

Bases Gerais

do Plano de Ordenamento Urbanístico -

Ilha Verde

Índice

I. Generalidades

II. Objectivos de desenvolvimento e suas funções orientadoras

III. Natureza do aproveitamento do terreno

IV. Intensidade do desenvolvimento do terreno

V. Instalações complementares

VI. Trânsito rodoviário

VII. Concepção urbanística e respectivas disposições

I. Generalidades

1. Este plano é aplicável no âmbito da zona da Ilha Verde a qual fica situada a Noroeste da península de Macau. Na sua parte Este fica a Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L. e junto a vários lotes do Bairro da Ilha Verde, a parte Sul fica junto à Bacia Norte do Patane, a parte Oeste está ligada ao Parque Industrial Transfronteiriço, e a parte Norte fica virada para a China Continental, estando separadas uma da outra pelo Canal dos Patos.
2. Os princípios fundamentais a serem cumpridos para a elaboração do presente plano são: controlar o âmbito de desenvolvimento, definir a função do terreno, melhorar o trânsito rodoviário, aperfeiçoar as instalações complementares, embelezar o espaço ambiental, proteger e aproveitar o ambiente ecológico, manter o equilíbrio ecológico.
3. O aproveitamento do terreno e todas as actividades relativas ao desenvolvimento e à construção implicados ao referido 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).
4. A elaboração do plano director em pormenor ou os dados da concepção urbanística implicados no referido âmbito têm que ser executados de acordo com as exigências deste plano.
5. As revisões a serem executadas na concepção detalhada em relação às instalações de trânsito rodoviário definidas neste plano necessitam de ser apreciadas de acordo com os procedimentos.

6. O presente plano tem início a partir da data de autorização, sendo revogados automaticamente ao mesmo tempo os planos originais da respectiva zona.
7. Irá proceder a uma revisão de acordo com a realidade, após cinco anos, contados a partir da data de publicação do presente plano. No entanto, durante o período de procedimento de distribuição das respectivas instalações complementares e infra-estruturas, esta será revista de acordo com o desenvolvimento dos diversos lotes.

II. Objectivos de desenvolvimento e suas funções orientadoras

1. Os objectivos de desenvolvimento desta zona são: aproveitar o actual bom ambiente natural e a vantagem da localização desta zona, combiná-los com a transformação da zona industrial e com o aperfeiçoamento encaminhado da zona residencial, acrescentar instalações complementares à habitação, criar uma zona habitacional atraente com uma disposição razoável, um belo ambiente, e aperfeiçoamento das instalações complementares existentes.
2. As funções orientadoras desta zona são uma zona verde e de lazer importante, sendo uma zona habitacional destinada às finalidades de habitação, comércio, instalações públicas e instalações sociais.
3. Estrutura do espaço: A aglomeração da zona está distribuída de uma forma bastante estreita, desde a Colina da Ilha Verde e o convento até à Bacia Norte do Patane é todo um caminho com paisagem, ventilação e iluminação. A Sul, a zona verde e de lazer da marginal incorpora a Bacia Norte do Patane, a Rua Norte do Patane, a Bacia Sul do Patane até à zona verde da marginal da Doca Lam Mau.

III. Natureza do aproveitamento do terreno

1. A finalidade dos terrenos desta zona é principalmente: os terrenos que se destinam

não para fins industriais, mas sim para instalações escolares, habitação pública, instalações sociais e públicas e zonas verdes, etc.

2. A finalidade dos terrenos definida pelo presente plano é controlar e encaminhar o futuro aproveitamento dos mesmos. No decurso do desenvolvimento e de construção nesses terrenos, a natureza do aproveitamento dos mesmos e o seu âmbito de aproveitamento têm que estar de acordo com as disposições estabelecidas nos projectos. No caso das finalidades legais a que se destinam aos terrenos não corresponderem às finalidades previstas no plano, com o pressuposto de corresponderem às disposições relativas a segurança contra incêndios, higiene e trânsito, podem manter-se em princípio a sua própria função de utilização, no entanto, para pedidos de obras de modificação e reconstrução, etc. de edifícios nos terrenos desses tipos, têm essas disposições de corresponder às finalidades previstas no plano.
3. Aquando da modificação, ampliação e novas edificações de edifícios no âmbito desta zona, as suas funções de uso devem corresponder à natureza de aproveitamento do terreno onde os mesmos se encontram implantados.
4. Nos casos de alteração da natureza de aproveitamento de terrenos e da não conformidade entre as funções de utilização dos edifícios após a sua modificação, ampliação bem como as novas edificações e a natureza de aproveitamento do lote onde se encontram implantados, têm essas alterações que ser autorizadas pela entidade competente e serem cumpridas às disposições relativas a compatibilidade de aproveitamento dos terrenos.
5. Os limites dos terrenos definidos nos projectos, na concepção do plano em pormenor, no desenvolvimento dos terrenos e na sua construção, consoante as situações concretas, os terrenos podem ser anexados e divididos.
6. Para garantir uma flexibilidade no aproveitamento de terrenos, a maior parte dos

