



URBANIZAÇÃO NO BAIRRO DE

CHAMANE

**PROJECTO
I' BANE BAY**

A PARTE NOVA DA
CIDADE DE INHAMBANE

PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE

PROMOTORES:



Projeto Imobiliário I'Bane Bay

LOCALIZAÇÃO:



Parcela 272, Bairro de Chamane • Município da Cidade de Inhambane

Província de Inhambane, Moçambique

ASSISTÊNCIA TÉCNICA:



Arquitetura, Engenharia e Finanças, Lda.

Rua Consiglieri Pedroso, nº 78, 2º andar, Porta 8. Telef: +258 82/843107480

Email: oaldotarmamad@gmail.com

Maputo, Moçambique

CONSULTORES:

Oaldo Tarmamad, Arq^{to}.

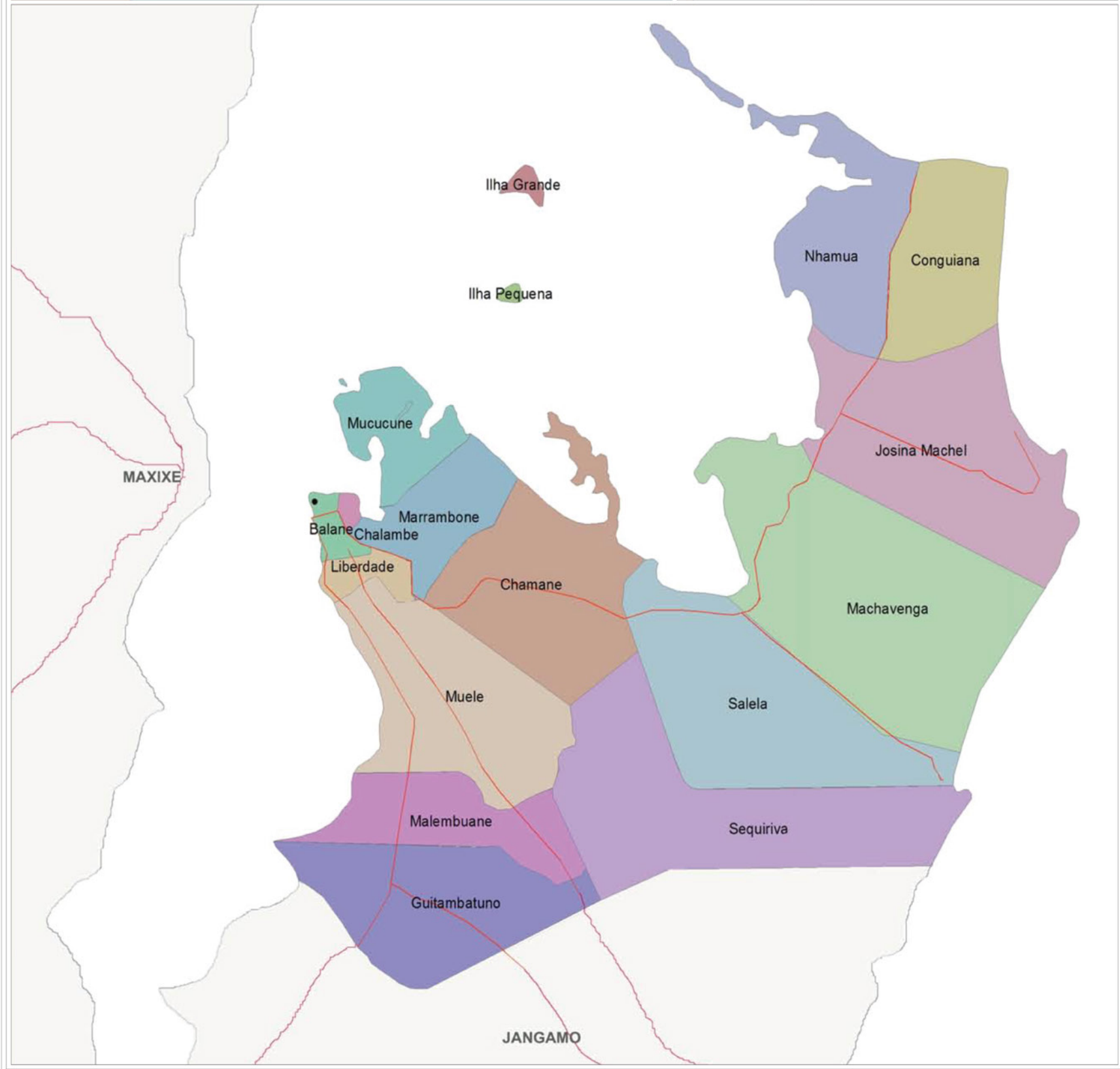
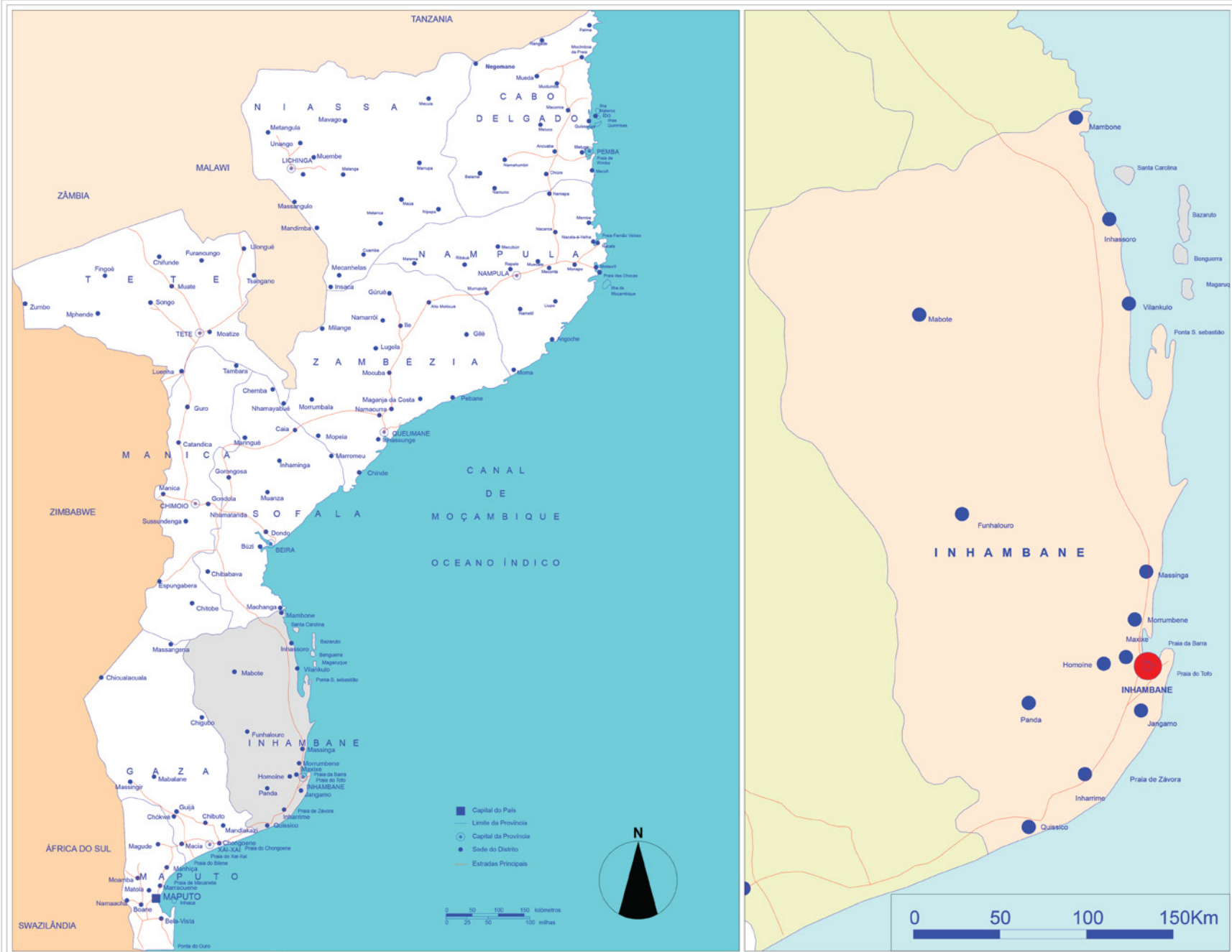
Hélder Maquico, Arq^{to}.

Vidal Soáres (Des.)

