

Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde

No intuito de promover gradualmente o desenvolvimento da Zona da Ilha Verde e elevar a qualidade de vida dos moradores, urgiu-se então a necessidade de se elaborar um novo plano urbanístico para esta zona, pelo que veio então a DSSOPT dar início à elaboração do Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde, de forma a procurar através deste novo planeamento urbanístico tornar a Ilha Verde num novo bairro comunitário mais atraente para habitação dotado dum ambiente aprazível e bem equipado.

O Plano de Ordenamento Urbanístico da Zona da Ilha Verde compreende uma área de 238.800m² e tem uma área total aedificandi de 120.080 m², o que representa cerca de 50,5% em relação à área total do planeamento urbanístico. Em termos funcionais, estes terrenos destinam-se sobretudo para a execução de zonas verdes, acessos pedonais, jardins e praças, infra-estruturas viárias, finalidades não industriais, habitação pública, equipamento social/público, equipamentos de ensino e escolas.

Razões da sua implementação:

- O vagaroso desenvolvimento da Ilha Verde está desarticulado face à mudança social, nem se encontra a altura das expectativas dos moradores desta zona. A par disso, verificaram-se ainda falhas nos equipamentos comunitários e aspectos ainda por melhorar na rede viária.
- Dado que a Administração veio nos últimos anos proceder a gradual construção de habitações sociais nesta zona, veio isto conduzir ao aumento no número de moradores, urgindo-se assim a necessidade de se definir um novo planeamento urbanístico a mais longo prazo e completo direccionado para o futuro desenvolvimento da Ilha Verde.
- Apesar do Plano Urbano da Zona da Ilha Verde ter entrado em vigor a partir de 1996, contudo verificou-se que estar este praticamente desarticulado face às mudanças objectivas concretas na sociedade, vindo mesmo condicionar a sua execução.
- Assim sendo, em respeito e para responder as aspirações dos moradores da Ilha Verde quanto ao futuro desenvolvimento desta zona, nomeadamente em termos de mudança do depósito de combustíveis, banimento das oficinas sem licença e regulamentação das sucatas, racionalização do aproveitamento dos terrenos e optimização do ordenamento viário, assim como acréscimo de mais instalações municipais e públicas e realização de intervenções destinadas a protecção ambiental.

- Preservação da Colina da Ilha Verde e restauração do convento, no sentido de enriquecer a história da humanidade e os recursos naturais.
- Promoção do aproveitamento de terrenos por meio da reacção de cadeia, no intuito de dar início de forma programada a implementação do Plano de Reordenamento Urbano da Zona da Ilha Verde e incentivar uma participação mais dinâmica no aproveitamento dos terrenos particulares.

Objectivos do planeamento urbanístico:

- Aproveitamento do bom ambiente natural envolvente e da sua localização vantajosa, de forma a que através da devida distribuição da malha urbana seja possível criar uma nova comunidade mais atraente para habitação.
- Promoção do gradual desenvolvimento da zona Noroeste.
- Optimização do aproveitamento dos terrenos, procurando através da melhoria dos equipamentos de apoio viário, instalações comunitárias, condições higio-sanitárias e espaços verdes, elevar a qualidade de vida dos moradores desta zona.
- Criação duma zona mista (habitação e comércio), bem apetrechadas de equipamentos públicos e sociais.
- Mudança definitiva do depósito de combustíveis, banimento das oficinas sem licença e regulamentação das sucatas, por forma a otimizar e salvaguardar o ambiente.

Breve apresentação do seu conteúdo:

- Âmbito do plano: a zona da Ilha Verde encontra-se localizada a Noroeste da Península de Macau, sendo a Este confinante com os vários terrenos afectos ao Complexo Habitacional do Bairro da Ilha Verde e terrenos destinados a fins habitacionais, a Sul confinante com a Bacia Norte do Patane, a Oeste confinante com o Parque Industrial Transfronteiriço e a Norte confinante com o Canal dos Patos.
- Área do Plano: compreende uma área de 238.800m² e tem uma área total aedificandi de 120.080 m², o que representa cerca de 50,5% em relação à área total do planeamento urbanístico, dividido num total de 52 lotes.
- População prevista: no futuro a população residente irá ultrapassar a barreira dos 20.000 moradores.
- Em termos funcionais, os terrenos destinam-se sobretudo para fins não industriais, habitação pública, equipamento social/público, equipamentos de ensino/escolas, zonas verdes, praças ajardinadas, infra-estruturas viárias e acessos pedonais.
- Distribuição das instalações: centro de actividades culturais, centro recreativo, centro de serviços comunitários, escola, jardim de infância/creche, campo de

jogos ao ar livre, instalações governamentais, auto-silo público, lar de idosos, edifício dos SA, postos do CB e da CPSP e zona verde classificada.

- Altura dos edifícios: mais elevado a Norte decrescendo depois a Sul, no sentido de preservar a paisagem da Colina da Ilha Verde, bem como o eixo visual dos edifícios de Norte a Sul, por forma a avistar a paisagem da Bacia Norte do Patane, criando assim um bairro comunitário com paisagem de espelho de água e colinas.
- A praça e o jardim, assim como a zona verde e de lazer da marginal no Sul serão ligadas a zona de lazer da Bacia Norte do Patane, de forma a criar assim um ambiente próximo ao espelho de água.
- Uma vez que a Colina da Ilha Verde está incluída na lista dos sítios classificados, por isso nesta não serão realizadas intervenções urbanísticas, sendo assim reservado para a execução de parque municipal.

Pormenores da sua execução:

- O aproveitamento do terreno e todas as actividades relacionadas com o desenvolvimento e a construção que se encontram dentro do seu âmbito têm que obedecer às respectivas disposições deste Plano. Os conteúdos não incluídos neste Plano têm que estar conforme todas as legislações relativas à construção e diplomas legais vigentes da RAEM, incluindo as circulares emitidas pela DSSOPT (à excepção dos Índice Líquido de Ocupação do Solo (ILOS) e Índice Líquido de Utilização do Solo (ILUS) fixados).
- O presente Plano entra em vigor a partir da data de aprovação e assinatura.
- O presente Plano é revisto após cinco anos, segundo a sua situação concreta, contados a partir da data de publicação do presente Plano. No entanto, durante o período de execução das respectivas instalações complementares e infra-estruturas, será este revisto em conformidade com o aproveitamento dos diversos terrenos.
- As finalidades dos terrenos, os condicionamentos urbanísticos, a altura máxima de construção, os Índices de Utilização do Solo (IUS), a distribuição das instalações públicas/equipamentos sociais de cada lote são critérios estabelecidos que devem ser rigorosamente cumpridos durante o seu aproveitamento e construção.
- Considerando que a Colina da Ilha Verde está incluída na lista dos sítios classificados, por isso neste não devem ser realizadas intervenções urbanísticas e reservado para a execução de parque municipal segundo os princípios de preservação da montanha e da sua vegetação natural, protecção da sua paisagem natural, e em cumprimento das condições de segurança e de protecção.