mesmos são para fins não industriais, podendo proceder-se à natureza do seu aproveitamento dentro do âmbito admitido nas respectivas disposições.

7. A Colina da Ilha Verde está incluída na lista dos sítios classificados, não sendo conveniente proceder ao seu desenvolvimento urbanístico, com o pressuposto de proteger a montanha e a sua vegetação natural, manter a sua forma natural, e podendo-se construir adequadamente parques na satisfação das condições de segurança e de protecção.
8. Para mais pormenores sobre o aproveitamento de terrenos no âmbito desta zona, vide a “Tabela do Plano de Aproveitamento de Terrenos”.

Anexo 1 “Tabela do Plano de Aproveitamento de Terrenos”

Área de terreno para fins não industriais	77.730 m ²	32,7%
Área de terreno destinado a instalações sociais e públicas	27.160 m ²	11,4%
Área de terreno destinado a escolas	15.190 m ²	6,4%
Via de circulação rodoviária	41.920 m ²	17,5%
Zona de protecção para arborização	17.800 m ²	7,5%
Passeio pedonal, praças e zonas verdes e de lazer	59.000 m ²	24,5%
Área total do âmbito do plano	238.800 m²	100%

IV. Intensidade de desenvolvimento dos terrenos

1. A área total deste plano está fixada em 238 800 m², com a população habitacional de cerca de 27 200 pessoas. A área total do terreno para construção é de 120 080 m², e a Área Bruta Total de Construção na superfície é aproximadamente de 1 032 500 m².

2. Ao encontrar os seguintes casos excepcionais durante a execução do plano, devem manter inalteráveis os projectos de desenvolvimento de terrenos, e a área total de construção também não pode ultrapassar as respectivas disposições:
 - Desenvolvimento conjunto dos terrenos demarcados neste plano.
 - Desenvolvimento em subdivisão de um terreno demarcado neste plano.
3. As exigências de controlo referentes às funções e à intensidade de desenvolvimento dos terrenos especiais do presente plano serão fixadas conforme as respectivas situações.
4. As disposições, tais como a intensidade do desenvolvimento das partes dos terrenos situados nesta zona, etc., são definidas de acordo com as circulares da Administração.
5. Os critérios de controlo dos diversos lotes situados nesta zona são determinados de acordo com as suas finalidades, a tipologia dos lotes e os respectivos factores globais.
6. As finalidades dos terrenos, os limites de desenvolvimento, os limite de altura de construção, os Índices de Utilização do Solo (IUS), a distribuição das instalações públicas/equipamentos sociais de cada lote são critérios estabelecidos, devendo, durante o planeamento do desenvolvimento, ser cumpridos com rigor.
7. A quantidade de unidades habitacionais, o número de habitantes, os lugares de estacionamento e a distribuição das áreas para diferentes finalidades de cada lote são critérios orientadores, podendo servir como referência durante a concepção do projecto de construção.