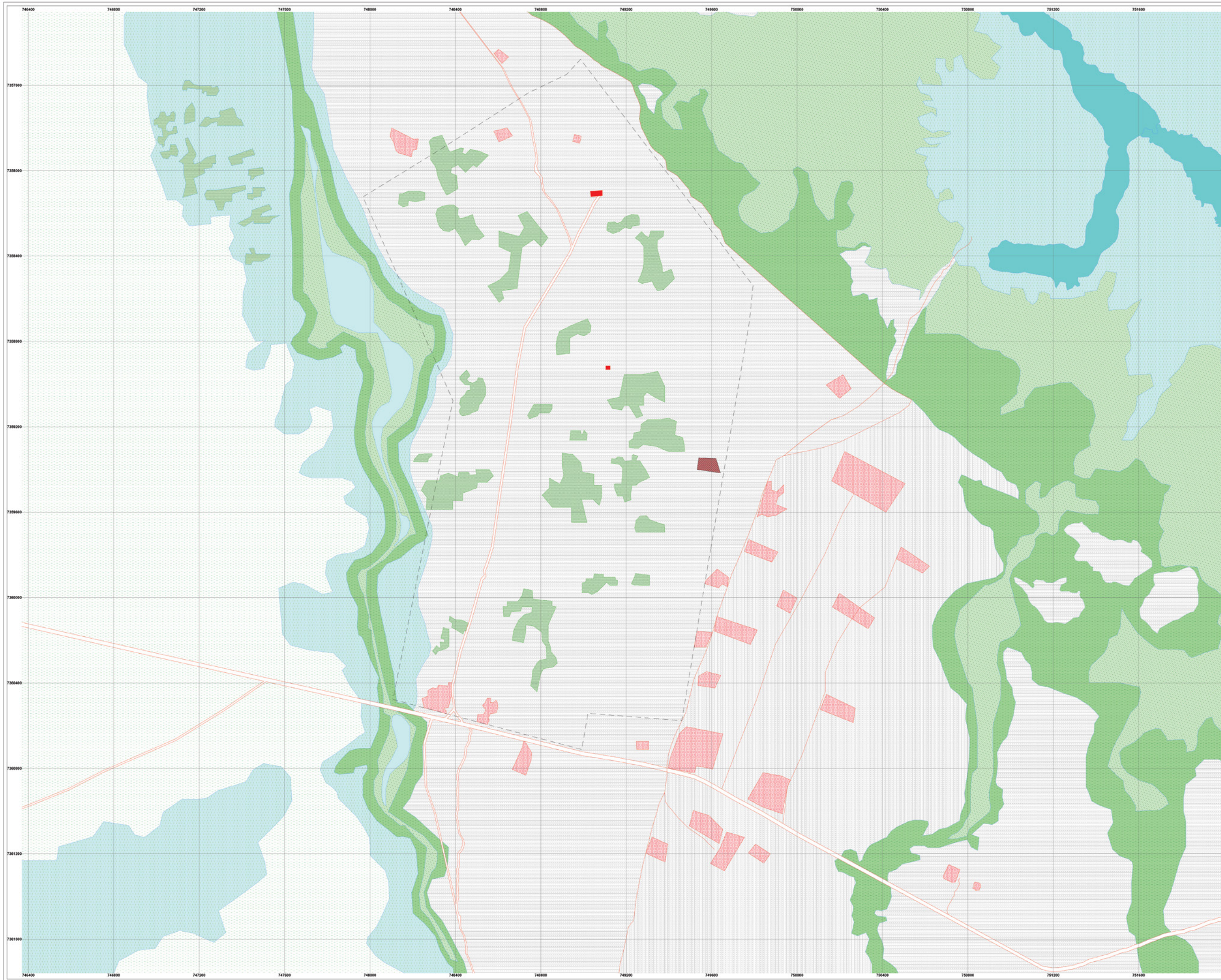
Nélio Matsinhe (Des.)

Novembro de 2016





Bairro de Chamane - Município da Cidade de Inhambane PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE Projecto Imobiliário I Bane Bay Parcela Nº 272, Bairro de Chamane - Prédio Nº 7628A Fís 52/Livro B/16 (PPUC - I Bane Bay)	
ENQUADRAMENTO	A01
 MUNICÍPIO DA CIDADE DE INHAMBANE	
 PROMOTORES: Projecto Imobiliário I Bane Bay	
 CONSULTORES: Oaldio Tarmamad, Arq. Helder Maquico, Arq. Vidal Soares (Des.) Nélio Matsinhe (Des.)	
Data: Agosto 2016	



LEGENDA

- Limites da Área de Intervenção
- Rede Viária Principal - EN 242
Ligação Cidade de Inhambane as Praias de Tofo, Barra e outras.
- Rede Viária Secundária
Via de distribuição local "picada em terra batida", de acesso automóvel - secção de via média 4-5m
- Rede Viária Terciária
Vias de acesso e distribuição local de característica pedonal com secção de via média 0,6 - 1,2m
- Habitação Ismail "Hita" Ossemane
- Edificações em ruínas
- Curvas de Nível (equidistância 1m)
- Oceano Índico - Baía de Inhambane
Área de Domínio Hídrico Lacustre - presença frequente de água
- Área Inundável - "Baixa Chamane"
Área de Domínio Hídrico Lacustre - presença de frequências periódica de água
- Vegetação Costeira (Mangal)
Área de transição terrestre e marinho com inundação em período de Maré Baixa
- Vegetação Costeira (Mangal)
Área de transição terrestre e marinho com inundação em período de Maré Alta
- Vegetação Arbustiva e Rasteira (Matagal)
Zona de encosta com presença de vegetação arbustiva, gramináceas (capim) e rasteira
- Áreas de Expansão Urbana
Área em processo de expansão e ocupação urbana crescente do Bairro Chamane, Cidade de Inhambane
- Área Urbanizada
Área já consolidada com em processos de ocupação efectiva urbana do Bairro Chamane.
- Edificações
Primeiras ocupações em formato de edificado - maior presença de habitações unifamiliares
- Cemitério
Cemitério usado pela pequena comunidade pesqueira que outrora fez a ocupação das redondezas
- Focos de Cultivo Agrícola
Pontos de produção agrícola de carácter subsistência familiar
- Palmar

Escala 1:2000 (Folha A1)

Bairro de Chamane - Município da Cidade de Inhambane
PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
Projecto Imobiliário I'Bane Bay
Parcela Nº 272, Bairro de Chamane - Pólo Nº 7029A, Fls 52/Livro B/18
(PPUC - I'Bane Bay)

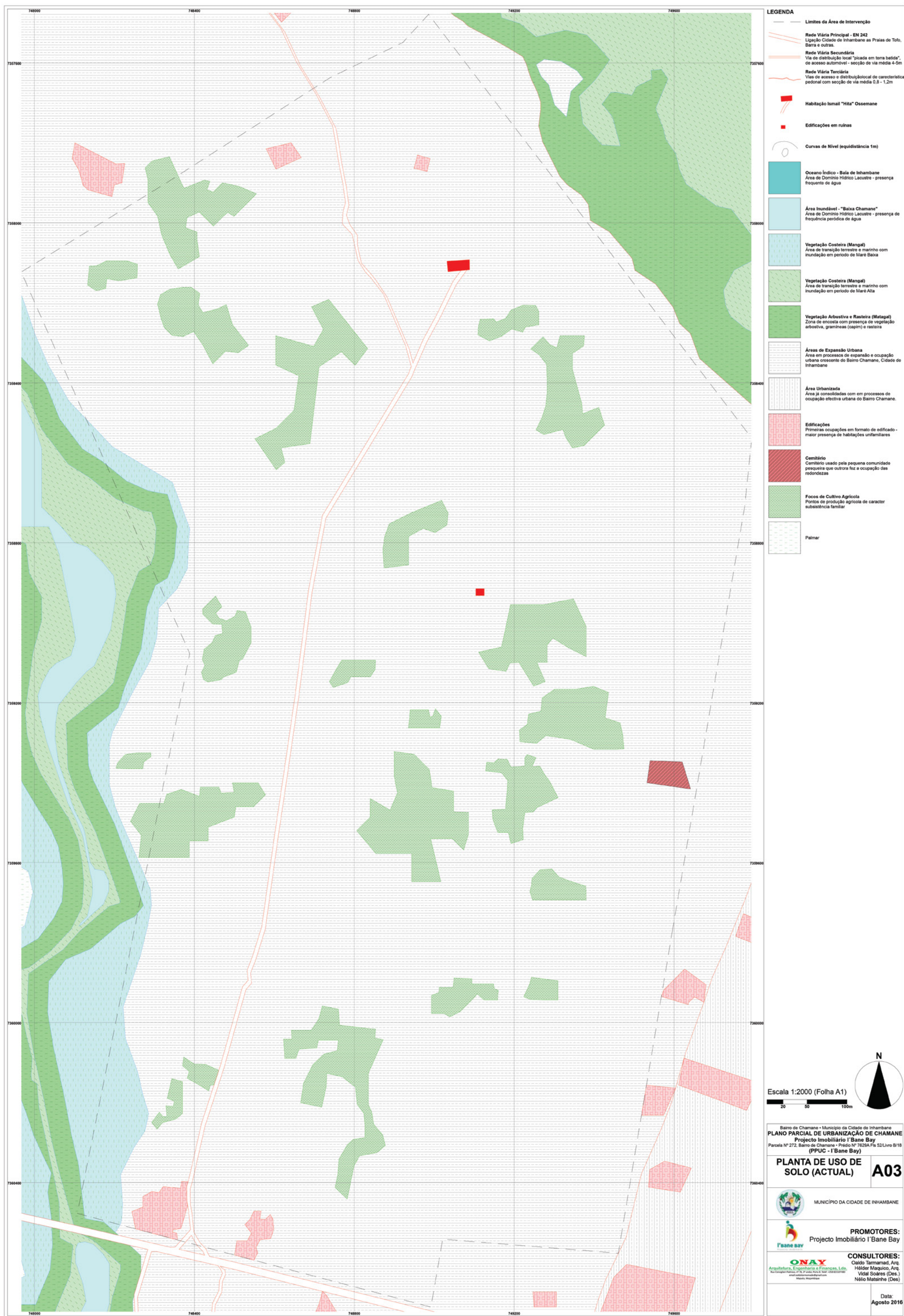
PLANTA DA SITUAÇÃO ACTUAL	A02
----------------------------------	------------

MUNICÍPIO DA CIDADE DE INHAMBANE

PROMOTORES:
Projecto Imobiliário I'Bane Bay

CONSULTORES:
Oaido Tarmamad, Arq.
Helder Maquico, Arq.
Vidal Soares (Des.)
Nélito Matosinho (Des.)

Data:
Agosto 2016



**PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE (PPU CHAMANE)
RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DAS OPÇÕES TOMADAS**

1 INTRODUÇÃO 2

2 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO 2

3 BREVE REFERÊNCIA AO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO..... 2

 3.1 Principais Etapas 2

 3.2 Principais fontes de informação 3

 3.3 Estratégias orientadoras do processo de planeamento..... 3

4 CENÁRIO PARA DESENVOLVIMENTO DA ESTRUTURA TERRITORIAL 4

5 OBJECTIVOS DO PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE 5

6 ELEMENTOS FUNDAMENTAIS DO PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE 5

 6.1 Zoneamento do Território 6

 6.2 O Balanço de Áreas..... 8

7 PERÍMETRO URBANO - ÁREAS DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE 8

 7.1 Zona urbanizável 8

8 REGRAS E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARA AS ÁREAS DO PPU 9

 8.1 Zonas residenciais propostas 9

 8.2 Zona para Equipamento de Interesse Colectivo 9

 8.3 Zona Afecta à Estrutura Ecológica..... 9

 8.4 Áreas Canais para Infra-Estruturas.....10

 8.5 Áreas Canais para a Rede Viária.....10

9 PLANO DE EXECUÇÃO PROPOSTO 11

10 BIBLIOGRAFIA 11

1 INTRODUÇÃO

Dados referentes a processos da forma urbana nas cidades de Moçambique e seus respectivos procedimentos para a planificação, desenho e gestão indicam que os assentamentos urbanos estão pouco estudados e divulgados e, apenas trinta anos após a Independência Nacional, o país passou a dispor de legislação pertinente para sustentar a actividade de Planeamento e de Ordenamento Territorial. Perante o crescente cenário de crescimento e, em grande dosagem, desregrado, dos assentamentos humanos urbanos, torna-se urgente armar, com instrumentos e informação adequados, os decisores públicos, os estudiosos e fazedores da planificação do território.

