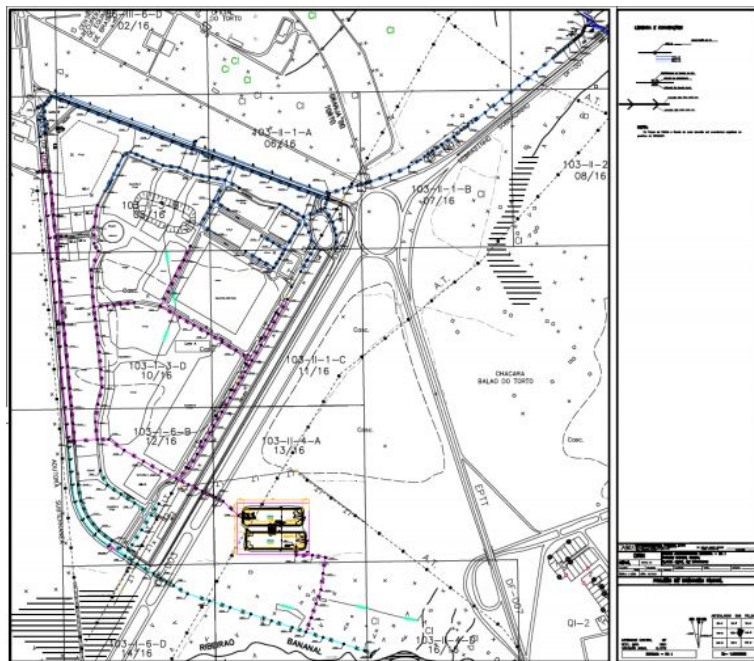




Consultas de Interferências

NOVACAP - Em 26/06/2018 informou, por meio do despacho nº 9631730 da existência do sistema de águas pluviais projetado inseridos no limite da poligonal do lote nº 1. O sistema projetado será adaptado ao novo projeto.

DER - O Despacho nº 9623599, em 16/07/2018, informou a faixa de domínio e os planos da Ligação Torto/Colorado. Ambos foram respeitados no projeto.




Aprovação do IPHAN

Em resposta ao Ofício Nº 3312/2019-SEDUH/GAB, o IPHAN-DF enviou o Ofício Nº 18/2020 aprovando o Plano de Ocupação do BIOTIC com o gabarito de 15m nas cotas mais altas e 7,5m nas cotas mais baixas.

14/01/2020

SEI/IPHAN - 1727495 - Ofício


MINISTÉRIO DO TURISMO
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
Superintendência do IPHAN no Distrito Federal

RECEBIDO
Em 16/01/2020 às 10:40
Rubrica/Matrícula: 234665-4
Setor/Divisão

Ofício Nº 18/2020/IPHAN-DF-IPHAN

Brasília, 13 de janeiro de 2020.

À Senhora
Giselle Moll Mascarenhas
Secretária Executiva
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul
CEP: 70360-918 - Brasília/DF

Assunto: Responde Ofício SEI-GDF nº 3312/2019-SEDUH/GAB e encaminha parecer técnico.
Processo nº 01551.000477/2019-30.

Senhora Secretária Executiva,

Em atendimento ao Ofício SEI-GDF nº 3312/2019-SEDUH/GAB (1642065), no qual solicita manifestação desta Superintendência quanto à proposta de Plano de Uso e Ocupação do Solo elaborada pela empresa BIOTIC S.A/TERIACAP para o Lote 1 do Parque Tecnológico de Brasília, localizado na Região Administrativa Plano Piloto - RA I, encaminhamos o Parecer Técnico nº 03/2020 da Coordenação Técnica do Iphan-DF que aprova o Plano de Uso e Ocupação do Solo - PUOC.

Atenciosamente,

Saulo Santos Diniz
Superintendente
Iphan-DF

CONCLUSÃO	
Motivação e Recomendações (Inserir quantas linhas for necessário)	
Entende-se assim que a presente proposta de intervenção localizada na área de entorno próxima a poligonal de tombamento do CUB adotou todos os cuidados possíveis a fim de evitar os impactos que a sua implantação pudesse causar aos valores que levaram ao tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília e o qualificaram a ser inscrito em 1987 na Lista do Patrimônio Mundial da UNESCO como um marco na história do planejamento urbano.	
Sendo assim não se vê qualquer obstáculo a aprovação do referido Plano de Uso e Ocupação do Solo - PUOC do Parque Tecnológico de Brasília - BIOTIC, nos moldes apresentados na documentação encaminhada ao exame do IPHAN.	
É o parecer.	
<input type="checkbox"/>	Desaprovado o Projeto/Proposta de Intervenção
<input type="checkbox"/>	Aprovado o Desenvolvimento do Anteprojeto
<input type="checkbox"/>	Aprovada a Proposta de Intervenção
<input type="checkbox"/>	Aprovado o Anteprojeto
<input type="checkbox"/>	Aprovado o Projeto Executivo
<input checked="" type="checkbox"/>	Outra (especificar) Aprovado o Plano de Uso e Ocupação do Solo - PUOC



Enquadramento na LUOS

Lei Complementar N° 948, de 16 de Janeiro de 2019.

