



DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE ANGOLA

Preço deste número - Kz: 190,00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncio e assinaturas do «Diário da República», deve ser dirigida à Imprensa Nacional - E.P., em Luanda, Rua Henrique de Carvalho n.º 2, Cidade Alta, Caixa Postal 1306, www.impresnanacional.gov.ao - End. teleg.: «Imprensa».	ASSINATURA	
	Ano	
	As três séries	Kz: 470 615.00
	A 1.ª série	Kz: 277 900.00
	A 2.ª série	Kz: 145 500.00
	A 3.ª série	Kz: 115 470.00

O preço de cada linha publicada nos Diários da República 1.ª e 2.ª série é de Kz: 75.00 e para a 3.ª série Kz: 95.00, acrescido do respectivo imposto do selo, dependendo a publicação da 3.ª série de depósito prévio a efectuar na tesouraria da Imprensa Nacional - E. P.

SUMÁRIO

Procuradoria Geral da República

Despacho n.º 1003/14:

Publica a lista de antiguidade dos Magistrados do Ministério Público, nomeadamente José Clemente Cambinda, Joaquim Panzo, Teófilo Ngoma Bungo, Felícia Chilele Lurdes Carvalho, Rebeca Paulino Fernandes Ladislau, Nilton Eliazer Muaca, Frederico João Caninguili e Aniceto Emanuel dos Santos Cavanda, colocados na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene.

Despacho n.º 1004/14:

Demite Antunes Filipe Samuconga, Procurador-Adjunto da República, colocado na Província do Kwanza-Sul, Município do Sumbe.

Despacho n.º 1005/14:

Nomeia José Manuel Oliveira Barros, Liliana Pascoal Vieira Dias, Santos Carvalho, Wilma Sayonara Miguel Francisco, André de Brito Domingos e Oliveira Albino Joaquim Mondaca, para as funções respectivas de Procuradores da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul.

Despacho n.º 1006/14:

Nomeia Lourenço Iava, Maria Leonor Ipanga e Rodrigo Muachite, para as categorias respectivas de Técnico Principal de 1.ª Classe, Técnica Principal de 1.ª Classe e de Técnico Principal de 3.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, na Província da Lunda-Sul.

Despacho n.º 1007/14:

Nomeia Cláudio Chicolassonhi Isabel Tanda, Ajudante Técnico de 3.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, na Província da Lunda-Sul.

Governo Provincial de Benguela

Despacho n.º 1008/14:

Publica o Contrato de Concessão Urbanística de uma área de 1000 hectares na Baía dos Elefantes, sita na Comuna da Equimina, Município da Baía Farta, firmado com a sociedade de direito angolano «LUCITUR — Gestão de Empreendimentos e Turismo, S.A.» área que será abrangida pelo Plano Director Municipal da Baía Farta.

PROCURADORIA GERAL DA REPÚBLICA

Despacho n.º 1003/14
de 22 de Julho

Havendo necessidade de se proceder a publicação na 2.ª série do *Diário da República*, usando da faculdade que me é conferida pelo artigo 156.º da Lei n.º 22/12 de 14 de Agosto, da Procuradoria Geral da República e do Ministério Público, determino:

Foi José Clemente Cambinda nomeado Subprocurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 12 de Maio de 2011;

Foi Joaquim Panzo nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 14 de Junho de 2006;

Foi Teófilo Ngoma Bungo nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 19 de Março de 2010;

Foi Felícia Chilele Lurdes Carvalho nomeada Procuradora da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 19 de Maio de 2011;

Foi Rebeca Paulino Fernandes Ladislau nomeada Procuradora da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 19 de Maio de 2011;

Foi Nilton Eliazer Muaca nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da

República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 19 de Maio de 2011;

Foi Frederico João Caninguili nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 10 de Julho de 2013;

Foi Aniceto Emanuel dos Santos Cavanda nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, junto da Província do Cunene, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 10 de Julho de 2013.

Publique-se.

Luanda, aos 9 de Julho de 2014.

O Vice-Procurador Geral da República, *Henrique dos Santos*.

Despacho n.º 1004/14
de 22 de Julho

Por conveniência de serviço público, ao abrigo da alínea g) do artigo 166.º da Lei n.º 22/12, de 14 de Agosto, da Lei Orgânica da Procuradoria Geral da República, determino:

É Antunes Filipe Samuconga, Procurador-Adjunto da República, colocado na Província do Kwanza-Sul, Município do Sumbe, demitido pelo Conselho Superior da Magistratura do Ministério Público, da Procuradoria Geral da República, por motivo de sanção disciplinar, por força da Deliberação Interna n.º 9/11 de 29 de Dezembro.

Publique-se.

Luanda, aos 9 de Julho de 2014.

O Vice-Procurador Geral da República, *Henrique dos Santos*.

Despacho n.º 1005/14
de 22 de Julho

Havendo necessidade de se proceder a publicação na 2.ª série do *Diário da República*, usando da faculdade que me é conferida pelo artigo 156.º da Lei n.º 22/12 de 14 de Agosto, da Procuradoria Geral da República e do Ministério Público, determino:

Foi José Manuel Oliveira Barros nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 27 de Novembro de 2012;

Foi Liliana Pascoal Vieira Dias nomeada Procuradora da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 27 de Novembro de 2012;

Foi Santos Carvalho nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 19 de Março de 2010;

Foi Wilma Sayonara Miguel Francisco nomeada Procuradora da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 12 de Abril de 2013;

Foi André de Brito Domingos nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 10 de Julho de 2013;

Foi Oliveira Albino Joaquim Mondaca nomeado Procurador da República, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 10 de Junho de 2013.

Publique-se.

Luanda, aos 22 de Julho de 2014.

O Vice-Procurador Geral da República, *Henrique dos Santos*.

Despacho n.º 1006/14
de 22 de Julho

Havendo necessidade de se proceder a publicação na 2.ª série do *Diário da República*, usando da faculdade que me é conferida pelos artigos 9.º n.º 1 alínea q) e 182.º n.º 2.2 alíneas a) e c) da Lei n.º 22/12 de 14 de Agosto, da Procuradoria Geral da República e do Ministério Público, determino:

Foi Lourenço Iava nomeado Técnico Principal de 1.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de Junho de 2005;

Foi Maria Leonor Ipanga nomeada Técnica Principal de 1.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 10 de Junho de 2005;

Foi Rodrigo Muachite nomeado Técnico Principal de 3.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 3 de Dezembro de 2012.

Publique-se.

Luanda, aos 3 de Julho de 2014.

O Vice-Procurador Geral da República, *Henrique dos Santos*.

Despacho n.º 1007/14
de 22 de Julho

Havendo necessidade de se proceder a publicação na 2.ª série do *Diário da República*, usando da faculdade que me é conferida pelos artigos 9.º n.º 1 alínea q) e 182.º n.º 2.3 alínea c) Lei n.º 22/12 de 14 de Agosto, da Procuradoria Geral da República e do Ministério Público, determino:

Foi Cláudio Chicolassonhi Isabel Tanda nomeado Ajudante Técnico de 3.ª Classe, com colocação na Procuradoria Geral da República, Província da Lunda-Sul, por força do Despacho e entidade que subscreveu, com efeito a partir de 3 de Dezembro de 2012.

Publique-se.

Luanda, aos 3 de Julho de 2014.

O Vice-Procurador Geral da República, *Henriques dos Santos*.

GOVERNO PROVINCIAL DE BENGUELA

Despacho n.º 1008/14
de 22 de Julho

Considerando que a Concessão Urbanística constitui um meio avançado de reordenamento do território, com tudo de vantajoso, o que implica para a economia local e para a vida das pessoas, aproveitando a disponibilidade privada, o seu interesse de rentabilizar o investimento efectuado e desonerando, em parte, o Estado dos custos de planeamento

e de investimento na infra-estruturação inerente e as metas definidas no Plano Director do Turismo;

Nos termos das disposições combinadas das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 12.º e do artigo 20.º da Lei n.º 17/10, de 29 de Julho, a qual aprova a Organização e Funcionamento dos Órgãos da Administração Local do Estado, o Governador Provincial de Benguela emite o seguinte Despacho:

1.º — Que seja publicado em *Diário da República* que, em 3 de Maio de 2013, este Governo Provincial, representado por Armando da Cruz Neto, na qualidade de Governador Provincial, nomeado pelo Despacho Presidencial n.º 202/12, de 28 de Setembro, firmou com a sociedade comercial de direito angolano «LUCITUR — Gestão de Empreendimentos e Turismo, S.A.», um Contrato de Concessão Urbanística de uma área de 1000 (mil) hectares na Baía dos Elefantes, sita na Comuna da Equimina, Município da Baía Farta, área que será abrangida pelo Plano Director Municipal da Baía Farta, em fase de elaboração, tendo em vista acomodar os objectivos de planeamento e urbanização do Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes aprovado.

2.º — É publicado, em anexo, a Planta Zonamento e Planta de Desenvolvimento Urbano do Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes e o respectivo Regulamento.