V. Instalações complementares

1. As instalações complementares desta zona principalmente incluem os equipamentos sociais e públicos.

2. As instalações complementares determinadas neste plano são infra-estruturas indispensáveis para servir os habitantes desta zona, não podendo assim diminuir à vontade a sua quantidade ou dimensão.
3. O número e a dimensão das instalações complementares indicadas neste plano são determinados de acordo com as condições do desenvolvimento e dos habitantes da respectiva zona. Quando existe grande diferença entre a realidade e o planeamento no âmbito de desenvolvimento que sejam materialmente relevante para o trânsito, as instalações complementares e o ambiente da respectiva zona, é necessário de fazer uma revisão ao presente projecto.
4. A construção das instalações complementares deve satisfazer aos respectivos critérios determinados.
5. Fornecerá os espaços verdes e de lazer. Construirá entre a cota altimétrica de 25m e 35m NMM da Colina da Ilha Verde um circuito de percurso pedonal com a largura de 6 metros e um comprimento de 550 metros. Haverá cinco passeios pedonais/acessos pedonais para chegar a este circuito. A via rodoviária que existe no circuito exterior estender-se-á ao circuito interior e até à Colina da Ilha Verde, no sentido de criarem as condições favoráveis para a paisagem urbana, o espaço de vida e o ambiente de habitação. Além disso, na parte Sul será construída uma praça de lazer, e planejar-se-á a costa marginal como zonas verdes e de lazer, e vai interligar com a presente zona de lazer da Rua Norte do Patane, formando assim um caminho verde e de lazer.
6. Para mais pormenores sobre as instalações complementares desta zona, vide a “Tabela do plano de instalações complementares”.

Anexo 2 - “Tabela do plano de instalações complementares”

Nº.	Tipo	Item	Quantidade	Nº. do lote	Nota
1	Habitação Pública	Habitação económica / social	3	LT8	Ocupação individual
2				LT6	Ocupação individual
3				LT14	Ocupação individual
4	Cultura/Desporto	Centro de actividades culturais	1	LT34	Ocupação individual
5		Centro Lúdico	1	LT20	Ocupação individual
6		Campo de jogos ao ar livre	1	LT18	Ocupação individual
7	Equipamento Escolar	Creche	2	LT21, LT36	Instala-se no pódio
8		Infantil	2	LT21, LT36	Instala-se no pódio
9		Escola	2	LT1, LT26	Ocupação individual
10	Serviço Comunitário	Complexo Governamental	1	LT29	Ocupação individual
11		Lar de Idosos	1	LT40	Ocupação individual
12		Centro de Serviços	1	LT21	Ocupação

		Comunitários			individual
13	Instalações Públicas Municipais	Ruína do Convento	1	LT3	Ocupação individual
14		Posto de Bombeiros	1	LT19	Ocupação individual
15		Posto de Polícia	1		Ocupação individual
16		Correios	1	LT11	Instala-se no pódio
17		Parques municipais/ praça de lazer	2	LT0, LT43	Ocupação individual
18		Auto-silo Público	2	LT29, LT42	Instala-se nos pisos em cave
19		Sanitários públicos	2	LT4, LT42	Ocupação individual e parte do respectivo lote
20		Depósito de lixo	3	LT4, LT42 e ao lado de LT8	Ocupação individual e parte do respectivo lote
21		Posto de transformação	1	LT4	Ocupação individual
22		Instalações Públicas	Oficina de autocarros	1	LT37
23	Serviços de Alfândega		1	LT47	Ocupação individual
24	Matadouro		1	LT42	Ocupação

					individual
25		Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L.	1	LT52	Ocupação individual

VI. Trânsito rodoviário

1. Quanto ao trânsito, o circuito rodoviário externo e o circuito rodoviário interno são as principais artérias desta zona, ao mesmo tempo o circuito externo exerce a função de interligação externa.
2. Os circuitos externo e interno ambos são constituídos por duas faixas de rodagem, e neles são interligados por quatro vias de duas faixas de rodagem, na qual a parte Oeste do circuito externo é constituído por três faixas de rodagem.
3. As vias de circulação e os acessos de entrada e saída rodoviários definitivos dos terrenos poderão eventualmente sofrer uma ligeira alteração durante o planeamento e a concepção pormenorizada, contudo deve esta ser apreciada pela respectiva entidade competente.
4. As entradas e saídas de veículos dos diversos lotes não devem ser construídas na principal artéria, para que a mesma não seja perturbada.
5. Os parques de estacionamento dos diversos lotes devem ser construídos debaixo do rés-do-chão, esses devem ser adequados à escala e exigência da respectiva disposição.
6. No âmbito desta zona instalam paragens de autocarros e parques de estacionamento de autocarros, para satisfazer às necessidades de mobilidade de transporte público dos habitantes desta zona, os percursos e os locais das paragens de transporte público vão ser decididos definitivamente de acordo com o

planeamento de transporte público. Ao mesmo tempo considerará bem a necessidade e a possibilidade de construção de metro ligeiro, para implantar um completo sistema de rede de transporte público.