Art. 38. *Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas:*

(...)

III - UE 3 - aeroporto, polo ou **parque tecnológico**, e campus universitário;

(...)

§ 1º As UE constam no Anexo II.

§ 2º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a constituição de unidades imobiliárias.

Art. 39. *As UE do art. 38, III e V a X, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em **plano de ocupação**.*

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.





3

PLANO DE OCUPAÇÃO

Um parque tecnológico de padrão mundial para Brasília, integrado com a natureza





Carlo Ratti Associati

O escritório de **Carlo Ratti** foi contratado para a elaboração do plano de ocupação. Trata-se de ativista, arquiteto, engenheiro, **professor do Massachusetts Institute of Technology - MIT**, em Boston-EUA, onde dirige o **Senseable City Lab**, que explora o impacto das novas tecnologias nas cidades. Projetos anteriores: Boston Innovation District, Milan Innovation Park, Ciudad Creativa Digital de Guadalajara.





Visão geral do Masterplan

Bairro **multifuncional** com escritórios, universidades, comércios, residências e espaços públicos inclusivos que se harmonizam com a riqueza da paisagem circundante.

- vibrante e dinâmico
- espaços físicos flexíveis
- respeita e interage com o ecossistema
- camada sensorial informatizada





Processo de Desenho

Pilares



Hackear a Natureza



Sustentabilidade



Flexibilidade



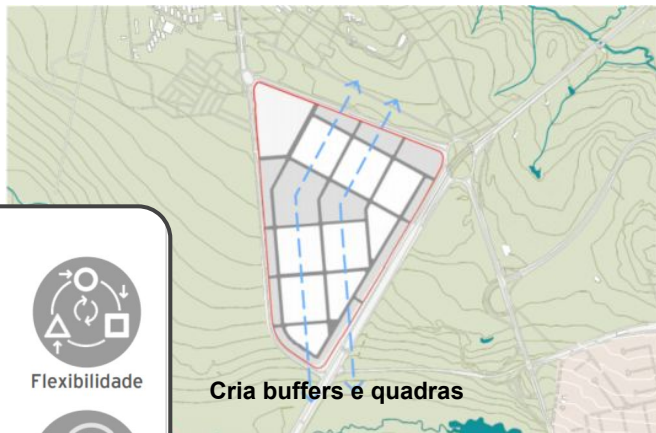
Engajamento



Segurança



Acessibilidade



Cria buffers e quadras



Ligação entre corredores ecológicos



Uma rua urbana principal



Distribuição de espaços públicos



Tipologia de Quadras



PORTÃO PRINCIPAL

A área do portão principal abre a vasta vista do corredor ecológico para a rodovia, reforçando a identidade do BIOTIC.

A VOLTA URBANA DA RUA PRINCIPAL

A rua principal urbana conecta os aglomerados e ativa uma série de praças.

Corredor da linha de força relocado para baixo da estrada principal.

CORREDOR ECOLÓGICO

O corredor ecológico começa do nordeste do local para o sul com várias características de água que funcionam como lagos e tanques de fitodepuração.

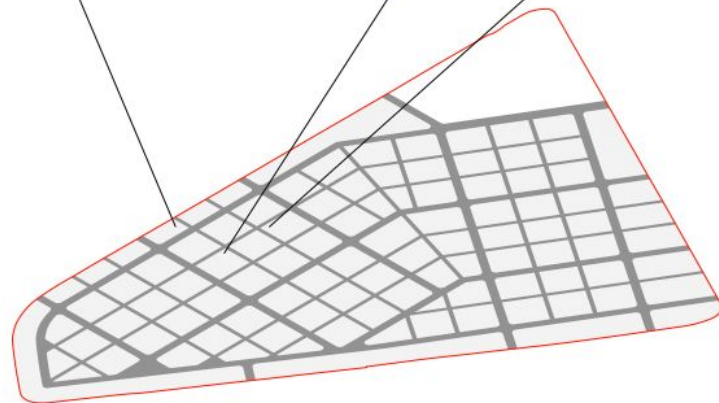
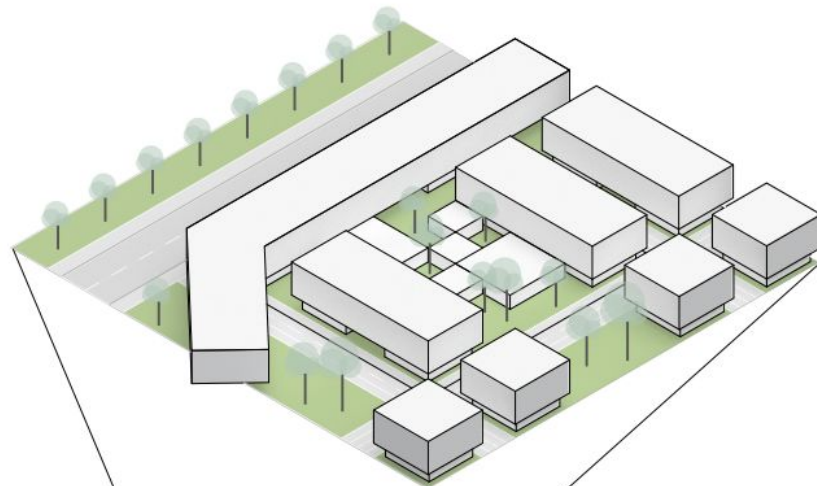
PARQUE DE OBSERVAÇÃO

Com uma queda significativa na topografia, o parque apresenta uma excelente vista da cidade de Brasília.