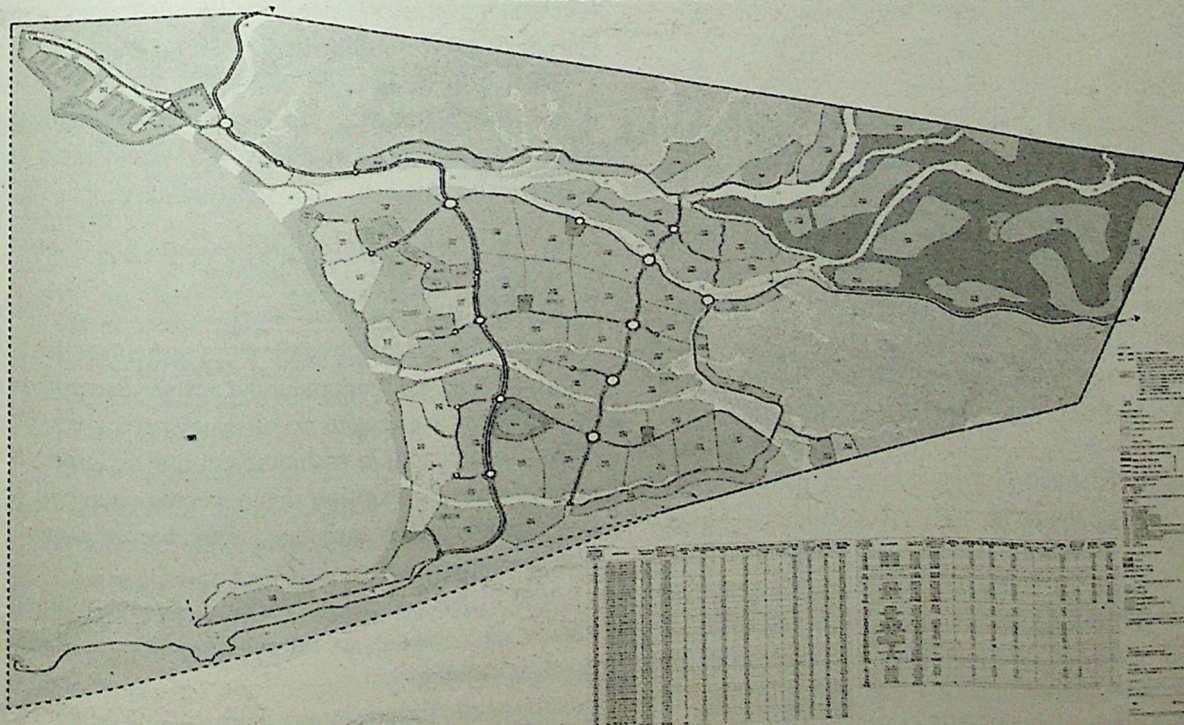
3.º — O presente Despacho entra imediatamente em vigor.

Publique-se.

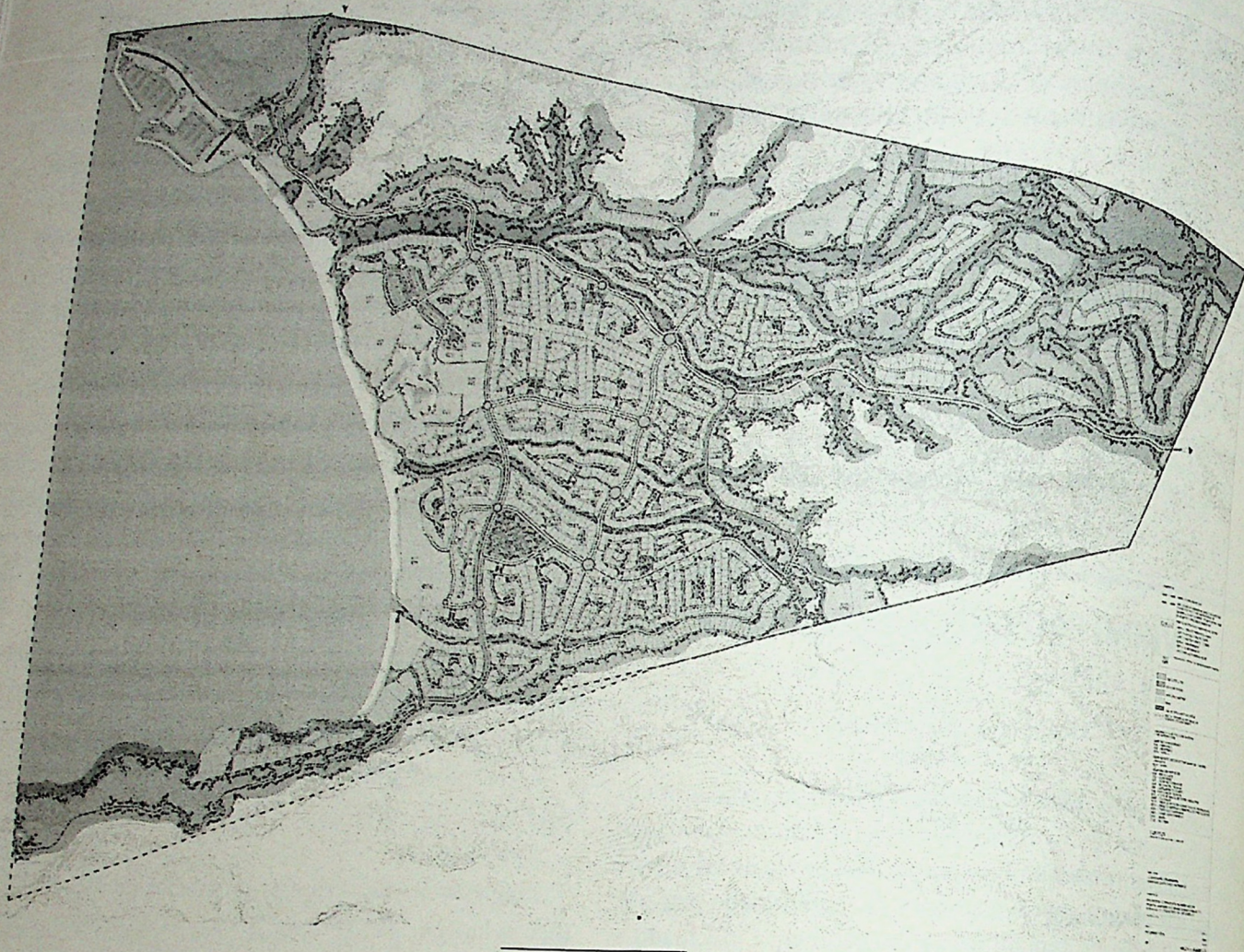
Gabinete do Governador Provincial de Benguela, em Benguela, aos 7 de Abril de 2014. — O Governador, *Isaac Francisco Maria dos Anjos*.

ANEXO I

Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes Planta de Zonamento



ANEXO I
Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes
Planta de Desenvolvimento Urbano



ANEXO II
Regulamento do Projecto de Urbanização
da Baía dos Elefantes

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

ARTIGO 1.º
 (Âmbito)

1. O Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes, abreviadamente designado por «PUBE», é um projecto que visa o ordenamento urbanístico da Baía dos Elefantes, Comuna da Equimina, Município da Baía Farta, Província de Benguela, ao abrigo do instituto jurídico da Concessão Urbanística, regulando todas as intervenções relativas à organização espacial e condições gerais de edificação, de execução da urbanização enquanto empreendimento enformador de uma nova centralidade urbano-turístico.

2. A área objecto do PUBE é a constante da Planta de Zonamento, que sintetiza os parâmetros globais da concepção geral da área de intervenção (AI) e delimita o seu perímetro urbano parcial, sem prejuízo da área de estudo relativa à área do farol, a qual se encontra devidamente identificada.

3. O presente Regulamento é um instrumento jurídico essencial à execução do Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes, o qual se enquadra na Proposta de Concessão Urbanística, aprovada pelo Governo Provincial de Benguela,

de que resultou a assinatura de um Contrato de Concessão Urbanística para a Baía dos Elefantes.

4. Nos termos do Contrato de Concessão Urbanística firmado com o Governo Provincial de Benguela a sociedade comercial de direito angolano «LUCITUR — Gestão de Empreendimentos e Turismo, S.A.», enquanto promotora e gestora do projecto de urbanização da Baía dos Elefantes, o qual tem a designação comercial de «Elefantes Bay», desempenha a função de Concessionária Urbanística, pelo que é conjuntamente com o Governo Provincial de Benguela a Autoridade Urbanística na área de intervenção do PUBE.

ARTIGO 2.º
 (Objectivos)

1. O PUBE visa a prossecução do desenvolvimento e concretização do empreendimento urbano-turístico, tendo como componente fundamental o aproveitamento do arco da orla costeira e o conceito do turismo sustentável, para que o mesmo, respeitando o ambiente em que se insere, contribua como elemento dinâmico dos aspectos sociais e económicos, promovendo o turismo nacional e uma qualidade de vida de referência.