A partir da identificação da realidade local abordada segundo diversas perspectivas e, sob o ponto de vista dos promotores do empreendimento, o objectivo é direccionar o crescimento da cidade de Inhambane aos pontos de interesse turístico (de praia) entre os quais se localiza o Bairro Chamane mas, sob uma abordagem organizacional onde coabitam actividades económicas, habitacionais e misto de serviços, eficientemente operacionalizadas e ambientalmente viáveis.

Nesta perspectiva a I´Bane Bay – Projecto Imobiliário com a assistência técnica da ONAY – Arquitectura, Engenharia e Finanças, L.da, desencadeou o processo de elaboração do Plano Parcial de Urbanização de Chamane – Projecto Imobiliário I´Bane Bay, processo enquadrado em iniciativas público privadas a levar à cabo na Parcela nº 272, do Bairro Chamane, com Registo Predial nº 7629_Fls 52/LivroB/18, na Cidade de Inhambane.

Conforme definido nos termos de referência, estabeleceram-se, como objectivos fundamentais do plano, a criação de uma nova centralidade urbana, na cidade, tendo como factor determinante, para a sua fixação definitiva, a determinação de espaços para a oferta de equipamentos e serviços, especialmente para aqueles relacionados com a sua vocação de ponto de vista turístico, conferindo à Chamane um carácter urbano que a sua localização lhe atribui e, ainda, preservar e valorizar o ambiente circundante, numa perspectiva dinâmica e abrangente.

O presente Plano (Parcial) de Urbanização para o Bairro Chamane tem, assim, por objectivo, dar indicações para o uso e aproveitamento racional do solo urbano e a sua articulação com a provisão de infra-estruturas urbanas e equipamentos sociais e é elaborado com base nos termos de referência produzidos para o efeito, conjugados os princípios preceituados pela legislação em vigor.

Igualmente, de acordo com a legislação aplicável aos instrumentos de gestão territorial, os documentos fundamentais do Plano são acompanhados por um Relatório com a fundamentação das opções tomadas na sua elaboração. O presente documento constitui, portanto, resposta à essa exigência.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

A elaboração do Plano Parcial de Urbanização de Chamane rege-se pelo disposto na Lei do Ordenamento do Território (LOT) nº 19/2007, de 18 de Julho e pelo Regulamento da mesma Lei, apoiando-se, também, na Lei de Terras nº 19/1997 e na Lei do Ambiente nº 20/1997.

3 BREVE REFERÊNCIA AO PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Para uma melhor percepção do Plano agora apresentado, importa referir, sinteticamente, a metodologia seguida no processo da sua elaboração e, também, os aspectos relativos à recolha de informação e à articulação estabelecida com outras entidades, nele envolvidas directa ou indirectamente.

3.1 Principais Etapas

A fase inicial do processo de planeamento consistiu na recolha, análise e tratamento de informação, de forma sistemática, com o intuito de identificar a realidade do Bairro Chamane, não só na perspectiva da sua caracterização mas, também, na da detecção das tendências que vem manifestando e das margens de progresso identificadas.

Com base no tratamento da informação estatística e nos resultados do diálogo com os promotores do empreendimento e definida, ainda, a área sujeita ao Plano de Urbanização, avaliaram-se as condições topográficas e as componentes ambientais, os recursos naturais e as características físico-ambientais e inventariaram-se as necessidades referentes aos acessos locais para equipamento social, infra-estruturas e, ainda, identificaram-se os melhoramentos a efectuar na estrutura da rede viária existente.

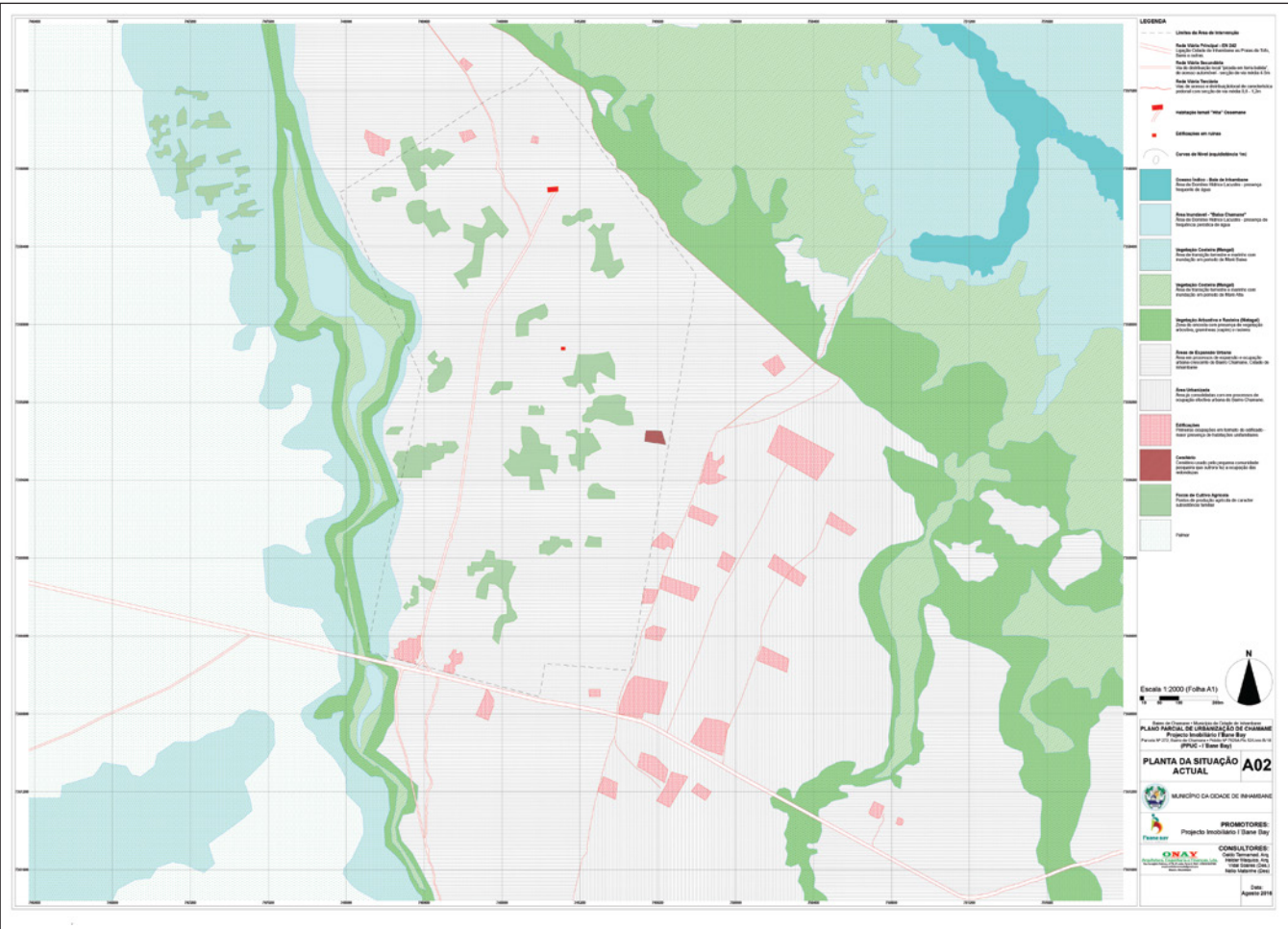
Durante os encontros entre os promotores da iniciativa e a equipe técnica da elaboração do plano, consideraram-se as seguintes premissas para um bom desenvolvimento do Projecto Imobiliário I´Bane Bay no Bairro de Chamane:

- a) O aproveitamento das potencialidades que a localização da parcela que vai acolher o empreendimento oferece, junto à EN242;
- b) A possibilidade de implantar infraestruturas de desenvolvimento turístico uma vez que um dos limites da parcela encontra-se junto à Baía de Inhambane, reservando-se espaços para essa função;
- c) A prioridade na provisão de espaços para as funções inerentes às actividades de comércio e provimento de serviços;
- d) A definição de áreas para o equipamento de utilidade pública, particularmente para o educacional, sanitário e desportivo no espaço reservado ao município;
- e) A localização e loteamento racional de áreas destinadas à função residencial;
- f) A selecção das zonas a incluir no Património Histórico Local, especialmente a Residência “Ismail Ossemane - Hita”;
- g) A definição dos espaços canais para o provimento de áreas verdes.

3.2 Principais fontes de informação

As fontes de informação utilizadas subdividem-se em dois grupos principais, a saber:

- Informação cartográfica;
- Recolha directa de informação, embora não tenham sido executados inquéritos directos e sistemáticos às populações pelo facto de a parcela onde se prevê o desenvolvimento do empreendimento ser propriedade privada.



Planta da situação actual

3.3 Estratégias orientadoras do processo de planeamento

Para além dos objectivos fundamentais, descrevem-se, no relatório, a fundamentação das opções tomadas para a consecução desses objectivos que são as seguintes:

- A análise da situação actual;
- Selecção de áreas por função, com destaque para as zonas de protecção total e parcial;
- Definição e estruturação dos talhões nas áreas habitacionais;
- Definição das acessibilidades e da mobilidade das populações;
- Perspectivação das dotações de equipamentos e infra-estruturas;
- Coordenação Inter–institucional;
- Optimização dos recursos locais.

4 CENÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DA ESTRUTURA TERRITORIAL

A estruturação espacial do Bairro Chamane, Parcela nº 272, em termos de diferenciação de usos, funções e formas paisagísticas, é, simultaneamente, efeito e elemento definidor das suas características e tendências de evolução, tal como foram abordadas de forma mais ou menos parcelar na fase da análise da situação actual.

