

Processo nº : 00060-00133583/2021-73

Assunto: Projeto de Parcelamento do Solo – URB 103/2021 (69379123) e Memorial Descritivo – MDE 103/2021 (69379048), que trata da ampliação do lote do **Hospital Regional de Samambaia**, objetivando a ampliação do atendimento à pandemia de COVID-19.

Relatora: Ruth Stéfane Costa Leite – Conselheira Titular - PRECOMOR/DF

INTRODUÇÃO

Nota Técnica N.º 4/2021
- SEDUH/SEGEST/COPROJ/DISOLO

Brasília-DF, 04 de setembro de 2021.

NOTA TÉCNICA

O projeto de parcelamento do solo URB-MDE 103/2021 trata de desafetação de área pública entre a QS 614, Conjunto C, lote 2 e a QS 614, Conjunto D, lote 1, Região Administrativa de Samambaia - RA XII, e conversão da área desafetada em ampliação do lote do Hospital Regional de Samambaia.

A motivação do projeto deu-se por meio do Memorando Nº 40/2021 - SES/SRSSO/DA (58293412) pelo qual a Secretaria de Saúde, a pedido da Superintendência da Região de Saúde Sudoeste, solicitou articulação junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH para reparcelamento do espaço público para ampliação do espaço físico do Hospital, que até então ocupava os lotes 1 e 2 da QS 614, Conjunto C.

Considerando que desde o início de 2020 o Brasil vem passando pela pandemia de COVID-19, a transformação da área pública em lote foi considerada utilidade e necessidade pública, bem como a desapropriação do lote 1 da QS 614, conjunto D, pelo Decreto nº 41.889, de 12 de março de 2021 (58972152), sendo este lote vizinho à área pública pleiteada, uma vez que a soma das áreas viabiliza a ampliação do espaço físico hospitalar, aumentando significativamente a capacidade de atendimento e quantidade de leitos de internação disponíveis para a população do Distrito Federal, principalmente a de Samambaia.

A área pleiteada para ampliação do lote foi objeto de análise e indicação de diretrizes por meio do Despacho - SEDUH/SUDEC/COGEST/DIOEST (60086832) orientando que a área pública de aproximadamente 440,00m² deverá seguir todo o procedimento de desafetação para incorporação ao



lote 1 do conjunto D da QS 614; o projeto deverá manter previsão de rota acessível para pedestres incorporando-se assim à proposta já aprovada pelo projeto de rota acessível para a área DET 21/2015; quanto aos Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do solo, este deverá manter a Unidade de Ocupação do Solo UOS CSIIIR 2 e fará parte da mesma faixa de área atual entre 800 e 3000 m² definida na LUOS.

Contudo, para não dependermos do processo de desapropriação do lote 1 do conjunto D da QS 614 para promover o registro cartorial da ampliação do lote, e entendendo que os lotes 1 e 2 do conjunto C da QS 614 já pertencem ao Governo do Distrito Federal, optamos por incorporar a área pública a ser desafetada de 440,00m² ao imóvel de propriedade do GDF.

A TERRACAP informou, por meio do Ofício Nº 636/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (65907109) e Certidão de Ônus de Imóveis (65694363), que os lotes 1 e 2 do Conjunto C da QS 614 foram fundidos e estão registrados em cartório com uma matrícula única, sendo de domínio do Distrito Federal. Conforme informado pela Secretaria de Estado de Saúde, após a regularização da área, os lotes ocupados pelo Hospital Regional serão todos lembrados.

Para elaboração do projeto, foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e custo de remanejamento. As respostas da CAESB (61753659) e NOVACAP (62799345) informam sobre interferências com redes implantadas nas proximidades da área de projeto, no entanto, essas encontram-se nas vias e calçadas, não coincidindo com a área a ser incorporada ao lote, apenas devendo ser resguardados os recobrimentos e faixas de servidão por ocasião de obras nas calçadas e plantio de árvores.