2. O PUBE prossegue, assim, o desenvolvimento equilibrado da composição urbanística através dos seguintes vectores estratégicos:

- a) Articulação estreita e efectiva da AI com o restante rural-urbano existente nos Municípios limítro-

fes, a fim de poder contribuir para a afirmação da região;

- b) Criação de condições e oportunidades para o desenvolvimento sustentado do turismo nacional, vocação especial do empreendimento, pela qualificação e diversificação da oferta turística, de modo a contribuir para o desenvolvimento do turismo interno e externo, reforçando a imagem de Angola no exterior;
 - c) Desenvolvimento e revitalização do uso de recreio e lazer na frente de praia, com respeito e compatibilização pelos outros usos e áreas com sensibilidades próprias, salvaguardando a sua integridade e coerência;
 - d) Implementação do novo núcleo urbano de forma progressiva e faseada mas sustentada, de modo a compatibilizar as soluções apresentadas com os propósitos do Programa Nacional de Habitação em curso, designadamente quanto à habitação social prevista;
 - e) Valorização dos espaços públicos e privados, com respeito pelas situações existentes, como a duna, os morros e a capela, através da definição de um enquadramento paisagístico estruturado, articulado e consentâneo com as características biofísicas presentes, desde logo o sistema marinho da Baía dos Elefantes;
 - f) Valorização da comunicação e da integração urbanista por parte das Autoridades do farol existente na área limítrofe à área da concessão urbanística com o Projecto de Urbanização;
 - g) Optimização da relação - malha viária/infra-estrutura versus frentes de edificação/utilizadores servidos;
 - h) Salvaguardar a flexibilização da gestão urbanística de modo a permitir incorporar posteriormente, eventuais soluções alternativas, adaptadas à evolução do contexto urbano social, enquanto cumpram os princípios e conceitos base definidos pelo PUBE.
3. Os objectivos referidos no número anterior do presente artigo são concretizados através das acções, havidas como estruturantes:
- a) Definição e adequados ajustamentos de Áreas de Urbanização Programada e de Áreas de Desenvolvimento Urbanístico, das fases de desenvolvimento, executando as seis unidades operativas de planeamento e gestão, constituídas pelas respectivas subunidades, de acordo com planos quinquenais;
 - b) Respeito pela biodiversidade e pelas existências naturais e edificativas com relevância, a capela e respectivos cemitérios e salvaguarda da duna;
 - c) Protecção ao sistema ecológico marinho no interior da Baía dos Elefantes;
 - d) Valorização do arco da orla costeira da Baía dos Elefantes com implantação de equipamentos e apoios de praia e da área de terreno que lhe é

mais longínqua, privilegiando-se tal área com empreendimento de golfe;

- e) Diversidade da oferta turística, com aposta na componente hoteleira, cultural e de serviços agregadas, especialmente, num núcleo turístico central da baía;
- f) Infra-estruturas de circulação (rodoviária, cicloviária e pedonal) e estacionamento, bem como respectivos acessos, em particular do pedonal através de uma Via Pedonal que atravessa a AI;
- g) Definição de políticas de ocupação de espaço alternativas e sustentadas, prevendo-se parques urbanos e também equipamentos como instalações escolares e de saúde, marina, aquaparque;
- h) Política habitacional essencialmente baseada em núcleos inseridos nos espaços envolventes, verificando-se que a categoria de espaço habitacional é, sobretudo, de baixa densidade;
- i) Definição de normas que garantam uma correcta ocupação de solo, uma rigorosa gestão urbanística, excelência de serviços das quais resultem uma qualidade de vida de referência.

ARTIGO 3.º (Definições)

Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas na legislação em vigor, designadamente na Lei n.º 3/04, de 25 de Junho; no Decreto n.º 2/06, de 23 de Janeiro, e no Decreto n.º 80/06, de 30 de Outubro, no âmbito da aplicação das prescrições do PUBE são consideradas as seguintes definições:

- a) *Área de Construção*: Valor expresso em m², resultante do somatório das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, quaisquer que sejam os usos, incluindo escadas, caixas de elevadores, telheiros e alpendres e excluindo: terraços, varandas, garagens para estacionamento enterradas, áreas técnicas de infra-estrutura e serviço urbano ou instalação colectiva; arrecadações em cave ou em desvão da cobertura; elementos arquitectónicos relevantes para a composição arquitectónica e não utilizáveis;
- b) *Área de Impermeabilização*: é o valor, expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentadas com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito;
- c) *Área de Implantação*: Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas da projecção horizontal dos edifícios acima do terreno, ou da plataforma de embasamento ou cave caso esta exista, delimitada pelo perímetro mais saliente dos pisos, com exclusão de varandas, platibandas e elementos decorativos;
- d) *Cércea*: Dimensão vertical da construção (edifício), contada a partir do ponto mais baixo do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, ou platibanda, ou guarda do terraço;

- e) *Densidade Populacional*: Valor, expresso em habitantes/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;
- f) *Índice de Impermeabilização do Solo*: corresponde ao quociente entre a área de impermeabilização e a área da parcela de terreno global em que se implantam;
- g) *Índice de Ocupação do Solo*: corresponde ao quociente entre o total da área de implantação dos edifícios e a área da parcela de terreno global em que se implantam;
- h) *Índice de Utilização do Solo*: corresponde ao quociente entre o total da área de construção dos edifícios e a área da parcela de terreno global em que se implantam;
- i) *Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG)*: corresponde a uma divisão da UOPG, tendo em vista assegurar a concretização de uma determinada solução urbanística coerente, através da fixação de parâmetros e índices urbanísticos próprios;
- j) *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG)*: corresponde a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo como objectivo a caracterização de um espaço urbano coerente e a definição das regras para a urbanização e edificação, traduzido numa área urbana de intervenção planeada, dividida em várias subunidades.

ARTIGO 4.º
(Enquadramento legal)

Através deste Regulamento e das demais peças escritas e desenhadas que integram o Projecto de Urbanização da Baía dos Elefantes pretende-se transpor para o território municipal em análise, o conjunto de determinações e directrizes traçadas nos instrumentos normativos e regulamentares do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 3/04, de 25 de Junho, e Decreto n.º 2/06, de 23 de Janeiro, respectivamente), bem como, todo o conjunto de diplomas que os enformam e ainda o disposto do Plano Director Municipal da Baía Farta, assim como, as directrizes emanadas pelo próprio Governo Provincial e que aqui se encontram contempladas.

ARTIGO 5.º
(Natureza e força jurídica)

1. As disposições do PUBE devem ser observadas em conformidade com a restante documentação que integra o Projecto de Urbanização, designadamente a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes e demais peças desenhadas técnicas complementares.

2. O conjunto de regras enunciado é de cumprimento obrigatório em todas as intervenções que digam respeito à concepção do espaço urbano, uso do solo, condições gerais da edificação, do espaço de utilização público e dos espaços livres, designadamente o parcelamento, o alinhamento, a implantação, a volumetria e a utilização dos edifícios, e os índices de ocupação e de utilização.

3. Na ausência de outros instrumentos de gestão territorial as prescrições do PUBE são de aplicação directa e imediata, vinculando tanto entidades públicas como particulares.

4. Quando aplicável, as normas relativas às servidões e restrições de utilidade pública prevalecem sobre outras intenções de ocupação e utilização do solo.

CAPÍTULO II

Do Solo, Ocupação e Transformação do Solo

SECÇÃO I
Uso do Solo

ARTIGO 6.º
(Zonamento geral e uso dominante)

1. Em termos gerais a execução prevista para o desenvolvimento da nova centralidade urbano-turística da Baía dos Elefantes será faseada, através de planos financeiros quinquenais, através de:

- a) Áreas de Urbanização Programada, que correspondem às unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão confinantes com a frente marítima;
- b) Áreas de Desenvolvimento Urbanístico que correspondem às unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão, atrás da frente marítima, com especial vocação urbanística habitacional e implantação de golfe.

2. As Áreas de Urbanização Programada constituem áreas, executadas por unidade e subunidades operativas de planeamento e gestão, de prioridade para desenvolvimento sustentável urbano-turística da AI e as Áreas de Desenvolvimento Urbanístico, embora se executem pela mesma forma, são áreas de prioridade secundária, sem prejuízo da possibilidade de execução simultânea e/ou prioritária, ainda que parcial.

3. O uso dominante do PUBE é, assim, urbano-turístico, ficando proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que afectam ou comprometam os fins pretendidos e não sejam compatíveis com os objectivos do PUBE.

ARTIGO 7.º
(Regime de propriedade do solo)

1. As formas de domínio do espaço urbano são ajustadas de acordo com as seguintes categorias:

- a) Público;
- b) Privado;
- c) Privado com acesso público permanente e perpétuo;
- d) Privado com acesso público não permanente;
- e) Público em regime de concessão e com acesso público livre;
- f) Público em regime de concessão e com acesso público controlado;
- g) Condominial.

2. O domínio privado ou condominial é delimitado, no solo, pelos limites definidos para a parcela ou lote; no subsolo, pela face inferior das fundações ou edificações subterrâneas licenciáveis nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, não podendo exceder a projecção vertical do limite definido para a parcela, com excepção das situações previstas em operação de loteamento; no espaço aéreo, pela projecção vertical dos limites definidos para a parcela ou lote até ao nível mais elevado licenciável, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis, para a edificação prevista.

3. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior e da legislação em vigor, o espaço de domínio privado ou o condominial atrás referido, goza da faculdade de utilização do espaço público ou privado envolvente para:

- a) Instalação subterrânea temporária de dispositivos de escoramento da contenção periférica de escavações;
- b) Estabelecimento das ligações entre as redes públicas de infra-estruturas urbanísticas e as correspondentes redes prediais;
- c) Estabelecimento dos acessos rodoviários e pedonais entre a via pública e a parcela ou lote;
- d) Localização de instalações de apoio a obras de construção, reparação ou conservação, nas condições constantes do respectivo licenciamento;
- e) Instalação de equipamentos na envolvente e cobertura dos edifícios, nas condições constantes do respectivo licenciamento.

4. A utilização do espaço público ou privado envolvente não podem pôr em causa a segurança, estabilidade, arejamento, iluminação e acessibilidade do domínio privado ou condominial, nas condições resultantes do respectivo licenciamento e observando as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente no PUBE e às Operações Urbanísticas em que se venha a integrar.

5. A gestão do espaço urbano é assegurado através do processo de licenciamento prévio, quando aplicável às operações urbanísticas envolvidas, sendo que aquele rege-se-á pelo conjunto de disposições legais e técnicas em vigor e pelo PUBE, sob pena de nulidade.

ARTIGO 8.º (Cedências)

Por força do presente Regulamento, integram áreas de cedência, após a instrução dos respectivos instrumentos jurídicos, os espaços verdes, as vias de circulação automóvel e respectivos passeios, o passeio marítimo e os estacionamento públicos.

SECÇÃO II Classes e Categorias de Espaços

ARTIGO 9.º (Classes e categorias de espaços)

1. Na área integrada no perímetro urbano definido no PUBE estão delineadas, em função do uso dominante e diferenciado do solo, as seguintes classes de espaços:

- i) Espaço urbano privado;
- ii) Espaço urbano de utilização pública e equipamentos;

- iii) Estrutura Ecológica Urbana;
- iv) Espaços de Protecção.

2. Para as classes de espaço identificadas no ponto anterior são consideradas, as seguintes categorias de espaço:

- i) Espaço urbano privado:
 - a. Habitacional de baixa e média densidade;
 - b. Multiuso;
 - c. Turístico.
- ii) Espaço urbano de utilização pública e equipamentos:
 - a. Circulação e estadia de peões;
 - b. Espaços Canais;
 - c. Equipamento de utilização colectiva e infra-estruturas (existentes e propostos);
- iii) Estrutura Ecológica Urbana:
 - a. Golfe;
 - b. Verde Urbano.
- iv) Espaços de Protecção:
 - a. Espaços Hídricos;
 - b. Áreas de Enquadramento.

ARTIGO 10.º (Espaço urbano privado)

1. Esta classe de espaço caracteriza-se pela existência de um conjunto abrangente de infra-estruturas primárias e secundárias; por uma concentração de funções urbanas múltiplas com densidades e índices urbanísticos diversificados, constituída em propriedade privada de utilização mista:

- a) *Habitacional* — categoria de espaço em que o uso habitacional (habitação unifamiliar, habitação unifamiliar isolada e habitação colectiva) predomina sobre os restantes usos compatíveis numa percentagem igual ou superior a 70% da área bruta de construção; esta categoria subdivide-se em, baixa e média densidade tendo em consideração o valor limite da densidade global permitido e é um uso compatível com os restantes usos integrados no Espaço Urbano Privado;
- b) *Multiuso* — categoria de espaço em que o uso para instalação de serviços ou equipamentos e comércio é superior a 25% da área bruta de construção. O “multiuso” engloba, como usos compatíveis os restantes usos integrados no Espaço Urbano Privado;
- c) *Áreas Turísticas* — categoria de espaço em que o uso está vinculado a estabelecimentos hoteleiros (hotéis, apart-hotéis, aldeamentos turísticos, moradias turísticas), não obstante seja compatível com os restantes usos integrados no Espaço Urbano Privado;

2. São estabelecidos nos quadros da Planta de Zonamento os parâmetros urbanísticos e usos dominantes a observar no espaço privado, admitindo-se uma variação de 10% para os parâmetros densidade e índices, devendo tomar-se em consideração o seguinte:

- a) É admissível a transferência de área bruta de construção entre parcelas integradas na mesma «categoria de espaço» até 0,10 do somatório da área bruta de construção a estabelecer em fase posterior, desde que se mantenham os valores

estabelecidos para as alturas máximas de cêrcea e de construção, bem como a afectação da área transferida ao mesmo uso;

- b) São consideradas «serviços», com exclusão do «comércio e restauração», as actividades que:
- i) Não utilizam ou não determinam a utilização do espaço de utilização pública para o exercício da actividade, com excepção das actividades em que essa utilização seja licenciada;
 - ii) Não induzam o afluxo indiscriminado de pessoas e de viaturas;
 - iii) O funcionamento não origina ruído, propagação de fumos ou cheiros, ou de qualquer outro modo cause perturbação ou incómodos para a vizinhança;
 - iv) O funcionamento não dependa da instalação de máquinas ou equipamentos, que prejudiquem a área afecta a uso habitacional, sempre que o edifício seja de uso misto.
- c) Os usos compatíveis são admitidos, desde que a escala, a qualidade e a natureza da utilização não causem perturbações ou incómodos a terceiros, tais como ruídos e outros tipos de contaminação;
- d) São sempre compatíveis com os usos identificados nesta classe de espaço o uso de Verde Urbano.

ARTIGO 11.º

(Espaço urbano de utilização pública e equipamentos)

Esta classe de espaço é caracterizada pelo elevado nível de infra-estruturação, sendo dedicada a espaços de utilização pública e equipamentos, sejam eles públicos ou privados.

- a) *Circulação e estadia de peões* — categoria de espaço em que o uso está vinculado à implantação da rede de circulação e estadias, predominantemente pedonal, e onde é interdito o licenciamento de qualquer obra de urbanização ou edificação, com excepção das instalações exigidas para a sua correcta utilização, designadamente, acima do solo, mobiliário e equipamento urbano, sinalética e arte urbana, e estrutura verde urbana, ou na eventualidade, abaixo do solo, circulações públicas e infra-estruturas do subsolo:
- Passeio Marítimo;
- b) *Espaços Canais* — categoria de espaço em que a utilização está vinculada à implantação da plataforma de arruamentos da rede viária e da sua respectiva zona de protecção:
- Rede Viária Principal;
- Rede Viária Secundária;
- Rede Viária Terciária e local.
- c) *Equipamento de utilização colectiva e infra-estruturas* — categoria de espaço em que o uso está vinculado a equipamento urbano de utilização colectiva ou a serviço de interesse público — ensino e formação, cultura, saúde, segurança social, recreio e lazer, culto, desporto, administração pública, segurança, mercados, transportes, apoio às actividades económicas, ou a área de reserva para esse fim, ou à implantação de equipamentos de drenagem de águas resi-

duais, de captação e/ou distribuição de água, de produção e/ou distribuição de energia eléctrica, distribuição de gás, recolha de resíduos sólidos urbanos, posto de abastecimento de combustíveis e telecomunicações, entre outros e às respectivas áreas de protecção:

Capela e cemitérios;

Farol (fora da área de concessão urbanística, mas dentro da área de estudo);

Equipamentos Propostos: (Restaurante, Aquaparque, Equipamento de Saúde, Instalações Técnicas, Instalações Escolares, Posto de Abastecimento de Combustíveis, Club House, Áreas Administrativas e Serviços de Protecção Civil, Parques de Estacionamento, Marina, Doca Seca).

ARTIGO 12.º

(Estrutura Ecológica Urbana)

Classe de espaço caracterizado pela utilização pública e salvaguarda de valores culturais, ambientais, paisagísticos e urbanísticos, como golfe e verde urbano:

- a) *Golfe* — categoria de espaço em que o uso está vinculado à implantação exclusiva de campos de golfe e a uma utilização direccionada para a fruição ambiental, incluindo lagos para recolha e armazenagem de água para a rega, percursos pedonais, caminhos naturalizados destinados à circulação de jogadores de golfe e de prestadores de serviços de manutenção do campo de golfe, de manutenção de infra-estruturas e das áreas afectas à classe de espaço urbano privado de uso misto urbano ou outras classes integrantes das subunidades operativas de planeamento e gestão e das instalações exigidas para a sua correcta utilização;
- b) *Verde urbano* — categoria de espaço em que o seu uso está vinculado à implantação da estrutura verde de características urbanas onde é interdito o licenciamento de qualquer obra de urbanização ou edificação com excepção das instalações aligeiradas de apoio para a sua correcta utilização designadamente, mobiliário e equipamento urbano, sinalética e arte urbana. Na área verde urbano é admitida ainda a instalação de equipamentos de ar livre, recreio e lazer e culto bem como de, restauração e bebidas de pequena dimensão (quiosques ou postos de venda), que assegurem a correcta integração na estrutura verde e não afectem a sua função paisagística.