Na análise dos usos dominantes do solo, ressalta, desde logo, a coincidência entre as áreas possuidoras de melhores características para a agricultura (que em geral é, como se sabe, de entre as actividades rurais, a que detém maior capacidade de fixação de populações), mas neste caso de carácter familiar de subsistência, desenvolvida por uma pequena comunidade de pescadores ali residente com a permissão dos titulares do parcela em causa.

A procura de solo urbano para a construção de habitação própria e para investimentos, nas áreas comercial e de prestação de serviços, transforma Chamane, hoje, num dos destinos apetecíveis na resposta ao rápido crescimento da cidade. Quer isto significar que as tendências recentes de evolução do território da cidade de Inhambane, realizaram-se em direcção aos destinos turísticos da região.

O acesso privilegiado ao local, contribuiu para que um dos principais objectivos formulados na elaboração da proposta para o Plano Parcial de Urbanização de Chamane – Projecto Imobiliário I´Bane Bay, fosse o da estruturação da parcela, reconvertendo-a num centro com vocação mista de comércio, serviços e habitação de excelência e ponto de referência para as populações residentes à volta.

O alcance desta intenção, efectivar-se-á a partir da organização e articulação de uma estrutura viária funcional, de equipamentos e verdes urbanos, eixos estruturantes e agregativos de toda a restante ocupação, fundamentalmente a residencial e a destinada à reserva do município, instituição responsável pela gestão espacial.

A abordagem realizada dos resultados do processo de debate para a geração de alternativas de desenvolvimento da parcela, considerou que o plano determinasse os seus eixos estruturantes, através dos quais ela se desenvolve e se organiza. Para estes eixos estruturantes o PPU estabelece objectivos, a sua inserção e desenvolvimento espacial, bem como as estratégias de intervenção.

Tendo em conta o contexto, foram definidos eixos estruturantes determinantes para o crescimento e organização da localidade, com destaque às vias de comunicação precárias, tipo terra batida, em torno do qual se gera o desenvolvimento, a estrutura de acessibilidade e mobilidade que deverá ser projectada em função da necessidade de prevenir o seu crescimento bem como o loteamento da área residencial.

O planeamento sustentável do sistema de acessibilidade bem como a definição dos lugares centrais ajudarão a definir a localização e adequação de infra-estruturas públicas a serem providas nos espaços destinados a gestão do município (Reserva Municipal).

A parcela em questão, localizada no Bairro de Chamane, Cidade de Inhambane tem uma área de 100 hectares (ha). Considerando o previsível rápido processo de urbanização para a zona, o PPU integra no seu conjunto as seguintes organizações espaciais:

- Zona Residencial com 400 talhões destinados à Habitação Unifamiliar em Lotes de 20x30m;
- Zona Residencial com 34 talhões destinados a Habitação Plurifamiliar em Lotes de 30x40m;
- Zona Mista com 56 talhões destinados a Habitação, Comércio/Serviços em Lotes de 20x30m;
- Zona Mista com 56 talhões destinados a Habitação, Comércio/Serviços em Lotes de 25x40m;
- Zona Mista com 42 talhões destinados a Habitação, Comércio/Serviços em Lotes de 30x40m;
- Zona de Comércio e Prestação de Serviços com 71 talhões em Lotes de 30x40m;
- Zona de Comércio e Prestação de Serviços com 10 talhões em Lotes de 25x40m;
- Zona de Desenvolvimento Turístico com 56 talhões em Lotes de 30x40m.

Situando-se, a parcela, na margem litoral da Baía de Inhambane, com a área de paisagem amena e refrescante como factores atractivos para a zona, o turismo deve ser outra vertente essencial a considerar no planeamento do futuro, o que sugere que o processo de ordenamento do território local **contemple, também, áreas destinadas à actividade turística.**

No âmbito dos temas prioritários para o presente PPU, encontra-se a necessidade da garantia do equilíbrio ecológico na localidade. São propostas áreas não edificáveis, particularmente as afectas à estrutura ecológica, tais como os espaços de concentrações do verde arbóreo e arbustivo, os cursos, leitos e planos de água, as áreas húmidas e inundáveis, a orla marítima, etc.

É neste pano de fundo que o presente plano pretende materializar as acções de dotação na Parcela nº 272, do Bairro Chamane, com infra-estruturas e equipamentos básicos.

A distribuição espacial destas instalações, patente na cartografia, evidencia uma lógica de organização espacial em sintonia com as tendências atrás referidas. Tornam-se, particularmente, relevantes os seguintes factos:

- A necessidade de garantir a provisão de espaços para o rápido povoamento do território local, induzido pela existência de uma rede viária interna funcional e consolidada;

- A possibilidade de geração de alternativas de desenvolvimento local, garantindo a reserva de áreas para equipamento destinado a actividades económicas, turísticas, sociais, culturais e desportivas;
- O acautelamento das condições ambientais que a natureza oferece, em especial as potencialidades florestais, a paisagem e o ecossistema litoral;
- A importância da rede viária e de transportes, tanto do ponto de vista das acessibilidades da parcela para o exterior dela, bem como a interligação de todos os espaços interiores;
- Um modelo territorial mais selectivo que promova a racionalização territorial da oferta em diversos domínios, com concentração de redes de equipamentos e serviços em áreas mais restritas e que permita à população, residente nas zonas mais periféricas, boas condições de mobilidade.

5 OBJECTIVOS DO PPU DE CHAMANE

De acordo com a lei de ordenamento territorial, no seu artigo 43, conjugado com o respectivo Regulamento, constituem objectivos do Plano Geral de Urbanização e/ou do PPU:

- a) A materialização dos princípios e parâmetros definidos pelos Planos de Estrutura Urbana, abrangendo escalas e domínios territoriais diversos;
- b) A evolução demográfica da população da autarquia local e os modelos de ocupação do espaço urbano correspondentes;
- c) As reservas de espaço para uso público;
- d) A dimensão e o esquema geométrico da subdivisão do solo urbano para os diversos usos;
- e) As áreas com valores paisagísticos excepcionais, ou que façam parte do património cultural a conservar e os princípios a observar para o planeamento das áreas adjacentes, cujo desenvolvimento possa afectar a conservação daqueles valores;
- f) As zonas urbanas a requalificar, dentro do princípio do respeito pela ocupação existente e da sua progressiva integração no tecido urbano planificado com infra-estruturas e serviços urbanos essenciais;
- g) A estrutura viária geral e local, incluindo os princípios de separação de sistemas de tráfego, onde e quando aplicáveis;
- h) A localização das vias-férreas, linhas de alta tensão, aquedutos, sistemas de drenagem de águas superficiais e de águas usadas e de todo e qualquer outro sistema ou infra-estrutura para uso público e de interesse colectivo;

- i) A estrutura e os princípios específicos a usar para a progressiva pedonalização do tecido urbano nos centros de actividade multi-funcional e nas zonas residenciais;
- j) A definição das unidades espaciais que podem ou devem ser objecto de planos parciais de urbanização ou de pormenor;
- k) Os indicadores quantitativos e qualitativos e, ainda, os parâmetros urbanísticos a utilizar para cada uma das categorias de espaço urbano.

Considerando as especificidades de Chamane e as recomendações dos termos de referência são intenções do presente Plano de Urbanização:

- a) Dotar os titulares assim como os gestores do solo urbano (município) de um instrumento técnico e legal capaz de orientar e disciplinar o uso do solo, através de um zoneamento que qualifique o território em áreas vocacionadas para determinadas actividades de carácter económico, social e ambiental, respeitando os valores naturais e culturais do território;
- b) Definir o modelo de organização e crescimento de novas áreas e zonas urbanas a requalificar que possam ou devam ser objecto de planos parciais de urbanização ou de pormenor;
- c) Fazer uma previsão das infra-estruturas, equipamentos e serviços urbanos essenciais requeridos, actualmente e no futuro, com base nas previsões feitas, enquadrando a actividade comercial e de turismo e garantindo o desenvolvimento espacial das áreas adjacentes;
- d) Garantir protecção dos locais ambientalmente sensíveis e uso sustentável dos recursos naturais e propor medidas de protecção ambiental e travagem da degradação ambiental urbana;
- e) Promover formas de participação comunitária e de todos os agentes de desenvolvimento no planeamento e gestão do uso de solo urbano da parcela;