Interceptor de Esgoto CAESB.

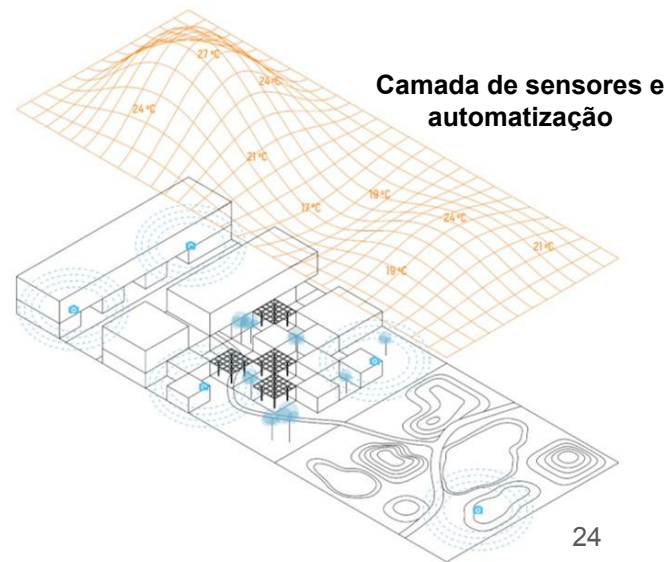
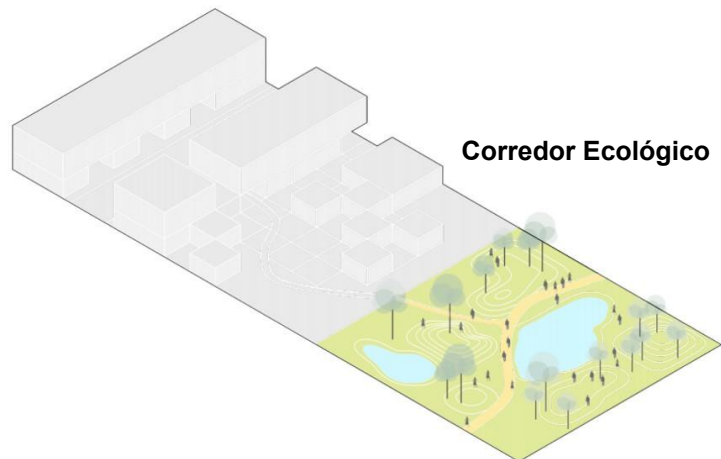
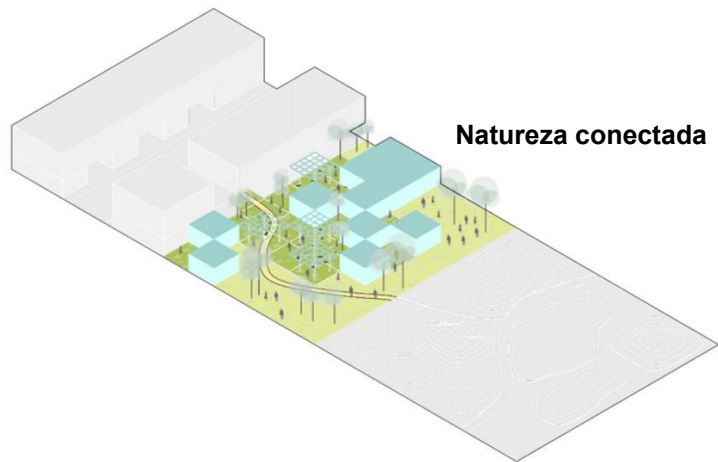
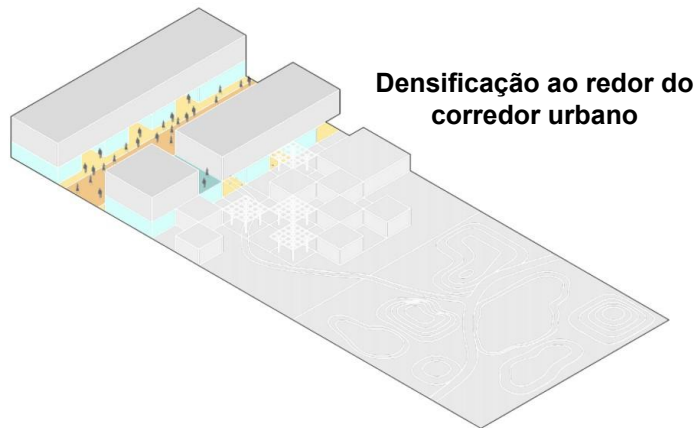
O RESERVATÓRIO

Como a parte mais baixa do local, o reservatório apresenta a grande paisagem de água e floresta.