ARTIGO 13.º

(Espaços de protecção)

1. Classe de espaço caracterizado por corresponder a espaços hídricos e a áreas de enquadramento:

- a) *Espaços Hídricos* — categoria de espaço correspondente ao leito e às margens dos rios secos, às arribas e praia, onde é interdito o licenciamento de qualquer obra de urbanização ou edificação,

mesmo a título precário, com excepção das infra-estruturas hidráulicas e acessos:

Leito e margens dos rios secos;

Arribas;

Praia.

- b) *Espaços de Enquadramento* — categoria de espaço que devido às suas características físicas e morfológicas o uso está vinculado à estrutura existente devendo ser alvo de medidas de protecção e salvaguarda ambiental, pelo que é interdito qualquer licenciamento de qualquer obra de urbanização ou edificação:

Morros circundantes;

Duna.

2. Quanto ao Espaço Hídrico correspondente à margem das águas do mar da Baía dos Elefantes. No que concerne às obras de urbanização e edificação são permitidas as obras de urbanização ou edificação da marina e infra-estruturas e equipamentos adjacentes, fundeadouro de embarcações, de molhes ao longo da baía, cais, de infra-estruturas náuticas e desportivas e das infra-estruturas hidráulicas e acessos, assim como na Praia são permitidas instalações adequadas para proporcionar aos utentes um nível de funções e serviços conforme aos objectivos do PUBE.

3. O Espaço Hídrico deverá ser objecto, no que toca à execução do PUBE, de especiais cuidados quanto à sua protecção ambiental e salvaguarda do leito de cheias.

SECÇÃO III

Unidades e Subunidades de Operativas de Planeamento e Gestão

ARTIGO 14.º

(Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão)

1. As Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), como área urbana de intervenção planeada de pressuposta coerência, assegurada pela especialização de solução urbanística e por parâmetros e índices urbanísticos próprios, corresponde a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo como objectivos a caracterização do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e edificação.

2. São estabelecidas seis UOPG e respectivas Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) que as compõem, conforme Planta de Zonamento, as quais poderão ser reconfiguradas nos limites, fundidas ou subdivididos, de acordo com as prioridades de urbanização:

- a) UOPG 1 — Núcleo Turístico da Marina, que integra as seguintes subunidades: ET3, ET4, LO55, LO56, LO57;
- b) UOPG 2 — Núcleo Turístico Central, que integra as seguintes subunidades: L01, L02, L03, L04, LU1, ET1 e ET5;
- c) UOPG 3 — Núcleo Turístico do Farol, que integra as seguintes subunidades: LO5, LO6, LO7, LO8, LO9, ET2, ET6;
- d) UOPG 4 — Condomíniums I, que integra as seguintes subunidades: LO10, LO11, LO12, LO13, LO14, LO15, LO16, LO17, LO18, LO19, LO20, LO21, LO2 2, LO23, LO24, LO25, LO26, LO45;

- e) UOPG 5 — Condomíniums II, que integra as seguintes subunidades: LO27, LO28, LO29, LO30, LO31, LO32, LO33, LO34, LO35, LO36, LO37, LO38, LO39, LO40, LO41, LO42, LO43, LO44, LO58, LO59;

- f) UOPG 6 — Núcleo Turístico do Golfe, que integra as seguintes subunidades: LO46, LO47, LO48, LO49, LO50, LO51, LO52, LO53, LO54.

3. A programação da execução do PUBE deve ser definida segundo as UOPG, ou seus agrupamentos, podendo qualquer fase ser antecipada, por forma a permitir uma maior flexibilidade na execução do mesmo.

4. A aprovação e o desenvolvimento de uma SUOPG não implica a prévia aprovação e desenvolvimento da UOPG em que se integra.

5. No caso das SUOPG serem objecto de mais do que uma operação urbanística de loteamento, procedimento privilegiado para a execução do PUBE, garantir-se-á uma boa articulação entre elas, designadamente nos domínios das redes de infra-estruturas e da imagem urbana em geral.

ARTIGO 15.º

(Objectivos)

Tendo em consideração o disposto no n.º 1 do artigo anterior e os objectivos gerais do PUBE são definidos como objectivos para cada UOPG, sem prejuízo de posterior redefinição pela Autoridade Urbanística, o seguinte:

- a) UOPG 1 — Núcleo Turístico da Marina — Valorização do território integral da UOPG, aportado numa estratégia de aproveitamento do espaço da orla costeira, continuando a Baía dos Elefantes a ser um fundeadouro seguro, mas numa nova perspectiva agregada ao desenvolvimento do turismo;
- b) UOPG 2 — Núcleo Turístico Central — Desenvolver esta UOPG numa lógica integrada e central do PUBE, criando condições de incentivo para o investimento privado, enquanto factor de desenvolvimento económico e social, compatibilizando a diversidade de usos de todas as intervenções preconizadas, primando pela salvaguarda do ambiente, da paisagem, da arquitectura e dos serviços em conformidade com os objectivos estratégicos definidos pelo PUBE;
- c) UOPG 3 — Núcleo Turístico do Farol — Imprimir à área integrada nesta UOPG uma caracterização turística e residencial de referência, que prime pela qualidade, pela integração paisagística e pela excelência da comunicação com a orla costeira;
- d) UOPG 4 — Condomíniums I — Criação de um tecido urbano, com preponderância da matriz habitacional de baixa densidade, norteado pela integração paisagística e organizado em núcleos urbanos, de modo a facilitarem a gestão urbanística e a organização espacial;
- e) UOPG 5 — Condomíniums II — Criação de um tecido urbano, com preponderância da matriz habitacional de baixa densidade, norteado pela integração paisagística e organizado em núcleos

urbanos, de modo a facilitarem a gestão urbanística e a organização espacial;

- f) UOPG 6 — Núcleo Turístico do Golfe — Direcção, tendo em conta a localização e dimensionamento, para esta área, políticas urbanas que conduzam à fruição ambiental, conjugada com a prática de golfe e a inerente exploração imobiliária subjacente das unidades habitacionais.

CAPÍTULO III

Disposições Gerais e Específicas Aplicáveis às SUOPG

SECÇÃO I

Disposições Gerais

ARTIGO 16.º

(Condicionamentos gerais)

Na área circunscrita pelo Zonamento Geral, devem respeitar-se os seguintes condicionamentos gerais:

1. As operações urbanísticas particularmente, as obras de urbanização e de construção devem cumprir o «princípio do trato sucessivo» estipulado pelo artigo 6.º do Decreto n.º 80/06, de 30 de Outubro, ou seja, aquelas operações são, em regra, precedidas de operação urbanística de loteamento.

2. A execução de obras de urbanização mencionadas no número anterior, e especialmente a concretização das infra-estruturas primárias e secundárias, deve ser compatível com um adequado nível de satisfação das necessidades urbanas.

3. As operações urbanísticas de loteamento devem respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no PUBE para cada uma das UOPG onde aqueles espaços se inserem, devendo igualmente acautelar o seguinte:

- a) Infra-Estruturas de abastecimento de águas domésticas, obrigatoriamente ligada à rede de abastecimento, assim como ligação à rede eléctrica e a rede de comunicações;
- b) Infra-estruturas de saneamento (drenagem de águas residuais e pluviais) obrigatoriamente ligado, ou com possibilidade de ligação, à rede pública logo que construída;
- c) Estacionamento, no caso de edificação de áreas habitacionais, o estacionamento deve ser assegurado no interior do lote ou quarteirão (condomínio), bem como prever-se um interior do condomínio um estacionamento de utilização colectiva, na proporção de um por cada lote, os quais devem respeitar os parâmetros mínimos definidos pela Concessionária Urbanística;
- d) Obstrução da passagem de qualquer tipo de caminhos públicos de acesso aos cursos de água e planos de água.

4. Constituem ainda condicionantes gerais:

- a) A colocação e instalação exterior de equipamentos especiais tais como aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão, painéis de energia solar e outros devem ser feitas em locais não visíveis da via pública;

b) É interdita a instalação de depósitos de, resíduos sólidos, produtos explosivos, inertes e ainda de produtos inflamáveis por grosso bem como, parques de sucata, salvo nas áreas afectas para o efeito;

c) Não é admitida a captação de água para qualquer fim, a rejeição de águas residuais, a extracção de inertes, a instalação de culturas biogenéticas ou marinhas, exceptuando-se a utilização de água para a instalação de equipamentos de serviços de uso público, designadamente rega e abastecimento público e golfe;

d) Não é admitida a colocação e funcionamento de geradores nas unidades habitacionais, salvo para situações especiais e/ou excepcionais autorizadas pela Concessionária Urbanística.

ARTIGO 17.º

(Projectos)

Os projectos gerais, de arquitectura e demais especialidades referentes a obras de urbanização e edificação e os projectos de espaços exteriores, referentes a obras de urbanização de espaços livres que incluam componentes de integração ou tratamento paisagístico deverão ser elaborados e subscritos pelos técnicos responsáveis legalmente exigidos e inscritos no respectivo órgão profissional.