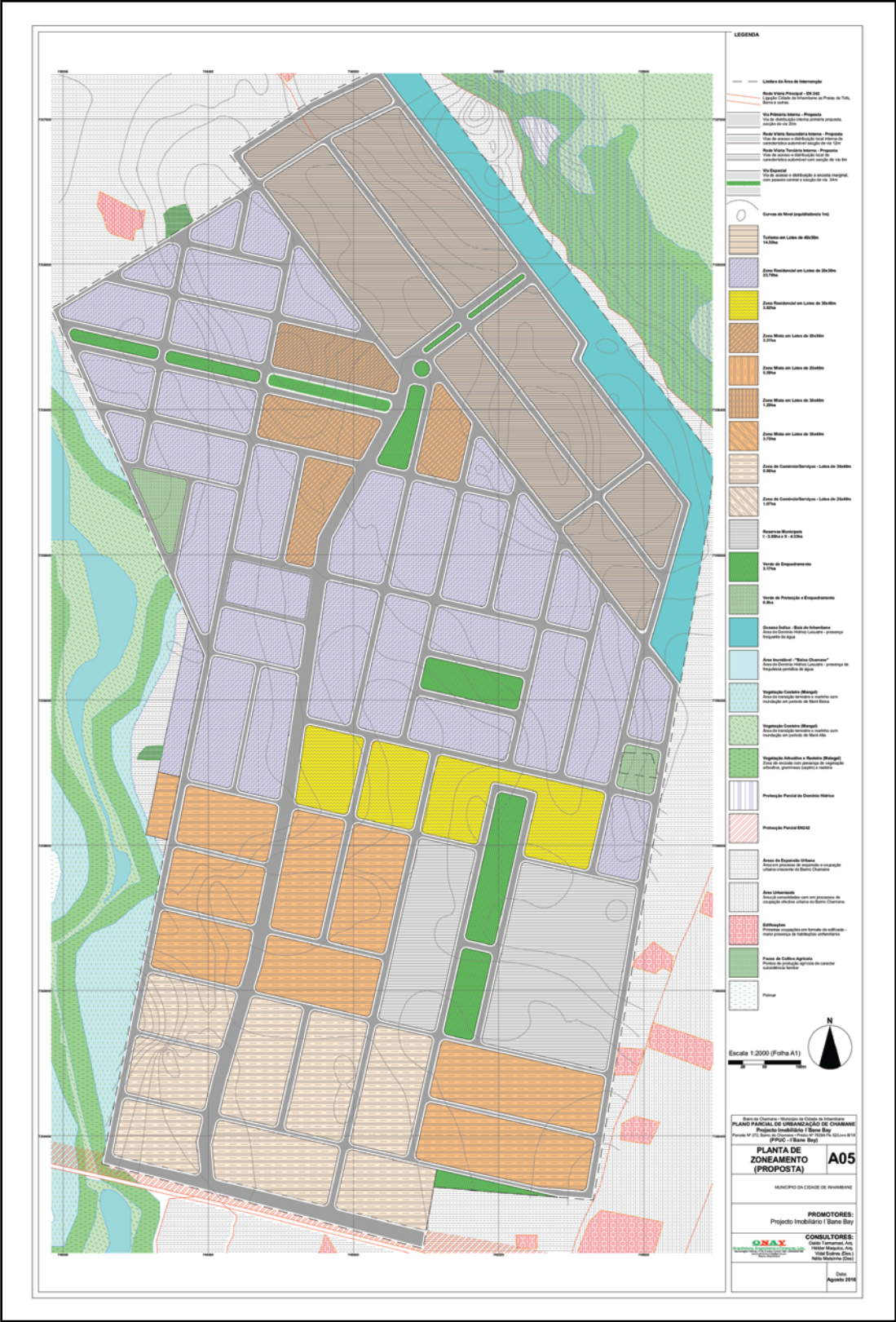
6 ELEMENTOS FUNDAMENTAIS DO PPU DE CHAMANE

O presente PPU tem como elementos fundamentais o Regulamento, o Plano de Zoneamento com a síntese das transformações físico-espaciais a operar e a Planta de Condicionantes com as zonas de protecção parcial e as servidões administrativas. O Plano é complementado pela Fundamentação das Opções Tomadas e pela Planta de Enquadramento.

6.1 Zoneamento do Território

A previsível aceleração da transformação do território em questão, apresenta um desafio ao ordenamento do território, quer no que respeita à componente de gestão, quer no âmbito do planeamento físico sustentável.

A parcela ocupa, segundo o perímetro cadastral, uma área de 100ha.



Planta de zoneamento

Para o **Turismo**, o PPU estabelece uma área de cerca de 14ha, próximo da orla costeira da Baía de Inhambane, dentro do perímetro estabelecido para o efeito, no empreendimento, para a instalação de serviços e equipamentos afins.



Na definição do zoneamento do PPU, são também consideradas as áreas de edificação condicionada, restrita ou proibida. Estas áreas são também representadas na Planta de Condicionantes à mesma escala da Planta de Zoneamento.

Fazem parte deste conjunto, as áreas que compõem a Estrutura Ecológica nomeadamente, as áreas:

- i) verdes de recreio e de protecção;
- ii) húmidas e inundáveis, iii) alagáveis;
- iv) dos cursos e planos de água, e;
- v) de forte inclinação e sujeitas à erosão

As outras áreas, cuja edificação é condicionada, são o conjunto de zonas de protecção parcial ou restrições de utilidade pública, onde se destacam as de protecção às redes de distribuição de energia eléctrica, à marcos geodésicos e, ainda, às vias rodoviárias e da orla litoral.

As áreas que constituem as zonas de protecção parcial, com restrições de utilidade pública, constantes na Planta de Condicionantes, têm como objectivo a segurança dos cidadãos, o funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos, o enquadramento do Património Cultural e Ambiental e, ainda, a execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto.

A Planta de Zoneamento do PPU considera, também, o desenvolvimento do sistema de mobilidade e acessibilidade no município, propondo o sistema rodoviário estruturante, bem como a sua relação com o sistema ecológico marítimo.

6.2 O Balanço de Áreas

Balanço de Áreas do Plano Parcial de Urbanização de Chamane	
Designação	Área de Terreno (m2)
Perímetro	1.005.861
Área Residencial	229.265
Área de Equipamento de Utilização Colectiva (Reserva Municipal)	63.781
Área de Comércio e Prestação de Serviços	91.814
Área para Actividade Turística	107.040
Áreas Mistas (Habitação, Comércio/Serviços)	88.142
Verde Urbano	47.082

7 PERÍMETRO URBANO - ÁREAS DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE

7.1 Zona urbanizável

Toda a área circunscrita pelo perímetro da parcela é susceptível de transformação em Espaço Urbano. Os Espaços Urbanizáveis são desprovidos de infra-estruturas urbanas completas e, uma parte considerável delas é de ocupação não planeada.

São objectivos do PPU para os Espaços Urbanizáveis:

- A definição rigorosa e as escalas melhor adequadas dos perímetros urbanos;
- A constituição de zonas de protecção, controlo do impacto ambiental e de amortização, sobre a paisagem envolvente;
- A redução das acções prejudiciais às zonas sensíveis circundantes;
- A satisfação gradual das dotações em equipamentos para toda a área territorial, incorporando os espaços urbanos aquando da sua programação;
- A criação de espaços verdes de dimensão adequada, integrando-se aí, preferencialmente, os solos de baixas aluvionares;
- A qualificação séria dos traçados do sistema viário, face à emergência da articulação com os traçados interurbanos de expressão distrital, provincial e nacional.

Nos Espaços Urbanizáveis, os Parâmetros e Índices Urbanísticos a observar, nas áreas destinadas, predominantemente, ao uso habitacional, são os que constam do Regulamento do presente PPU. Estes índices deverão ser observados pelos Planos de Pormenor e de Loteamento que serão elaborados durante a Vigência deste Plano.

8 REGRAS E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARA AS ÁREAS DO PPU

8.1 Zonas residenciais propostas

As áreas destinadas a urbanizar devem ser objecto de intervenções de regularização urbanística, fundiária e de provimento de infra-estruturas e equipamento de interesse colectivo, que permitam fornecer melhor qualidade de vida aos seus utentes.

O seu desenvolvimento deverá ser baseado nas seguintes regras urbanísticas:

A definição das características e dimensões dos lotes deve ter em conta que neles serão implantados edifícios unifamiliares e plurifamiliares (simples e mistos), o que determina a necessidade de considerar uma dimensão mínima de 600 m² para cada um. O coeficiente de implantação do edificado deve ser igual ou inferior a 0,25, o coeficiente de ocupação deve ser, no máximo, de 0,5, e, o de impermeabilização, deve ter, como máximo, 0,75. Os afastamentos devem ser de 3 metros em lotes mínimos de 600 m² e de 5 metros frontal nas restantes tipologias de lotes; os afastamentos laterais serão de 3 metros. A cêrcea terá um máximo de 10 metros permitindo um arranjo no edificado de três a três pisos e meio – dada a proximidade ao cone da protecção parcial em relação a posição do Aeroporto de Inhambane.

A tipologia funcional dominante deve ser a habitacional de média densidade. Estas áreas devem ser servidas por equipamento de interesse colectivo e estabelecimentos para o comércio e serviços e devem ser reservadas áreas para o verde urbano.

As operações de melhoramento são baseadas, essencialmente, nas seguintes operações:

- Regularização Urbanística – Desenho da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes e elaboração do Relatório respectivo (Plano de Pormenor - PP) e estudo da forma de realizar o ordenamento das áreas já ocupadas de forma não planeada, refazendo o loteamento num processo baseado na participação interessada dos utentes;
- Dotação de Infra-estruturas - abertura ou redimensionamento de ruas e estudo das possibilidades de acesso à futura rede pública de abastecimento de água potável e, na sua impossibilidade um plano alternativo de furos e organização de uma rede interna. Acções para o escoamento de águas pluviais devem ser programadas.
- Regularização Fundiária – A regularização da estrutura física onde se integram as áreas não planificadas deverá ser acompanhada de Regularização Fundiária e Endereçamento;
- Implantação de Equipamento de Interesse Colectivo;
- Instalação de Verde Urbano – Na planificação de acções a serem implementadas, é fundamental a previsão de áreas destinadas ao lazer e recreio, bem como espaços abertos.

8.2 Zona para Equipamento de Interesse Colectivo

São propostos novos equipamentos conforme assinalados na Planta de Zoneamento. Praças e jardins devem ocupar no mínimo meio hectare.

Os espaços urbanizáveis, regulados anteriormente, compreendem categorias de espaços de equipamento, para utilização colectiva, de iniciativa pública ou privada, destinadas ao apoio educacional, religioso, desportivo, cultural e recreativo, turístico, social, de carácter sanitário, segurança, abastecimento de combustíveis e de protecção civil.

8.3 Zona Afecta a Estrutura Ecológica

O espaço afecto a Estrutura Ecológica é constituída por um conjunto de espaços verdes, tanto quanto possível contínuos e interligados, integrados no espaço urbano, com o fim de assegurar as funções dos sistemas biológicos, o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, o conforto bioclimático e a qualidade do espaço urbano através da integração dos espaços verdes e, ainda, as condições para o uso de espaços adequados ao recreio e lazer da população.

Fazem também parte da estrutura ecológica as zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima, que integram os leitos dos cursos de água, áreas ameaçadas pelas cheias, as cabeceiras de linhas de água, as áreas de máxima infiltração e as zonas declivosas, que integram áreas com risco de erosão;

A Estrutura Ecológica Urbana é constituída pelos seguintes sistemas:

- Sistema Húmido, que integra áreas correspondentes a linhas de drenagem pluvial existentes a céu aberto, subterrâneas e áreas adjacentes, bacias de recepção das águas pluviais, lagos e charcos.

- Sistema Seco, que integra áreas com declives superiores a 30%, elementos de compartimentação da paisagem rural, áreas de prados de sequeiro de ocupação condicionada e maciços de vegetação representativa.
- Corredores, que integram faixas de protecção às vias assim como os arruamentos arborizados ou a arborizar.