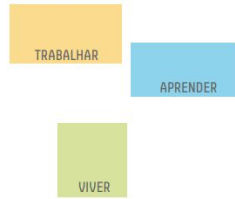
Princípios do Projeto



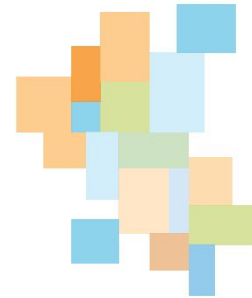




Conceito: Uso Misto



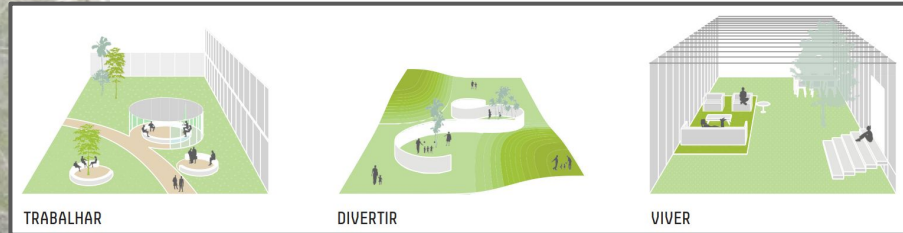
1931
CHARTER D'ATHÈNES
ZONING
subdivisão de cidades e edifícios para funções



1960
JANE JACOBS
FUNCTIONAL MIX
A cidade como um mosaico de funções e saberes

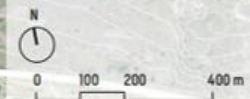


2010
DIGITAL REVOLUTION
FLEXIBILITY & BLURRING
Espaço de uso misto criando locais multifuncionais



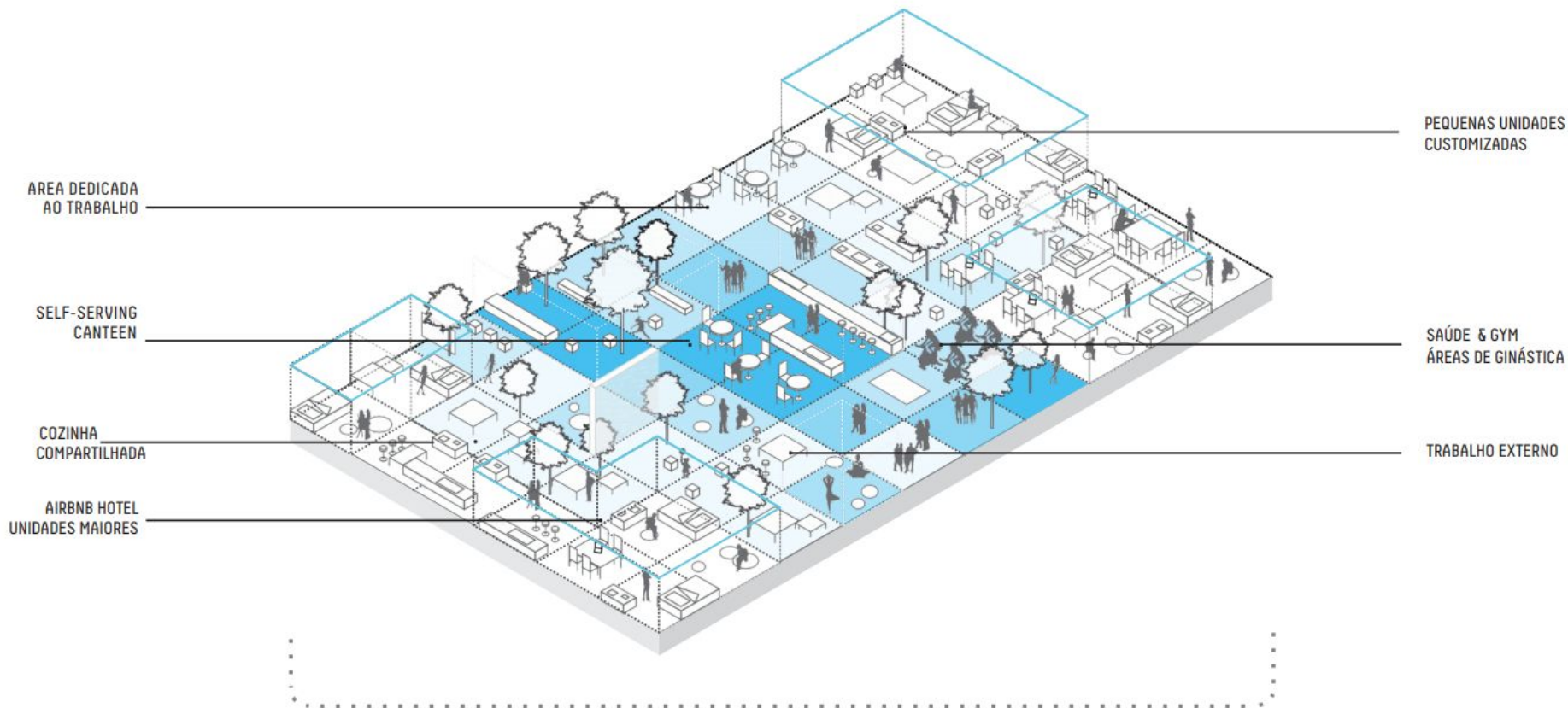
Work, Live and Play

Integração do ambiente para diferentes usos.