ARTIGO 18.º

(Soluções Arquitectónicas dos Edifícios)

1. No momento da realização das operações de loteamento para a subsequente edificação urbana, mas sempre antes desta, deve ser elaborado um Regulamento que trace orientações específicas para a generalidade das soluções e tipologias arquitectónicas bem como, para o enquadramento das responsabilidades condominiais, contribuindo de forma clara e disciplinadora, para o estabelecimento de uma identidade e gestão urbanística harmoniosa, equilibrada e coerente, no qual, de entre outras, devem constar as seguintes referências:

- a) A construção de edifícios adjacentes deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da envolvente, não sendo de aceitar pendentes superiores a 25%;
- b) As normas relativas ao mobiliário urbano e as normas sobre a iluminação exterior;
- c) São permitidos rebocos lisos, de argamassa de cal e areia ou de cimento e areia, recobertos com pintura a tinta de água e ficam interditos os rebocos de cimento à vista e os irregulares tipo «à colher»;
- d) As coberturas em terraço devem permitir as adequadas condições técnicas de isolamento, impermeabilização e ventilação, inerentes a soluções consentâneas com as condições bioclimáticas da região;
- e) Os projectos de licenciamento de arquitectura devem incluir pormenorização dos detalhes construtivos mais relevantes e sensíveis nomeadamente, processos de ventilação natural, paramentos exteriores, coberturas, cores e texturas;

- f) Os projectos de licenciamento de arquitectura devem ainda ser acompanhados por Estudos de Referência do Comportamento Térmico e Acústico das Construções;
 - g) As cores e os materiais a usar nos alçados e coberturas deverão ser os que melhor proporcionam a integração do edifício no local do ponto de vista arquitectónico e paisagístico;
 - h) Os tanques, salas de máquinas, painéis solares, antenas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo que se localizem por cima de um edifício deverão desenvolver-se dentro de um volume integral, devendo este ser tratado arquitectonicamente com materiais da mesma hierarquia utilizados nas fachadas;
 - i) Os projectos de arquitectura paisagística para espaços exteriores, referentes a obras de urbanização de espaços livres que incluam componentes de integração ou tratamento paisagístico, devem ser harmoniosos e devidamente integrados na paisagem no conceito urbanístico do PUBE e na linha do quarteirão (condomínio) a que pertençam.
2. Sem prejuízo do disposto no número dezanove, quando das operações urbanísticas de iniciativa privada, quanto a obras de construção o seguinte:
- a) Identificação da localização de um elemento para a instalações técnicas de serventia ao lote, adjacente à entrada de cada lote;
 - b) Identificação numérica do lote no local;
 - c) Instalação de recipiente para recolha hermética dos resíduos sólidos.

3. O cumprimento das obrigações previstas nos números anteriores constitui condição para a recepção provisória das obras de urbanização ou de emissão de licença de utilização dos edifícios construídos e concluídos, nos outros casos de obras de construção ou de outro tipo.

ARTIGO 19.º

(Alinhamentos e cotas)

- 1. Na sequência das operações de loteamento que ocorram em solo urbano destinado a uso habitacional, admite-se o emparcelamento de dois ou mais lotes contíguos destinados a moradias unifamiliares, sendo que a área máxima de construção e implantação é a que resulta do somatório das áreas de construção e implantação dos lotes considerados, mantendo-se o número de pisos e a cêrcea máxima prevista.
- 2. Nenhuma construção de habitações isoladas pode atingir os limites do lote ou parcela, sendo o recuo mínimo de qualquer construção é de 5 metros a todos os limites do lote,
- 3. Os afastamentos mínimos obrigatórios das construções a todos os limites dos lotes estabelecidos no número anterior definem o polígono para a implantação do edifício, no qual se compreende a área máxima de implantação definida para cada lote.
- 4. Nos lotes destinados à construção de moradias unifamiliares não será permitida a construção de anexos de qualquer espécie. Sempre que haja garagens, arrecadações ou quaisquer outras dependências que o particular julgue indispensáveis à organização do seu fogo, estas farão parte integrante do edifício.

5. Em situações justificadamente particulares, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, provocando movimentos de terra exagerados, deficiências na implantação das construções, construções enterradas desnecessariamente, excesso no número de pisos, na altura das edificações ou na cêrcea do mesmo, problemas na ligação com as infra-estruturas existentes ou que contrariem o espírito do PUBE, o particular poderá solicitar, devidamente justificada, à Autoridade Urbanística a alteração desta cota no projecto, desde que cumpra os requisitos do conjunto urbanístico.

ARTIGO 20.º

(Vedações e muros)

1. Na vedação dos lotes devem utilizar-se sebes vivas, podendo construir-se um muro até 60 cm, em modelo a definir pela Concessionária Urbanística, nos limites da SUOPG e/ou dos lotes dos condomínios com a via pública, acompanhadas por sebes vivas pelo lado exterior.

2. Nos casos em que a topografia do terreno justifique a construção de muros de suporte ou de retenção de terras devem ser construídos ou revestidos com materiais adequados ao conceito urbanístico e paisagístico em que se encontra enquadrado e não devem ultrapassar os 0,80 metros de altura máxima relativamente à cota natural do terreno nesse ponto do lote, devendo os projectos de arquitectura e de arranjo paisagístico dos espaços exteriores indicar claramente a localização e configuração destes muros.

ARTIGO 21.º

(Acessibilidades e acessos de emergência)

1. Devem assegurar-se condições de acessibilidade a satisfazer no projecto e na construção de espaços públicos, equipamentos colectivos e edifícios públicos e habitacionais, designadamente em;

- a) Passeios e outros percursos pedonais pavimentados;
- b) Espaços de estacionamento marginal à via pública ou em parques de estacionamento público;
- c) Equipamentos sociais de apoio a pessoas idosas e ou com deficiência, designadamente lares, residências, centros de dia, centros de convívio, centros de actividades ocupacionais e outros equipamentos equivalentes;
- d) Equipamentos de saúde em geral, centros de reabilitação, consultórios médicos e farmácias;
- e) Estabelecimentos de educação, centros de formação, residenciais e cantinas;
- f) Gare marítima, doca seca, pontões, paragens dos transportes colectivos na via pública, postos de abastecimento de combustível e áreas de serviço;
- g) Passagens de peões desniveladas;
- h) Estações de correios, estabelecimentos de telecomunicações, bancos e respectivas multicaixas, companhias de seguros e estabelecimentos similares;
- i) Parques de estacionamento de veículos automóveis;
- j) Instalações sanitárias de acesso público;
- l) Igrejas e outros edifícios destinados ao exercício de cultos religiosos;

- m) Museus, teatros, cinemas, salas de congressos e conferências e bibliotecas públicas, bem como outros edifícios ou instalações destinados a actividades recreativas e sócio-culturais;
- n) Instalações desportivas, designadamente campos de jogos, pavilhões e salas de desporto, piscinas e centros de condição física, incluindo ginásios e clubes de saúde;
- o) Espaços de recreio e lazer, nomeadamente parques infantis, parques de diversões, jardins, praias e discotecas;
- p) Estabelecimentos comerciais cuja superfície de acesso ao público ultrapasse 150m², bem como hipermercados, grandes superfícies, supermercados e centros comerciais;
- q) Estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, à excepção das moradias turísticas e apartamentos turísticos dispersos, conjuntos turísticos e ainda cafés e bares cuja superfície de acesso ao público ultrapasse 150m²;
- r) Edifícios e centros de escritórios.

2. Quando a localização dos edifícios relativamente a vias públicas não ofereça condições que assegurem o acesso a meios de combate a incêndios de acordo com as exigências definidas na legislação em vigor estas devem ser garantidas no interior da parcela.

ARTIGO 22.º
(Intervenção em espaços verdes)

1. Nos espaços exteriores privados e nos espaços exteriores de utilização colectiva deve recorrer-se preferencialmente a espécies da flora local e/ou adaptáveis a condições semidesérticas, devendo os projectos de arranjo paisagístico dos espaços exteriores procurar o aproveitamento, a integração e a valorização da flora local.

2. São interditas as edificações ou as plantações que possam constituir perigo viário ou obstáculos visuais.

ARTIGO 23.º
(Mobiliário urbano)

1. O mobiliário urbano é constituído pelos bancos, papeleiras, contentores, sinalética, suportes para publicidade, entre outros.

2. As operações de loteamento devem prever soluções e estabelecer normas para a localização e integração urbanística e arquitectónica das peças de mobiliário urbano, designadamente de armários e infra-estruturas e dos sistemas de recolha hermética de lixos, sem prejuízo do respeito pelas directrizes emanadas pela Concessionária Urbanística a este respeito.

ARTIGO 24.º
(Gestão de resíduos)

1. Sempre que possível dever-se-á considerar em termos de soluções, no âmbito do sistema da gestão de resíduos sólidos urbanos a definir para a AI, centros de recolha e outros modelos de recipientes uniformizados e adequados à deposição dos diferentes fluxos de resíduos passíveis de

recolher selectivamente, se possível pontos de recolha enterrados, sem prejuízo de áreas afectas a gestão dos resíduos perigosos.

2. A Autoridade Urbanística pode aprovar, de modo a melhor concretizar na AI o Regulamento sobre a Gestão de Resíduos, aprovada pelo Decreto Presidencial n.º 190/12 de 24 de Agosto, um Regulamento de Resíduos Sólidos, Higiene e Limpeza Pública.