Os usos preferenciais para os sistemas que integram a Estrutura Ecológica são os seguintes:

- No Sistema Húmido, os usos preferenciais a instalar são os de espaços verdes de grande utilização, nomeadamente jardins e parques urbanos. A implantação de superfícies de água, tanto de concepção naturalizada como formal é, aqui, particularmente adequada. Quando estas áreas se localizem nas faixas adjacentes às vias, assumirão a função de integração paisagística das mesmas;
- No Sistema Seco, os usos preferenciais a instalar são os de espaço verde de média e baixa utilização e de integração de vias ou de edifícios. Nos casos em que existam explorações agrícolas em funcionamento, estas devem ser mantidas e, quando possível, evoluírem para sistemas equivalentes de utilização colectiva;
- Nos Corredores, admitem-se todos os usos compatíveis com as infraestruturas a que estão afectas e aos espaços públicos urbanos, devendo as faixas arborizadas ser mantidas, estabelecendo ligações entre os sistemas húmido e seco por forma a assegurar a continuidade biológica.

8.4 Áreas Canais para Infra-estruturas

As infra-estruturas a realizar, assinaladas nas respectivas plantas, são as viárias.

As infra-estruturas de captação, tratamento, acondicionamento e abastecimento de água deverão ser objecto de planeamento e mapeamento da rede de abastecimento de água potável, da definição e mapeamentos dos furos e poços necessários ao abastecimento de água local e da monitorização e manutenção da rede. Enquanto essa solução não for operacionalizada a alternativa serão os poços e furos cujo estudo não foi contemplado no presente PPU.

As infra-estruturas de saneamento básico devem ser objecto de definição e mapeamento ao longo das vias de circulação, de identificação e ajustamento de condutas de águas residuais, águas pluviais, de possíveis descargas existentes para os rios e, ainda, de monitorização e manutenção das respectivas redes. As infra-estruturas eléctricas devem ser objecto de definição e mapeamento posteriores.

8.5 Áreas Canais para a Rede Viária

As infra-estruturas viárias devem ser objecto de intervenção, para a sua pavimentação, perfilamento (redefinição de perfis), pedonalização, reabilitação e manutenção da rede viária. Os processos de pavimentação de vias de acesso, sobretudo as consideradas de distribuição e colectoras devem merecer prioridade.

O enquadramento local da parcela, coloca-a na rota de ligação às praias do município e à urbe (centro urbano da cidade).

Atendendo às funções que cada elemento de uma rede viária desempenha, as vias podem classificar-se e estruturar-se hierarquicamente da seguinte forma:

- **Rede Viária Distribuidora Principal**, que tem como funções o atravessamento e acesso à parcela e assegurar ligações urbanas estruturantes. Estas características encontram-se na estrada nacional (EN)242 que conduzir o fluxo rodoviário de e para o Centro da Cidade de Inhambane também para as praias da região.
- **Rede Viária Distribuidora Secundária**, que inclui as vias que asseguram a distribuição e colecta de tráfego da rede local para a rede primária. Possui esta qualidade a estrada que actualmente liga a estrada Nacional ao limite extremo de fronteira litoral, atravessa a zona comercial, mista de serviços e a habitacional e desemboca na zona de Turismo. Também terão esta característica as vias que conduzirão o tráfego até à zona turística.
- **Rede Secundária de Acesso Local**, que inclui as vias de acesso local à rede de actividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões. A rede inclui todo o conjunto de vias estruturantes da zona urbanizável, da zona turística e da comércio e serviços.

9 PLANO DE EXECUÇÃO PROPOSTO

O presente Plano pressupõe que só serão licenciadas ou autorizadas, operações urbanísticas ou obras de edificação, na sequência da aprovação de plano de pormenor ou, supletivamente, de operação de loteamento conjunta. Pretende-se, desta forma, garantir maior justiça na distribuição de benefícios e encargos inerentes ao processo de urbanização e edificação, bem como um crescimento urbano mais qualificado e ordenado, com a necessária reserva de solo urbano para a construção de equipamentos de utilização colectiva e espaços públicos, com dimensão e qualidade adequada às funções de estadia, recreio e lazer.

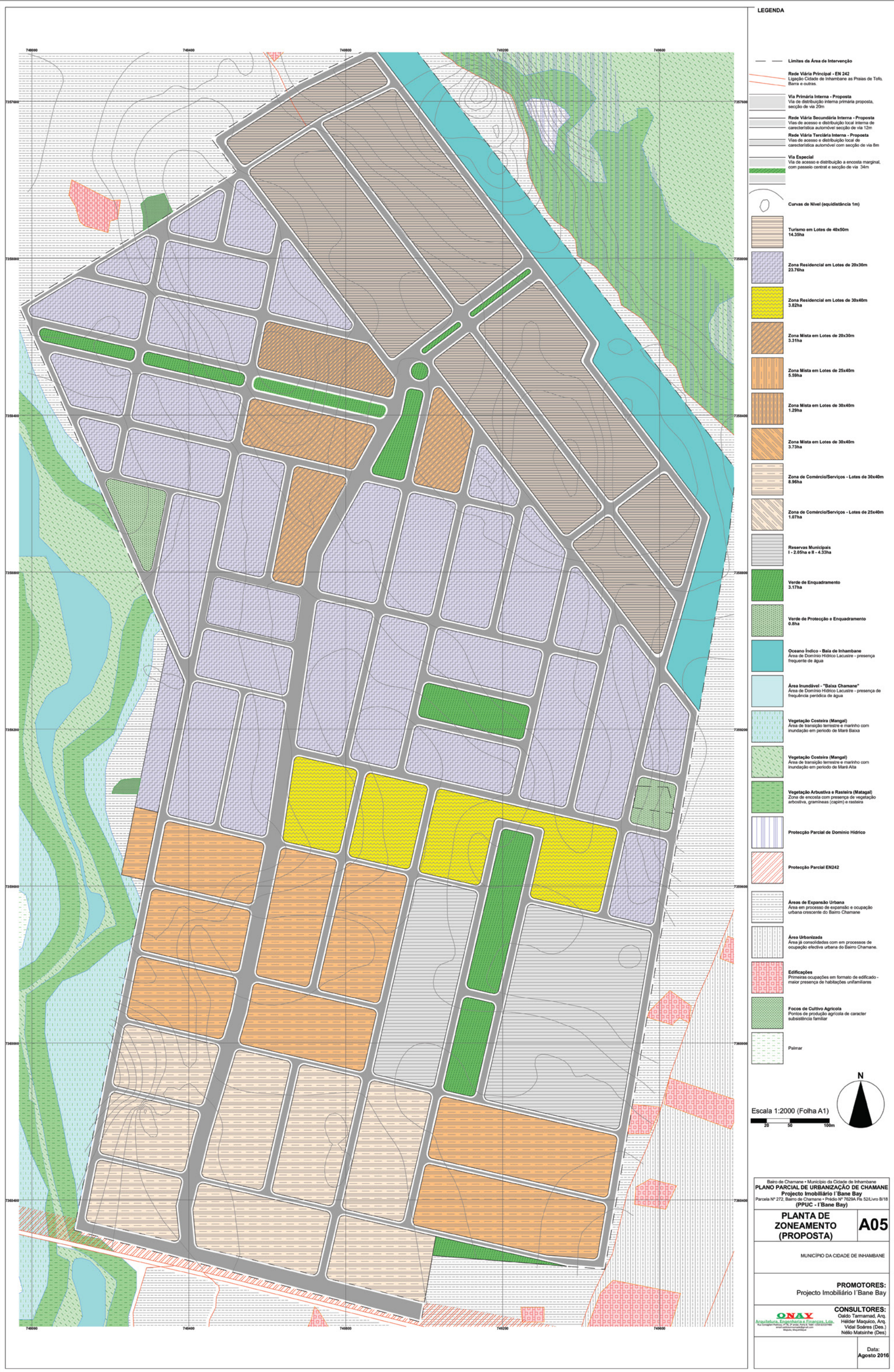
Tendo em conta o contexto da necessária dinâmica urbanística que se faz necessária localmente, bem como a grande dependência deste ciclo de crescimento económico e urbano em relação a importantes investimentos públicos e privados, a serem realizados, sobretudo, em infra-estruturas de transporte. O esforço de planeamento realizado em sede de instrumento de gestão territorial deve concentrar-se, predominantemente, na definição de objectivos, estratégias e identificação de prioridades de intervenção, aqui designadas por projectos estratégicos.

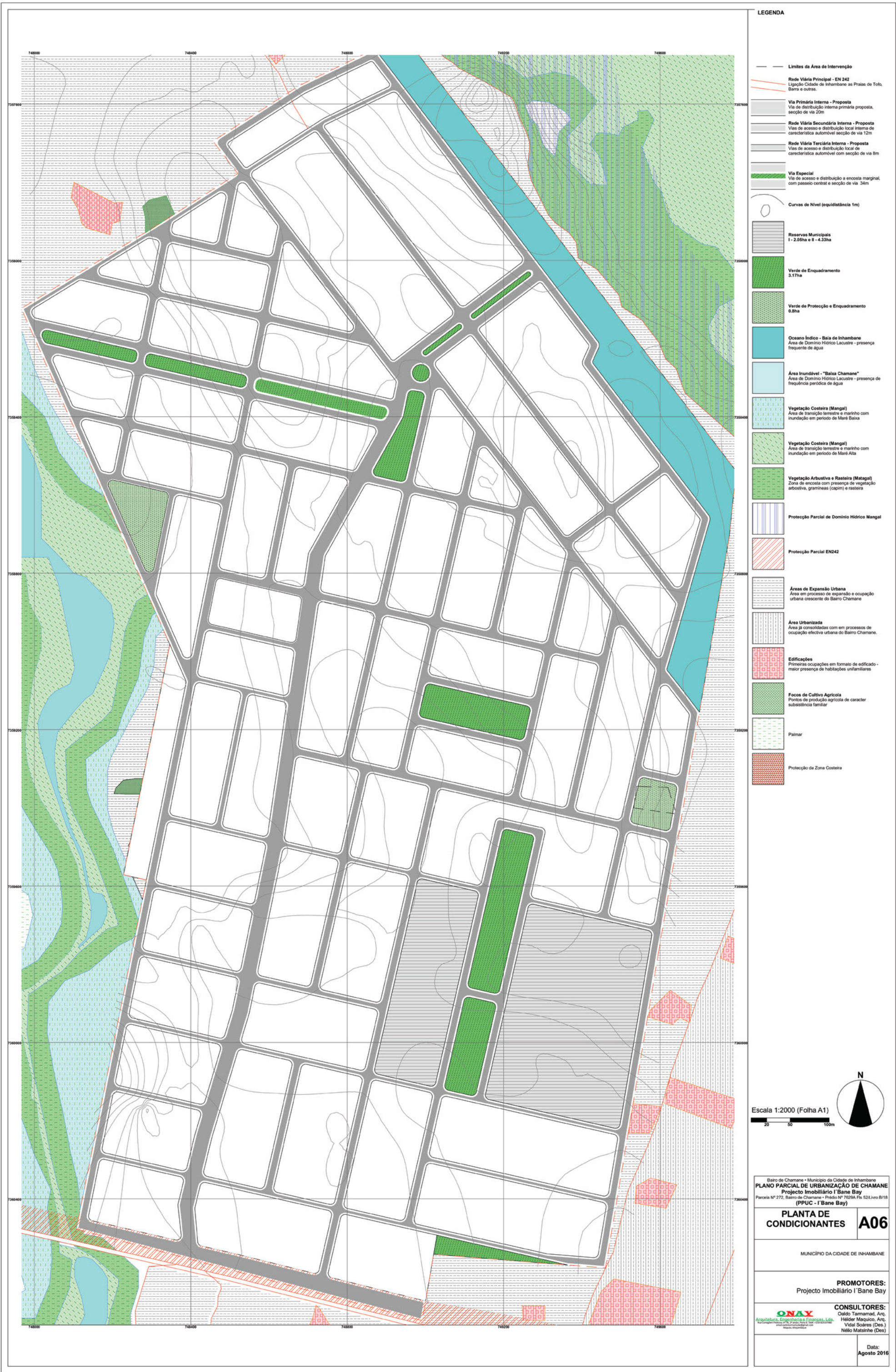
As tarefas de programação física e financeira, bem como a definição das estruturas de gestão e parcerias a estabelecer, devem ser desenvolvidas no âmbito das actividades do distrito e dos seus serviços técnicos, sob pena de se programar projectos e acções desfasadas da realidade financeira e política local, bem como dos parceiros e recursos externos que em cada momento seja possível mobilizar para a concretização dos projectos estratégicos.