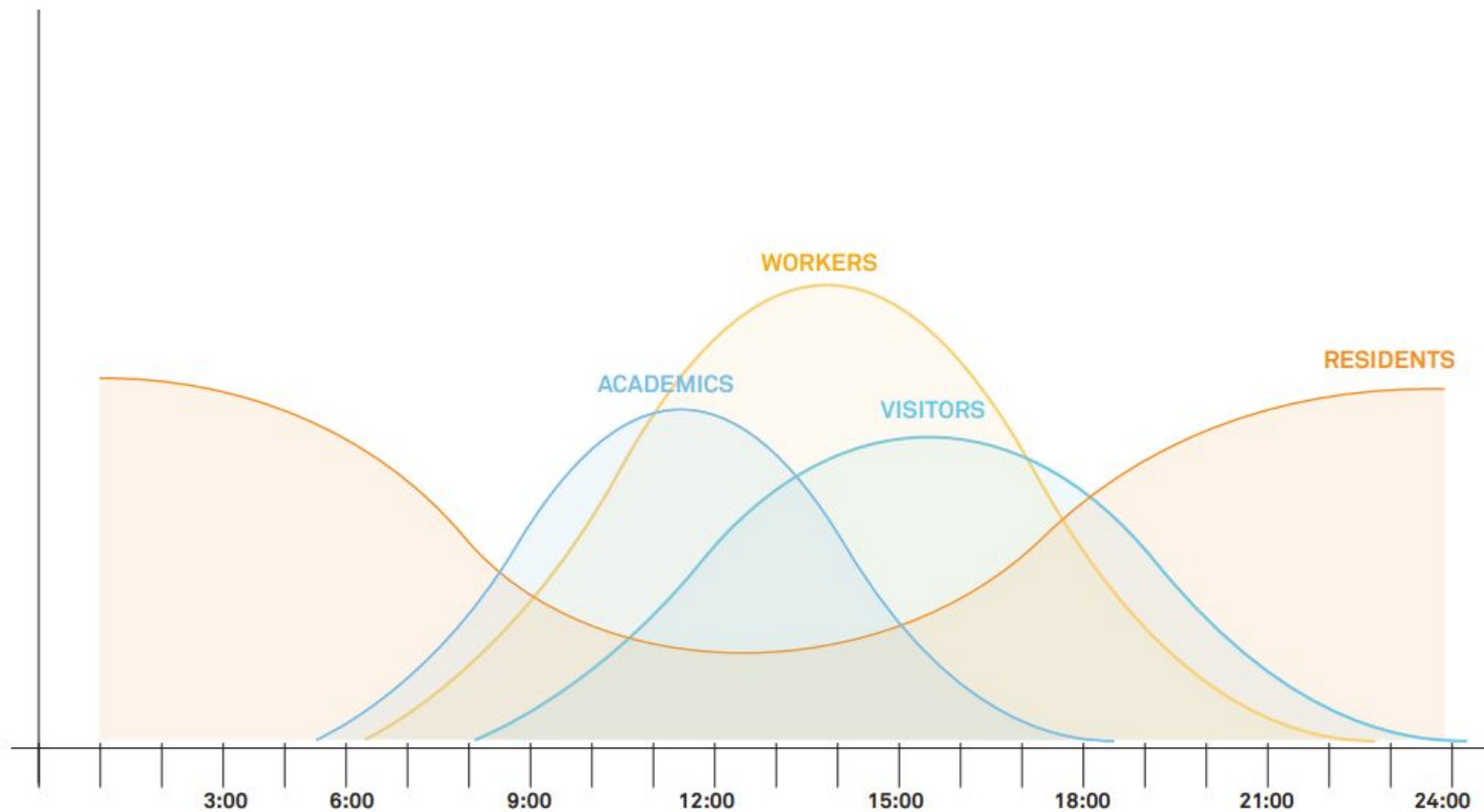


Flexibilidade de Usos





Perspectiva de Uso dos Espaços



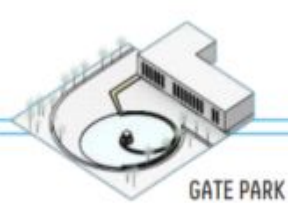


Sustentabilidade e Espaços Públicos

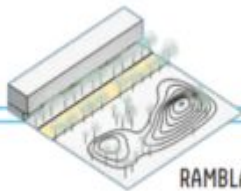
ESTAÇÃO ÚMIDA



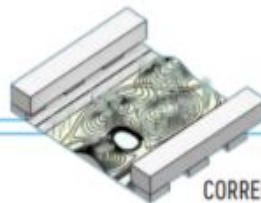
ESTAÇÃO SECA



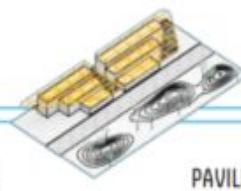
GATE PARK



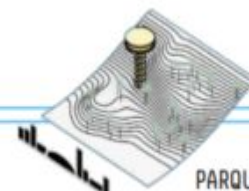
RAMBLA



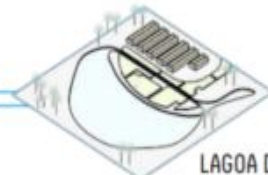