ARTIGO 25.º
(Publicidade)

A aplicação de anúncios publicitários de qualquer tipo, no exterior dos edifícios, não pode ser efectuada sem aprovação prévia da Autoridade Competente, que se deve pronunciar sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respectivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação, forma de afixação e período de tempo previsto.

ARTIGO 26.º
(Conservação dos edifícios e espaços adjacentes)

É obrigação dos titulares dos edifícios, quer particulares quer públicos, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante a vida dos mesmos e velar com zelo pela limpeza e bom estado de conservação das áreas adjacentes.

SECÇÃO II
Disposições Específicas

ARTIGO 27.º
(Áreas turísticas)

1. As áreas turísticas consideradas no PUBE compreendem os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

- a) Hotéis;
- b) Aparthotéis;
- c) Aldeamentos Turísticos;
- d) Moradias Turísticas.

2. Os índices e parâmetros máximos são os definidos no quadro síntese, sendo índices brutos, aplicados a cada subunidade operativa de planeamento e gestão.

3. Em função das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão permite-se a convolução de hotéis em aparthotéis, aldeamentos turísticos e moradias turísticas e vice-versa.

4. Estes projectos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatíveis com as características da região, destino e prática hoteleira e que os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamento turístico sejam concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

ARTIGO 28.º
(Núcleo Turístico Central)

1. A SUOPG LUI corresponde à classe de espaço urbano privado, com a categoria multiuso, pelo que são áreas, sobretudo, de comércio e serviços, destinadas predominantemente a actividades comerciais podendo integrar, complementarmente, áreas destinadas a espaços urbanos habitacionais.

2. A instalação destas áreas tem como principal objectivo o acolhimento turístico numa zona central, com equipamentos culturais e que sirva para a satisfação das necessidades de aquisição de bens e serviços.

ARTIGO 29.º
(Espaço urbano habitacional)

1. Os índices e parâmetros máximos são os definidos no quadro síntese, sendo índices brutos, aplicados a cada SUOPG, tendo em consideração que a área máxima de impermeabilização definida não abrange a área ocupada por piscinas. Em caso exclusivo de construção de piscinas, a área de impermeabilização máxima de cada lote poderá ser acrescida de uma área de valor não superior a 50,00m².

2. As SUOPG correspondentes a espaços urbanos habitacionais serão objecto de operações de loteamento.

ARTIGO 30.º
(Equipamentos)

1. As áreas reservadas a equipamentos, as quais integram várias categorias e classes de espaços, têm como objectivo adequar a rede de equipamentos à futura realidade urbano-turística, pelo que, para estes espaços não foram definidos quaisquer índices ou parâmetros máximos, devendo a sua ocupação ser subjacente às necessidades específicas de cada equipamento.

2. Na execução da SUOPG ET2 dever-se-á velar pela integração urbanística da capela existente, de modo a que seja integrada no empreendimento turístico, ou de uso compatível, a construir.

3. A Concessionária Urbanística estudará com o Governo Provincial as soluções para a respectiva integração e reabilitação urbanística do farol, que se encontra fora da AI, no sentido de neste espaço se vir a edificar um miradouro e estruturas de apoio.

4. Enquanto não forem instalados os equipamentos de utilização colectiva, necessários para satisfazer as necessidades urbano-turísticas, estas áreas poderão ser ocupadas por espaços de recreio e lazer, que poderão integrar áreas verdes e actividades desportivas ao ar livre.

5. A construção marina, enquanto infra-estrutura hídrica tem de ser obrigatoriamente precedida dos respectivos estudos de engenharia hidráulica, devendo ser elaborado para a mesma um Regulamento de funcionamento, antes do início de funcionamento.

6. A marina como infra-estruturas de apoio poderá integrar, embora possa sofrer ajustamentos em função das necessidades da procura, pórtico grua, área técnica de manutenção e reparação e doca seca, cais de abastecimento.

ARTIGO 31.º
(Espaços verdes)

1. Os espaços verdes são os estabelecidos nas peças desenhadas integradas no PUBE, cujas operações urbanísticas posteriores devem conduzir a uma maior definição e detalhe.

2. Na concepção e estruturação das zonas verdes dever-se-á ter em consideração a integração no espaço urbano envolvente, nomeadamente ao nível da bacia visual do observador, ao nível da solução conceptual e da selecção de tipologias de estratos e espécies vegetais, acautelando-se uma eficiente gestão e manutenção das zonas verdes criadas, nomeadamente através da execução das infra-estruturas de plantação - redes de rega e redes de drenagem com respecti-

vas ligações às redes de drenagem pluvial e de adução existentes e operações de limpeza, manutenção, e conservação dessas zonas.

ARTIGO 32.º
(Logradouros)

Os logradouros privados devem constituir áreas livres, preferencialmente áreas verdes permeáveis, cobrindo o máximo da superfície não afectada à implantação do edifício, sendo interdita a ocupação dos logradouros com construções ou pavimentos impermeáveis, excepto nos seguintes casos:

- a) Estacionamento em cave resultante de razões técnicas relacionadas com descontaminação dos solos, nível freático ou segurança geotécnica, como sucede na SUOPG L05;
- b) Edifício de equipamento de utilização colectiva, equipamento turístico quando justificada a sua ocupação e verificada a salvaguarda das condições ambientais requeridas para a zona em que se integra.

CAPÍTULO IV
Infra-Estruturas

SECÇÃO I
Rede Viária Urbana

ARTIGO 33.º
(Caracterização e disposições gerais)

1. A Rede Viária Urbana visa essencialmente permitir a circulação automóvel mas, atendendo à influência que pode exercer na estruturação da composição geral do aglomerado, na sua concepção global articula-se o projecto viário com o desenho urbano e paisagístico.

2. A rede de circulação viária é ordenada e hierarquizada segundo as funções e características das vias em:

- a) Rede Viária Principal;
- b) Rede Viária Secundária;
- c) Rede Viária Terciária e Local.

3. Nas SUOPG o sistema viário interno das mesmas será definido aquando da instrução das respectivas operações urbanísticas de loteamento.

ARTIGO 34.º
(Passeio marítimo)

1. O passeio marítimo constitui um caminho pedonal, com possibilidade de inclusão de ciclovias, grande parte junto à praia, devidamente sinalizado que tem como finalidade proporcionar ao visitante, através do contacto com a natureza, o conhecimento dos valores naturais, percorrendo o arco da Baía.

2. O passeio marítimo constitui um espaço qualificado de circulação e estadia de peões, pelo qual é possível a interpretação do conceito urbano-turístico subjacente à AI, devendo o mesmo ao longo do seu percurso ser equipado com zonas verdes, zonas lúdicas, desportivas e de lazer, pontos de venda e restauração adequados ao espaço, tendo em conta a proximidade da orla costeira, e equipamento e mobiliário urbano de qualidade.

SECÇÃO II Estacionamento

ARTIGO 35.º

(Caracterização do estacionamento público e privado)

1. O estacionamento público à superfície localiza-se em áreas de utilização pública, nas faixas vinculadas a estacionamento marginal das vias e em espaços próprios adjacentes aos edifícios a servir.

2. São admissíveis outras formas de estacionamento público, nomeadamente a superfície em áreas de domínio privado ou, estacionamento público encerrado localizado em estrutura edificada de domínio privado ou público, ambas programadas e projectadas com esse objectivo.

3. Os lugares de estacionamento privado a criar em cada parcela/lote, de acordo com o ponto anterior, não poderão constituir fracções autónomas, devendo ser atribuídos na totalidade pelas fracções em múltiplos de um, em função da área das respectivas fracções.

4. Os lugares de estacionamento privado não podem ser desviados desse uso, mas poderão ser explorados pelos condomínios com estacionamento colectivo.

5. O estacionamento para as moradias unifamiliares deverá ser assegurado, dentro da respectiva parcela ou lote, reservando-se por cada fogo dentro do lote três lugares, de modo a responder às necessidades, cumprindo o estipulado no presente Regulamento.

6. Deverá ser ainda prevista na execução do PUBE, quando necessário e aplicável, uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, assim como para operações de carga e descarga de mercadorias, a determinar caso a caso em função da dimensão e da localização.

CAPÍTULO V Condicionantes

SECÇÃO I Servidões

ARTIGO 36.º (Regime)

1. A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no PUBE e outras existentes, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do PUBE que com elas sejam compatíveis.

2. As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública encontrando-se, as de expressão gráfica mais significativa, assinaladas na planta de condicionantes.

ARTIGO 37.º

(Domínio público hídrico, marítimo e portuário)

1. Na área do PUBE em domínio público hídrico, correspondente ao leito e margens dos rios secos assinalados, aplicando-se para o efeito a legislação em vigor no que concerne às áreas de protecção.

2. Na área do PUBE em domínio público marítimo, nos termos da legislação em vigor, correspondente à área identificada na planta de condicionantes, onde se insere o leito e a margem do mar da Baía dos Elefantes, a marina e respectivas estruturas de apoio.

3. Nos termos da legislação em vigor, dado que o farol é um importante instrumento de apoio à navegação marítima, o mesmo constitui domínio público portuário, aplicando-se ao mesmo a respectiva área de protecção.