A CEB/Neoenergia (63749208) informou que não existe interferência de redes com a área de projeto. O SLU informa que, de acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF. Em relação às Redes de telecomunicações, o Despacho 61412727 informa que não foi identificado nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização dessas infraestruturas na área de projeto.

Quanto ao Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos. Encontra-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do



Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

Com relação às diretrizes elencadas no ZEE para a SZDPE 2, destaca-se a compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero, situação que será mitigada com a observância da taxa de permeabilidade prevista na norma e a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente.

Salientamos que a poligonal de projeto encontra-se em área onde todo o entorno se encontra implantado e consolidado, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, instalação de energia elétrica e iluminação pública. Nesse caso, não serão necessárias obras e intervenções para implantar o ajuste de parcelamento. Ressaltamos que, na área de projeto, não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Em relação ao licenciamento ambiental, o projeto se enquadra na Dispensa de Licenciamento Ambiental prevista na Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal (62209504).

O projeto não altera a rota acessível, objeto do projeto DET 21/2015 (já executada), nem o sistema viário e estacionamentos existentes. O endereçamento também permanece o mesmo.

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar Distrital n 803/2009, a poligonal de projeto está na macrozona urbana, especificamente na macro área de Zona Urbana Consolidada. O PDL de Samambaia – LC nº 370/2001 prevê dentre os objetivos e estratégias: "artigo 3º, inciso VII - racionalizar os custos de urbanização e infraestrutura; e artigo 4º, inciso V – flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade. "

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019) a área da poligonal do projeto é classificada como UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, subcategoria CSIIR 2, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Entre os vários usos abrangidos, inclui-se a atividade de atendimento hospitalar, que corresponde à atividade realizada no lote em tela.

Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS CSIR 2 estão estabelecidos no Anexo III da LUOS, por localidade urbana e faixa de área. O lote ampliado deverá manter os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para UOS CSIR 2, conforme a faixa de área em que for enquadrado, após o remembramento das unidades imobiliárias.

Constitui exigência do art. 44 da Lei 948/2019 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório.

Dessa forma, foi realizada no dia 19/08/2021, Audiência Pública virtual sobre os projetos em desenvolvimento pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a Região Administrativa de Samambaia. Na ocasião, foi apresentada à comunidade, a proposta de desafetação da área pública entre o Conjunto C e Conjunto D da QS 614, e sua incorporação ao lote 2 da QS 614, Conjunto C, conforme apresentação (68407073). Os participantes da audiência pública se manifestaram de acordo com o reparcelamento tratado no escopo deste projeto, conforme Ata publicada no DODF nº 167, de 02 de setembro de 2021 (69197389).

A área a ser ampliada pelo projeto será objeto de desafetação por lei complementar. O Projeto de lei Complementar - PLC, encontra-se em elaboração nesta DISOLO/COPROJ e reúne lotes de equipamentos públicos de várias Regiões Administrativas do DF que estão pendentes de regularização.

Assim, cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 103/2021 (69379123) e no Memorial Descritivo – MDE 103/2021 (69379048), encontra-se apta para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN).

Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro
Diretora de Parcelamento do Solo

Juliana Braga de S. Manganelli Antunes
Coordenadora de Elaboração de Projetos



Relato

Diante do exposto, que trata da ampliação do lote do **Hospital Regional de Samambaia**, objetivando a ampliação do atendimento à pandemia de COVID-19, na Região Administrativa de Samambaia - RA XII, **localizado** entre a QS 614, Conjunto C, lote 2 e a QS 614, Conjunto D, lote 1, Região Administrativa de Samambaia - RA XII, projeto de parcelamento do solo URB-MDE 103/2021, é favorável.

VOTO

Pelas Razões expedidas neste parecer, votamos no sentido de que seja **aprovado** a ampliação do lote do **Hospital Regional de Samambaia**, objetivando a ampliação do atendimento à pandemia de COVID-19, na Região Administrativa de Samambaia - RA XII, processo: n°: **00060-00133583/2021-73**, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados, pelas equipes técnicas de governo, em que o caso requer.


Ruth Stefane Costa Leite
Conselheira Titular - PRECOMOR