CORREDOR DE ECOLOGIA



PAVILHÕES TERRAÇOS



PARQUE DE OBSERVAÇÃO



LAGOA DO SUL

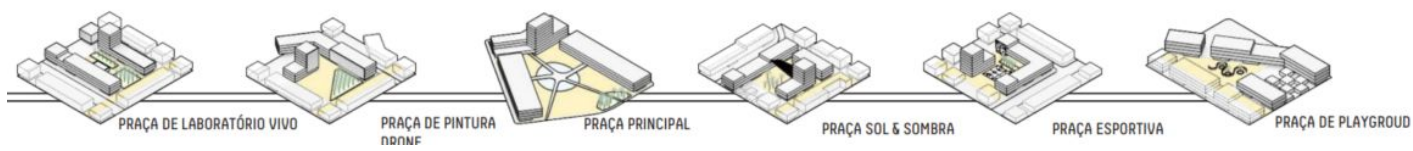


Implantação da Infraestrutura Ciclovária

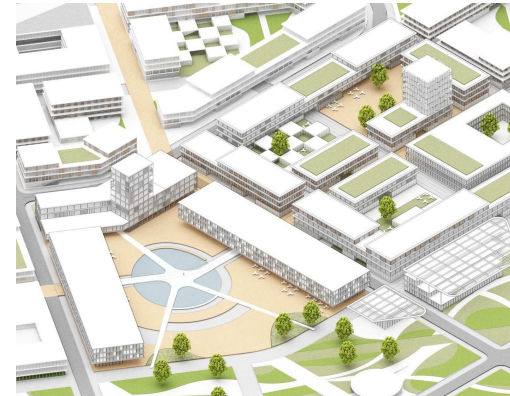




Praças



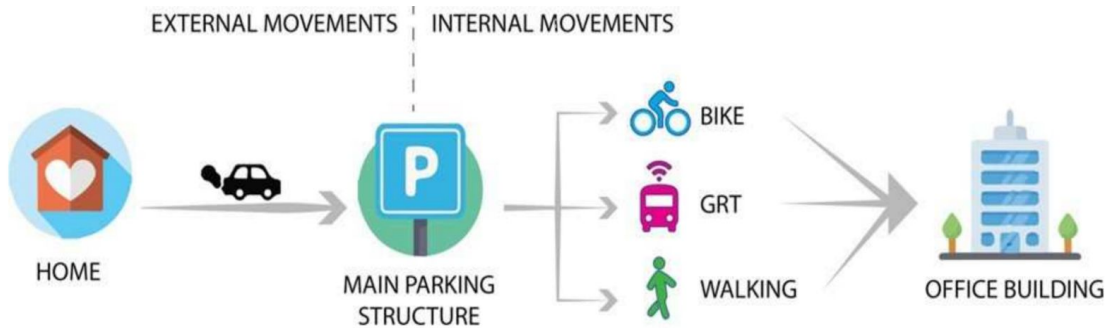
- Eventos abertos
- Trabalho ao ar-livre
- Espaços de lazer
- Atividades esportivas
- Playground para crianças
- Áreas de descanso
- Caminho com sombra
- Espaços com natureza