ARTIGO 38.º

(Servidão de edifícios escolares)

Nas zonas de protecção aos edifícios escolares previstos no PUBE as operações urbanísticas devem observar os afastamentos definidos pelo polígono non aedificandi de 12 metros de largura traçado em redor dos limites das respectivas parcelas.

ARTIGO 39.º

(Servidão de equipamento de saúde)

Nas zonas de protecção ao edifício de equipamento de saúde previsto no PUBE, as operações urbanísticas devem observar os afastamentos definidos pelo polígono non aedificandi de 20 metros de largura traçado em redor do limite da respectiva parcela.

SECÇÃO II

Restrições de Utilidade Pública e Outras Condicionantes

ARTIGO 40.º

(Medidas de Protecção e Condicionamento)

1. Para além das servidões mencionadas, devem existir outras restrições ou medidas de protecção e condicionamento técnico à urbanização ou edificação, tais como:

a) Sistema de abastecimento de água:

i) Sem prejuízo da legislação aplicável em vigor, é interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para um e outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e do traçado dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

b) Sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais:

i) É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 25 metros em redor da estação de tratamento (E.T.A.R.), na qual é interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos, a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos.

c) Sistema de distribuição de energia eléctrica;

i) É constituída uma faixa de protecção de 10 metros em torno das subestações de transformação de energia eléctrica.

d) Captações de águas subterrâneas e central dessalinizadora:

i) Deverá ser estabelecido um perímetro de protecção na área circundante, contígua à captação, na qual se interditam ou condicionam as instalações ou actividades susceptíveis de poluírem o sistema aquífero;

ii) A delimitação dos perímetros de protecção deverá obedecer a critérios de avaliação geológica e hidrogeológica, realizados por técnicos competentes, mas nunca deverá ser inferior a 20m.

e) Cemitérios:

i) A localização dos cemitérios é limitada aos locais indicados neste plano;

ii) Não é permitida a implantação de habitações, estabelecimentos destinados a reunião de público com características especiais, com excepção de espaço de culto, nomeadamente casas de espectáculos e de diversão, e edifícios destinados a equipamento social, tais como escolas, jardins-de-infância ou equipamento hospitalar num raio de 50 metros, medidos a partir do limite do seu terreno privativo, com excepção do EQ5, quanto à distância;

iii) Dever-se-ão tomar medidas no que concerne à boa gestão dos cemitérios, de modo a reduzir ao mínimo o impacte visual e ambiental;

f) Postos de abastecimento de combustível:

i) A localização dos postos de abastecimento de combustível é limitada aos locais indicados neste plano;

ii) É obrigatória a aplicação das mais modernas tecnologias existentes, quer no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos;

iii) Não é permitida a implantação de postos num raio de 20 metros, medidos a partir do limite do seu terreno privativo, em relação a estabelecimentos destinados à reunião de público com características especiais, nomeadamente casas de espectáculos e de diversão, e edifícios destinados a equipamento social, tais como escolas, jardins-de-infância ou hospitais;

iv) Nas situações não contempladas neste Regulamento, deverão ser, caso a caso, consultadas as entidades oficiais competentes.

g) Ambiente e qualidade do ar:

i) É interdita a instalação de equipamentos ou sistemas susceptíveis de produzir fumos, impactes auditivos ou vibratórios, ou de outra forma perceptíveis na envolvente exterior dos edifícios;

ii) Qualquer entidade detentora de instalação passível de libertar gases para a atmosfera terá que apresentar, previamente e à sua construção, uma caracterização da quantidade e qualidade das emissões previstas. Terão ainda

que ser identificados os meios e dispositivos a implementar para garantir o rigoroso cumprimento da legislação em matéria de qualidade do ar;

iii) A entidade promotora da instalação em causa terá que proceder ao controlo analítico dessas emissões, informando a entidade gestora do espaço urbano dos resultados obtidos, no sentido de ser confirmado o efectivo cumprimento da legislação em vigor referente à qualidade do ar.

2. As restrições e medidas de protecção e condicionamento técnico à urbanização ou edificação aplicam-se ainda que as infra-estruturas identificadas no número anterior se encontrem inseridas em áreas técnicas, integradas na categoria de espaço equipamento de utilização colectiva e infra-estruturas.

ARTIGO 41.º

(Reserva Natural da Baía dos Elefantes)

1. Nos termos do artigo 87.º da Lei n.º 6A/04, de 8 de Outubro, e considerando, assim, que a Baía dos Elefantes é uma reserva natural, como medida de protecção e preservação do meio marinho encontra-se interdito as seguintes actividades:

a) A colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de seres vivos, bem como a destruição dos seus habitats naturais;

b) O abandono de detritos ou lixo;

c) O lançamento de águas provenientes de lavagens de embarcações, bem como de águas residuais de uso doméstico e com uso de detergentes, no mar ou no solo, salvo em locais apropriados para o efeito;

d) A prática de actividades excessivamente ruidosas;

e) O exercício de quaisquer actividades de pesca, comercial ou desportiva;

f) A caça submarina.

2. As proibições estabelecidas no número anterior não incluem:

a) A prática de natação e o mergulho amador, com fins recreativos, turísticos e científicos;

b) A prática de desportos náuticos, desde que tal não lese os valores marinhos ecologicamente protegidos;

c) As actividades ainda que proibidas possam ser praticadas ou autorizadas fundamentadamente pela Autoridade Concessionária.

CAPÍTULO VI
Disposições Diversas

ARTIGO 42.º

(Disposições diversas)

1. Não é permitido na AI o licenciamento de actividades ou estabelecimentos insalubres, incómodos, tóxicos ou perigosos.

2. Exceptuam-se do número anterior, os serviços de abastecimento público, as centrais de produção, bem como, as actividades que garantam os seguintes requisitos:

- i. Não agravem as condições de compatibilidade com os usos vizinhos;
- ii. Demonstrem que os aspectos da protecção ambiental são cumpridos;
- iii. Não criem efeitos prejudiciais na imagem e no ambiente paisagístico da área envolvente.

3. As condições de compatibilidade referidas no número anterior não se consideram salvaguardadas quando:

- i. Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros ou criem condições de insalubridade;
- ii. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- iii. Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

CAPÍTULO VII Execução do Plano

ARTIGO 43.º (Sistema de execução)

1. De acordo com o Contrato de Concessão Urbanística celebrado entre o Governo Provincial de Benguela e a sociedade promotora do «Elefantes Bay», foram-lhe concedidos em termos genéricos, sem prejuízo das atribuições e competências absolutamente reservadas às Autoridades Públicas Competentes, os poderes para:

- a) Executar as operações de urbanização, como obras de construção de novas vias de acesso à área a urbanizar, infra-estruturas de saneamento básico, abastecimento de água e equipamentos colectivos;
- b) Exercer poderes excepcionais da função e autoridade pública urbanística, inclusive, de gestão urbana, com função regulamentar, fiscalizadora e de emitir parecer obrigatório e vinculativo sobre qualquer operação urbanística requerida na AI, e de gestão de serviços públicos;
- c) Elaborar estudos prévios, projectos e propostas de planos urbanísticos e outros instrumentos e Regulamentos para a implementação do PUBE;
- d) Executar obras de edificação das habitações sociais previstas para o PUBE.

2. A Concessionária Urbanística pode, em qualquer momento, alterar o faseamento previsto, em função da dinâmica de crescimento do aglomerado.

3. A concretização e execução do PUBE determinam o dever de coordenação entre as diversas intervenções da Concessionária Urbanística, da Administração Directa e Indirecta do Estado, bem como entre estas e as intervenções do Governo Provincial de Benguela e os particulares que o executem.

4. Os instrumentos a utilizar na execução do PUBE devem ter, na medida do possível, o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, bem como procurar compatibilizar os parâmetros urbanísticos definidos.

CAPÍTULO VIII Disposições Finais e Transitórias

ARTIGO 44.º (Proibição de retrocesso formal e funcional e normas regulamentares)

1. Todas as urbanizações, edificações, infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes a erigir devem visar a melhoria formal e funcional da categoria do espaço onde se inserem.

2. A Concessionária Urbanística pode definir, em cumprimento e concretização do presente Regulamento, normas técnicas e procedimentais no que concerne ao uso do solo e respectivas operações urbanísticas, à gestão urbanística, à qualidade de serviços e à urbanidade e funcionamento do «Elefantes Bay», promovendo uma qualidade de vida de referência.

ARTIGO 45.º (Omissões e interpretações)

Os casos omissos e a interpretação do presente Regulamento são resolvidos pela Autoridade Urbanística.

ARTIGO 46.º (Revisão e alteração)

1. A implementação do PUBE deve ser objecto de avaliação periódica, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos da sua entrada em vigor.

2. O prazo de revisão a que se refere o número anterior não condiciona qualquer decisão contrária, que as entidades competentes entendam assumir, sempre que eventualmente se julguem inadequadas às disposições nele contidas.

ARTIGO 47.º (Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor trinta dias após a sua publicação na II série do *Diário da República*.

Gabinete do Governador Provincial de Benguela, em Benguela, aos 7 de Abril de 2014. — O Governador, *Isaac Francisco Maria dos Anjos*.