7. O sistema pedonal desta zona é principalmente por zona e passeio pedonal térreo, em apoio com a construção de passagens superiores para peões. De acordo as respectivas disposições têm que proceder à concepção e construção das passagens sem obstruções nos passeios pedonais, etc.

VII. Concepção urbanística e as respectivas disposições

1. Dado que esta zona é uma importante zona simbólica de paisagem florestal desta cidade, todas as actividades relativas ao desenvolvimento dos terrenos e à construção têm que obedecer aos seguintes princípios:

- (1) Não é conveniente de proceder à construção urbanística na Colina da Ilha Verde, é necessário de proteger a montanha e sua vegetação natural, manter a sua forma natural. Na premissa de satisfazer as condições no âmbito de segurança e de protecção, poderá adequadamente utilizar a paisagem da montanha para efeitos de parques, para fornecer um amplo espaço verde ao ambiente habitacional envolvente. Para além de elaborar a via do parque de lazer, é preciso também de reforçar a construção das instalações de protecção. Dado que a Colina da Ilha Verde é um importante elemento de paisagem típica desta zona, devia cumprir o princípio de aproveitamento dentro da protecção, ser orientadas de forma científica as actividades de desenvolvimento.

- (2) Nos diversos lugares instalam-se passeios pedonais que possam ligar ao circuito de percurso pedonal da Colina. Esses passeios serão estendidos do diâmetro externo até ao diâmetro interno, prolongando directamente até à

Colina da Ilha Verde, formando assim um corredor verde para ventilação e iluminação.

- (3) Para proteger a paisagem marginal, vai construir praça e zona verde e de lazer na costa da Bacia Norte do Patane, bem como implantar ao longo da margem os equipamentos de lazer e um caminho amplo de paisagem verde para ligar ao presente espaço de lazer na margem da Bacia Norte do Patane, formando assim um corredor verde e de lazer.
- (4) O planeamento desta zona deve ter em conta com a paisagem marginal da Bacia Norte do Patane e a forma natural da Colina da Ilha Verde, evitando a formação de “efeitos de biombo e de sobreaquecimento”, e formando uma harmonia entre as construções e a paisagem natural, e consequentemente produzirá um efeito suave dos edifícios.

2. A concepção da paisagem das ruas desta zona tem de obedecer aos seguintes princípios:

- (1) Garantir a continuidade e coordenação da paisagem das ruas e fornecer mais espaços ao ar livre para o público.
- (2) No planeamento do espaço das ruas, tem em conta a função da vida e a sua necessidade e devem acrescentar adequadamente equipamentos públicos e zonas verdes, no sentido de fornecer aos cidadãos um espaço seguro, conveniente e confortável, a fim de reflectir um sentimento cordial.
- (3) Com o pressuposto de fornecer uma iluminação suficiente nas ruas, e no princípio de não perturbar a vida habitacional dos cidadãos, construirá um espaço de iluminação suave.
- (4) Os sinais das ruas devem ser de forma claras, explícitas e unificadas.
- (5) Dado que o Sul desta zona tem uma função importante na paisagem urbanística, deve reforçar a harmonia do espaço das ruas e da paisagem

marginal, e criar com o pano de fundo construído pela paisagem da Colina da Ilha Verde uma bela paisagem urbanística.

3. A concepção das construções e do ambiente desta zona tem que obedecer aos seguintes princípios:

- (1) O aspecto exterior, estilo e a cor em geral dos edifícios devem harmonizar com o ambiente urbanístico existente, não afectando evidentemente a forma natural da Colina e a costa.
- (2) Nos espaços públicos devem fornecer aos cidadãos uns seguros e confortáveis passeios pedonais, bem como um belo e harmonioso ambiente.
- (3) Formar um espaço harmonioso entre o homem e o ambiente natural e criar uma paisagem típica de montanhas a fundir com as águas, no sentido de esforçar em manter e criar um bom espaço com paisagem que se fundem montanhas e águas.

4. A concepção de publicidade e sinais nesta zona tem que obedecer aos seguintes princípios:

- (1) A localização e a dimensão de todas as publicidades devem ser coordenadas e aprovadas pela respectiva entidade competente.
- (2) Os sinais devem ser claros e explícitos e a forma dos mesmos deve ser harmonizada com o meio ambiente envolvente.
- (3) As publicidades e os sinais não devem afectar o conforto do ambiente habitacional e a qualidade de visão do espaço público.
- (4) Não afecta a segurança dos peões e dos veículos em circulação.