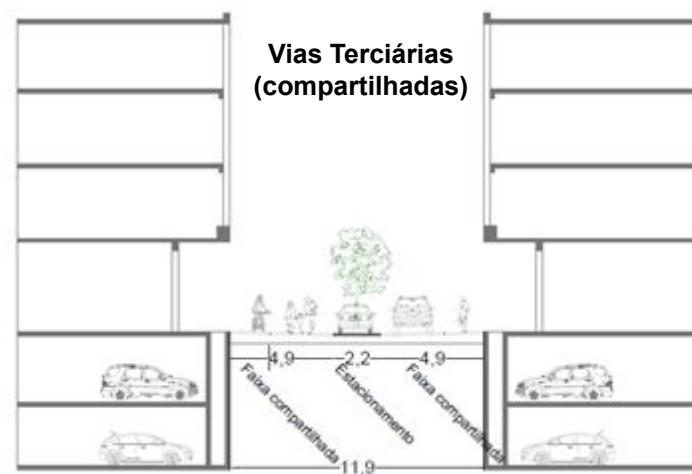
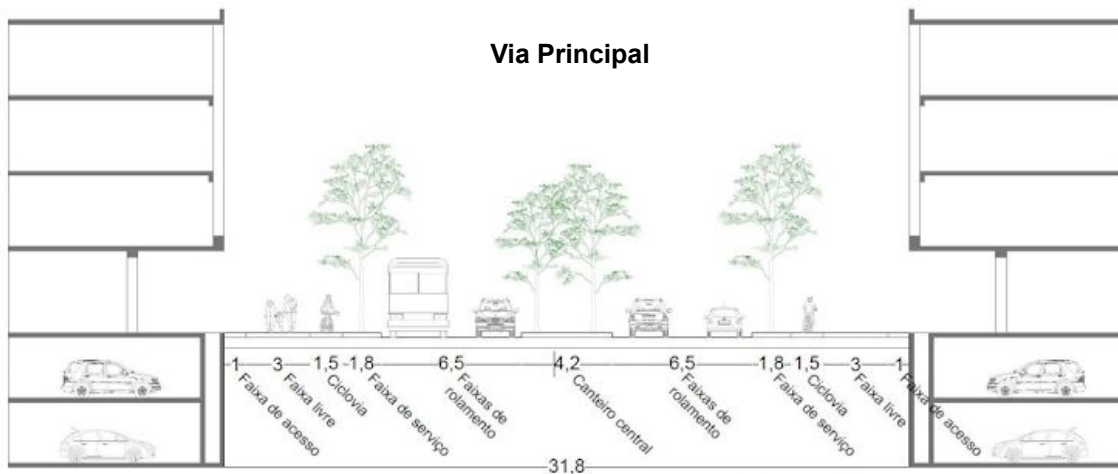
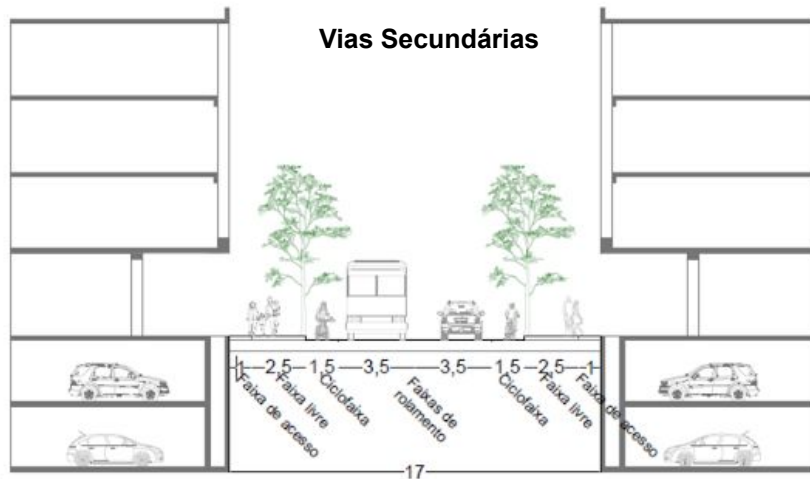
Hierarquia Viária



-  Rodovia
-  Vias de Acesso
- Sistema Viário do Parque**
-  Primário (2+2)
-  Secundário (1+1)
-  Acessos ao Parque
-  Rotatória de Acesso



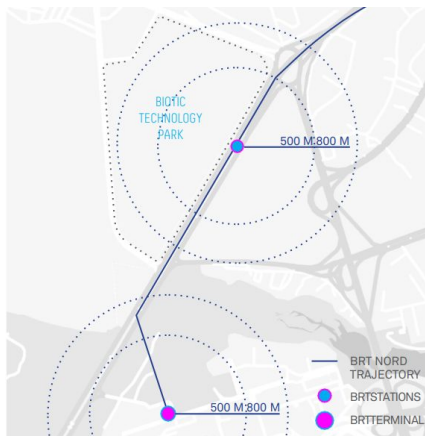
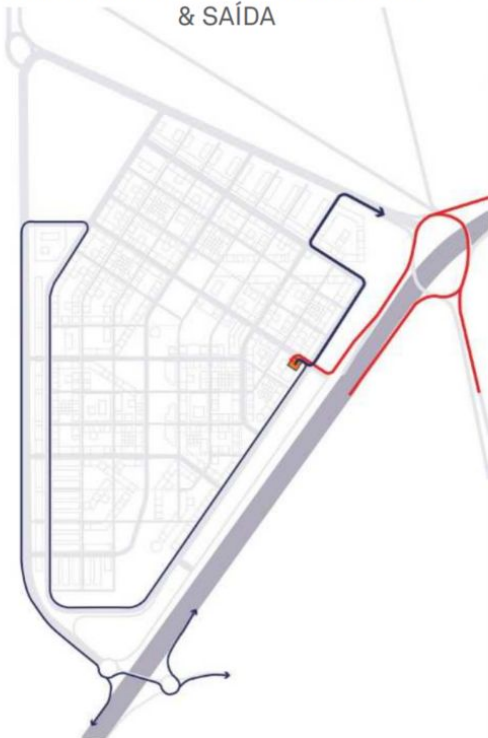
Perfis de Via