10 BIBLIOGRAFIA

- **Lei de Ordenamento do Território (LOT)** N° 19/2007, de 18 de Julho;
 - **Regulamento da Lei de Ordenamento do Território**, de 2007;
 - **Plano Geral de Urbanização de Negomano – Sede** – Negomano, Cabo Delgado;
elaborado pelo Centro de Estudos e Desenvolvimento do Habitat, em 2009;
 - **Plano de Urbanização do Bairro de Magoanine** – Maputo, Conselho Municipal de Maputo,
elaborado pela Arcus Consultores L.da, em 2010.
-







Índice

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Introdução | 1 |
| 2. Âmbito e Intenções do PP | 2 |
| 3. Enquadramento Territorial e Legal | 2 |
| 4. Regras e Operações Urbanísticas | 3 |

PP – Plano de Pormenor
PPU – Plano Parcial de Urbanização
LOT – Lei do Ordenamento Territorial
DUAT – Direito de Uso e Aproveitamento da Terra
CAS – Coeficiente de Afectação do Solo

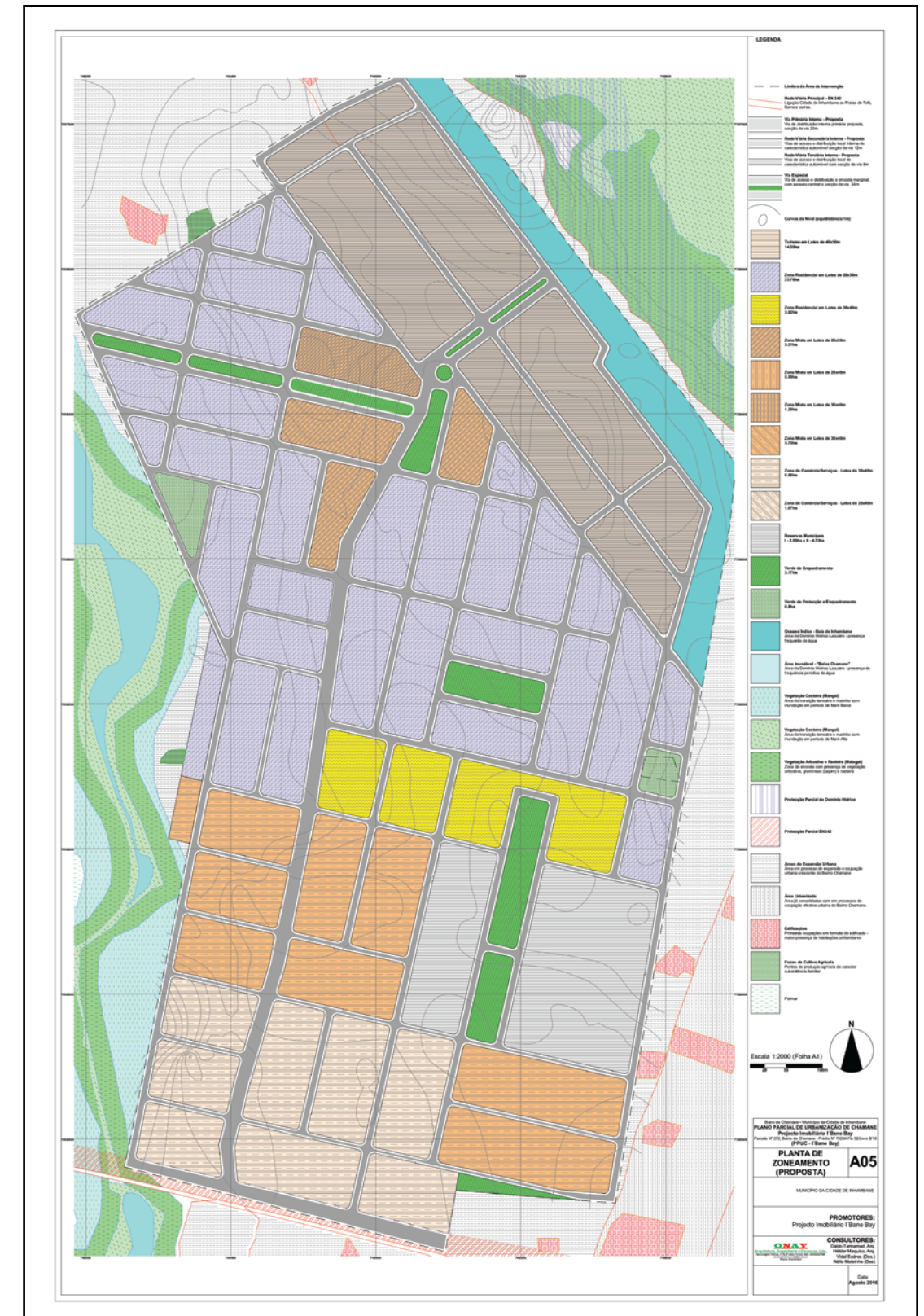
Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

1. Introdução

O Programa de execução do Plano Parcial de Urbanização (PPU) de Chamane, preconiza a elaboração de um Plano de Pormenor (PP) da zona urbanizável, explicitamente uma Zona de Expansão Habitacional Planificada de Média Densidade proposta para a Parcela nº 272 do Bairro Chamane, Cidade e Município de Inhambane.

A área de intervenção do presente PP encontra-se perimetrada no PPU.

A zona definida pelo PPU, para este efeito, é dominada actualmente por uma cobertura de vegetação arbustiva de protecção entremeada por vegetação arbórea dispersa, em solos cinzentos argilosos.



Extracto da planta de zoneamento do PPU de Chamane

O PP é um instrumento de ordenamento do território urbano que visa especificar as normas, os parâmetros e as regras de utilização do solo urbano, de acordo com os princípios e modelos preconizados pelos Planos Gerais e Parciais de Urbanização (PGU e PPU), aplicáveis às parcelas menores da subdivisão do solo municipal.

O PP visa, em especial:

- a) A definição dos limites exactos da área de intervenção;
- b) A identificação dos valores naturais a preservar e a desenvolver;
- c) A identificação dos valores patrimoniais e históricos a proteger;
- d) A identificação da situação legal de cada parcela ocupada ou de livre ocupação;
- e) A integração das redes viárias e de serviços na malha urbana geral;
- f) A elaboração do desenho urbano com o tratamento altimétrico do terreno, a definição das vias de circulação motorizada e pedonal, os locais reservados ao estacionamento, a forma e o tratamento dos espaços públicos, os alinhamentos das construções, a localização dos equipamentos públicos e de interesse colectivo, as envolventes volumétricas dos edifícios a construir, as zonas verdes a preservar ou a criar;
- g) O estabelecimento dos índices de ocupação da superfície e os parâmetros urbanísticos a respeitar com a definição das densidades a obter, número de pisos e cérceas;
- h) A identificação dos edifícios e outras estruturas a conservar e a demolir;
- i) A identificação das expropriações a executar;
- j) A definição da estratégia de execução do Plano de Pormenor para a sua área de aplicação.

Uma das atribuições de um PP consiste em definir a divisão do uso e aproveitamento do solo que resulta da execução da solução urbanística prevista no plano. A cada edifício corresponderá uma parcela ou um talhão (este resultante de operação de atalhoamento na execução do plano). Sempre que a área ocupada por cada edifício ao nível do piso térreo corresponder à totalidade da área de uma parcela ou talhão não haverá logradouro privativo. Se a área de implantação de cada edifício for menor do que a área da parcela ou talhão correspondente haverá logradouro privativo, havendo que distinguir, graficamente os dois perímetros.

As áreas a destinar ao domínio público serão as áreas correspondentes a vias, a espaços exteriores urbanos e a logradouros públicos.

Um dos elementos definidores da ordem urbanística consiste nos alinhamentos, ou seja, a relação dos planos de fachadas ou das cérceas de uma sequência de edifícios com o desenvolvimento da directriz da via que marginam.

Mesmo quando o plano não discipline a composição das fachadas, nomeadamente quanto à inter-relação ou forma dos elementos arquitectónicos que a compõem (fenestração, revestimentos ou decoração), o estabelecimento de alinhamentos que referenciem os planos das fachadas principal e posterior é fundamental para a unidade do conjunto. Os alinhamentos podem coincidir com os limites das áreas de implantação máximas contíguas às vias que as marginem, podem ser, ainda, definidos para as alturas médias ou máximas das fachadas ou para a altura total dos edifícios.