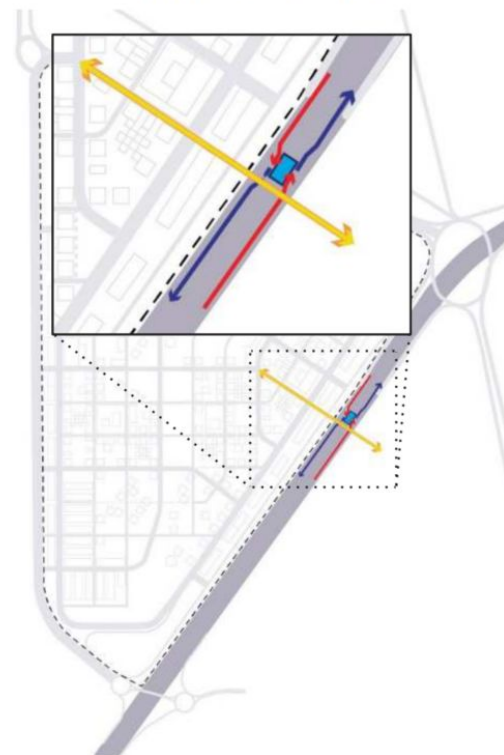


Integração ao BRT Norte

OPT 1 - CURTO PRAZO
TRANSPORTE DIRECIONADO PARA O
TERMINAL DE TRÂNSITO BIOTIC - ENTRADA
& SAÍDA



OPT 2 - LONGO PRAZO
O BRT PARE NA PROXIMIDADE DO LOCAL
- ENTRADA & SAÍDA





Quadras ou Clusters

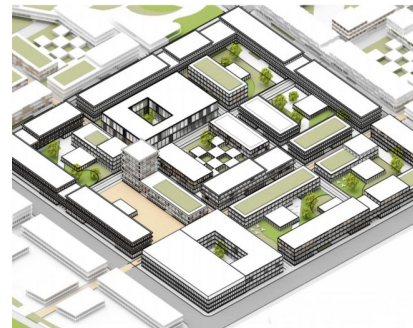


Ênfases

1. Distrito de serviço
2. Vila estudantil
3. Distrito do portão
- 4. Distrito da universidade**
5. Vila de Moradia
6. Distrito de TI-tech
7. Centro de Conferência
8. Distrito de escritórios
- 9. Praça principal**
10. Vila do pesquisador
11. Distrito de inovação
12. Distrito de partilha "CO-CO-CO"
- 13. Distrito de biotecnologia**
14. Vila dos trabalhadores
15. Distrito de Agricultura
16. Shopping rodovia & Estacionamento
17. Estação BRT
18. Distrito de facilidade
19. Centro de consolidação



4



9

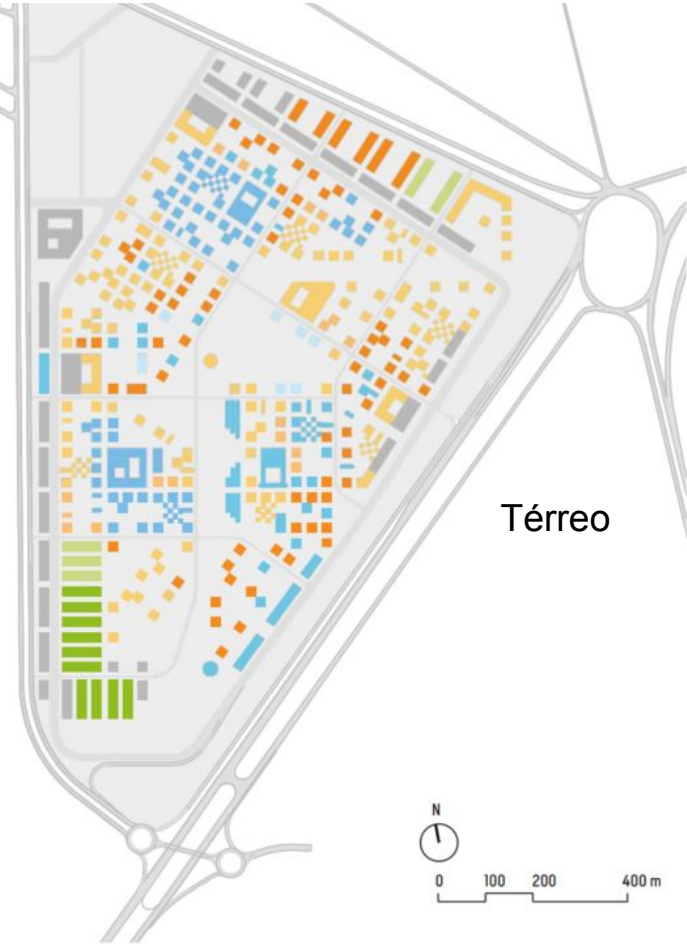


13





Uso das Edificações





Parâmetros Urbanísticos

Coefficiente de Aproveitamento para o Lote 01: **1,05**

Quadras	Area (m ²)	Distribuição do potencial construtivo do lote nº1 (m ²)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Altura Máxima ¹	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	10%	7,50		
Quadra 301	87.170,79	152.548,88				
Quadra 302	11.796,62	41.288,17	60%	7,50		
Quadra 303	29.489,66	51.606,91				
Quadra 401	70.301,00	123.026,75	80%	7,50		
Quadra 402	57.299,23	100.273,65				
Quadra 501	65.945,41	65.945,41	90%	7,50		
Quadra 502	11.652,89	11.652,89				
Boulevard (Áreas Verdes)	230.654,25	34.291,52				
SUB-TOTAL	807.857,70	1.006.842,90				
Sistema Viário	151.040,30					
TOTAL	958.898,00	1.006.842,90	57%			







BIOTIC

A cidade viva da inovação