Os alinhamentos, são, também referências para o estabelecimento de formas arquitectónicas, como sejam eventuais recuos das fachadas. Esta disposição pode ter carácter obrigatório e fixo para certos talhões ou ser opcional, no sentido de permitir a adopção de fachadas com vários planos. Pode optar-se, em alternativa ou em complemento, pela definição de polígonos de base para implantação que demarcam a área na qual pode ser implantado o edifício.

A área de implantação de um edifício corresponde à área de projecção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno (excluindo varandas).

Para além desta área, cujo valor deve ser fixado para cada talhão, pode definir-se o polígono de base para implantação, sendo a área de implantação entendida como o máximo permitido, o que favorece a gestão dos planos, por exemplo os que contêm talhões de moradias unifamiliares isoladas, evitando-se a rigidez formal que neste caso se torna, na maior parte dos casos, difícil de cumprir.

Na ausência de edifícios já construídos e de projectos de construção para novos edifícios é habitual representar estas áreas com formas geométricas regulares. A par da definição de áreas máximas de implantação no plano, podem admitir-se eventuais recuos relativamente aos alinhamentos, nos termos definidos em regulamento de forma a permitir maior liberdade aos projectistas na criação da geometria de implantação.

Os Índices e parâmetros urbanísticos considerados pelo PP são os estabelecidos pelo PPU.

2. Âmbito e Intenções do PP

Segundo o PPU, sujeita ao presente PP é destinada à função habitacional, comercial, mista de serviços e de vocação turística, com predominância da unifamiliar bem como do equipamento de utilização colectiva, de modo a enfrentar-se o crescimento populacional que se perspectiva, tendo em vista o futuro desenvolvimento económico e funcional.

3. Enquadramento Territorial e Legal

A zona proposta é limitada, a norte, pela Baía de Inhambane, a leste, pela Baixa de Chamane (área ambientalmente sensível e propensa a inundações de variação de maré), a sul, pelo eixo viário que liga o Centro da Cidade de Inhambane aos principais destinos turísticos de (praia) de Inhambane passando pelo Aeroporto de Inhambane e a oeste, por uma zona de consolidada ocupação habitacional – totalizando uma área de cerca de 100ha.

A elaboração do presente PP rege-se pelo disposto na Lei de Ordenamento Territorial nº 19/2007, de 18 de Julho e, ainda, pelo Regulamento da mesma lei, aprovada pelo Conselho de Ministros da República de Moçambique, com relevância para o capítulo VI, secção IV, artigo 46. Vincula-se também ao disposto na lei 11/97 de 31 de Maio, artigo 24, números 2 e 3 do Pacote Autárquico e da Resolução nº 29 /AM/203, de Julho de 2003, capítulo III, referente ao Plano de Desenvolvimento e Domínio Público, no seu artigo 12, número 1, alínea a) que confere às autarquias e vilas a competência de elaborar e aprovar os Planos de Desenvolvimento Local, Planos de Ordenamento do Território ou os Planos de Estrutura, Gerais e Parciais de Urbanização e os Planos de Pormenor.



Planta de Implantação do Plano de Pormenor

4. Regras e Operações Urbanísticas

Este Plano deve ser seguido da execução de operações urbanísticas conducentes à concretização do loteamento, respondendo às regras e parâmetros urbanísticos definidos no PPU. A zona deve também ser objecto de intervenções de regularização urbanística, fundiária e, ainda, de provimento de infra-estruturas e equipamento de interesse colectivo que permitam fornecer melhor qualidade de vida aos seus utentes.

Indicadores Urbanísticos	Índices Urbanísticos
Área mínima de parcela	600 m²
Coeficiente de Afectação do Solo	0,25
Coeficiente de Ocupação do Solo	0,75
Coeficiente de Impermeabilização do Solo	0,50
Cércea	≤ 10m
Tipologia Funcional	Habitação, comércio, serviços, turismo, praças e jardins
Tipologia Habitacional	Unifamiliar/Plurifamiliar
Afastamentos (mínimos) aos limites anterior e posterior do terreno	5m
Afastamentos (mínimos) aos limites laterais do terreno	3m
Percentagem de verde	15%

Extracto da tabela de índices e parâmetros urbanísticos do PPU de Chamane

O desenvolvimento do PP deverá ser baseado nas seguintes regras urbanísticas:

- A definição do tamanho dos lotes deve ter em conta que nela serão implantados especialmente edifícios unifamiliares, daí ser necessário considerar uma dimensão mínima de 600m2 por cada um. O PP propõe cerca de 456 talhões com dimensões de 20x30m, 66 com 25x40m, 203 com 30x40m.
- O coeficiente de implantação do edificado deve ser igual ou inferior a 0,25 e o coeficiente de ocupação deve ser no máximo de 0,75, o que pressupõe a possibilidade de construção em três

pisos, sendo que o coeficiente de impermeabilização deve ter como máximo 0,5. Os afastamentos devem ser de 5 metros frontal e os laterais de 3 metros. A Cércea terá um máximo de 10 metros.

A tipologia funcional dominante deve ser a habitacional de média densidade. Estas áreas devem ser servidas por equipamento de interesse colectivo, comércio, serviços e devem ser reservadas cerca de 15% da área para o verde urbano.

As operações urbanísticas a realizar na área devem basear-se essencialmente nas seguintes:

- Regularização Urbanística – Desenho da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes e elaboração do Relatório respectivo (Plano de Pormenor - PP) e estudo da forma de realizar o ordenamento das áreas já ocupadas de forma não planeada, refazendo o loteamento num processo baseado na participação interessada dos utentes;
- Dotação de Infra-estruturas - abertura ou redimensionamento de ruas e estudo das possibilidades de acesso à futura rede pública de abastecimento de água potável e, na sua impossibilidade um plano alternativo de furos e organização de uma rede interna. Acções para o escoamento de águas pluviais devem ser programadas.
- Regularização Fundiária – A regularização da estrutura física onde se integram as áreas não planificadas deverá ser acompanhada de Regularização Fundiária e Endereçamento;
- Implantação de Equipamento de Interesse Colectivo;
- Instalação de Verde Urbano – Na planificação de acções a serem implementadas, é fundamental a previsão de áreas destinadas ao lazer e recreio, bem como espaços abertos.

Para além das indicações inscritas anteriormente, no referente às áreas urbanizáveis, o PPU propõe novas áreas onde o uso predominante é o do equipamento de interesse colectivo. Tendo em conta a demanda cada vez mais premente em espaço de equipamento de interesse público, foram seleccionadas áreas destinadas ao equipamento social, para funções tais como equipamento desportivo e recreativo nas áreas reservadas ao Município – esta área de equipamento delimitada, na planta de ordenamento, destina-se predominantemente a equipamentos colectivos e serviços da administração pública. Trata-se de novos equipamentos de nível local.

Os equipamentos propostos correspondem aos novos equipamentos, conforme assinalados na planta de zoneamento do PPU. O PP propõe a localização exacta e o dimensionamento das áreas, para prover a vila de equipamento de utilização colectiva.

A ocupação das Áreas de Equipamentos de Interesse Colectivo objecto deste PP é sujeita às seguintes condições:

- As áreas podem incluir outros usos, desde que estes não ocupem mais de 20% da delimitada na Planta de Zoneamento;
- Trinta por cento (30%) da superfície total do terreno deve ser destinado a áreas verdes ou áreas permeáveis;
- O Coeficiente de Afectação do Solo (CAS) deve ser no máximo de 0,6.

São igualmente áreas relevantes, as afectas à Estrutura Ecológica e incorporadas na área de intervenção do presente PP. Incluem-se nela um conjunto de espaços verdes de lazer e recreio, equilibradamente distribuídos pelo perímetro em causa. Os espaços verdes de recreio e lazer devem ser realizados considerando-os totalmente integrados na malha urbana proposta e devem conter espaços públicos, pequenos jardins, canteiros, zonas de estar e considerável cobertura vegetal.

São igualmente zonas de verde e lazer os logradouros das residências e do equipamento público e, ainda, os corredores verdes de protecção da rede viária, espaços estes que não devem ser afectados para outros fins que possam pôr em risco a validade da sua qualidade ambiental. As zonas verdes de recreio e lazer ocupam na área de intervenção do PP, cerca de 16.000m2.

As áreas verdes de protecção e enquadramento previstas na área de intervenção do PP são as que estão determinadas pelo PPU e devem respeitar as regras determinadas por aquele Instrumento de Ordenamento do Território.

Atendendo às funções que cada elemento de uma rede viária desempenha, as vias podem classificar-se e estruturar-se hierarquicamente da seguinte forma:

- **Rede Viária Distribuidora Principal**, que tem como funções o atravessamento e acesso à parcela e assegurar ligações urbanas estruturantes. Estas características encontram-se na estrada nacional (EN)242 que conduzir o fluxo rodoviário de e para o Centro da Cidade de Inhambane também para as praias da região.
- **Rede Viária Distribuidora Secundária**, que inclui as vias que asseguram a distribuição e colecta de tráfego da rede local para a rede primária. Possui esta qualidade a estrada que actualmente liga a estrada Nacional ao limite extremo de fronteira litoral, atravessa a zona comercial, mista de serviços e a habitacional e desemboca na zona de Turismo. Também terão esta característica as vias que conduzirão o tráfego até à zona turística.

- **Rede Secundária de Acesso Local**, que inclui as vias de acesso local à rede de actividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões. A rede inclui todo o conjunto de vias estruturantes da zona urbanizável, da zona turística e da comércio e serviços.

O presente PP apresenta o traçado e o perfil da rede viária distribuidora secundária e da rede de acesso local que define e delimita os quarteirões residenciais, o equipamento de utilização colectiva bem como as zonas verdes de protecção e enquadramento e, ainda, as de lazer e recreio. Estas vias devem, numa primeira fase, ser sujeitas a operações de terraplanagem que incluem o seu ajustamento às dimensões preconizadas no plano, bem como a estruturação da rede de escoamento das águas pluviais no alongamento dessas vias. O PP propõe intervenções em cerca de 7.500m de rede viária.

No processo de redimensionamento da malha urbana devem ser adoptadas as seguintes regras:

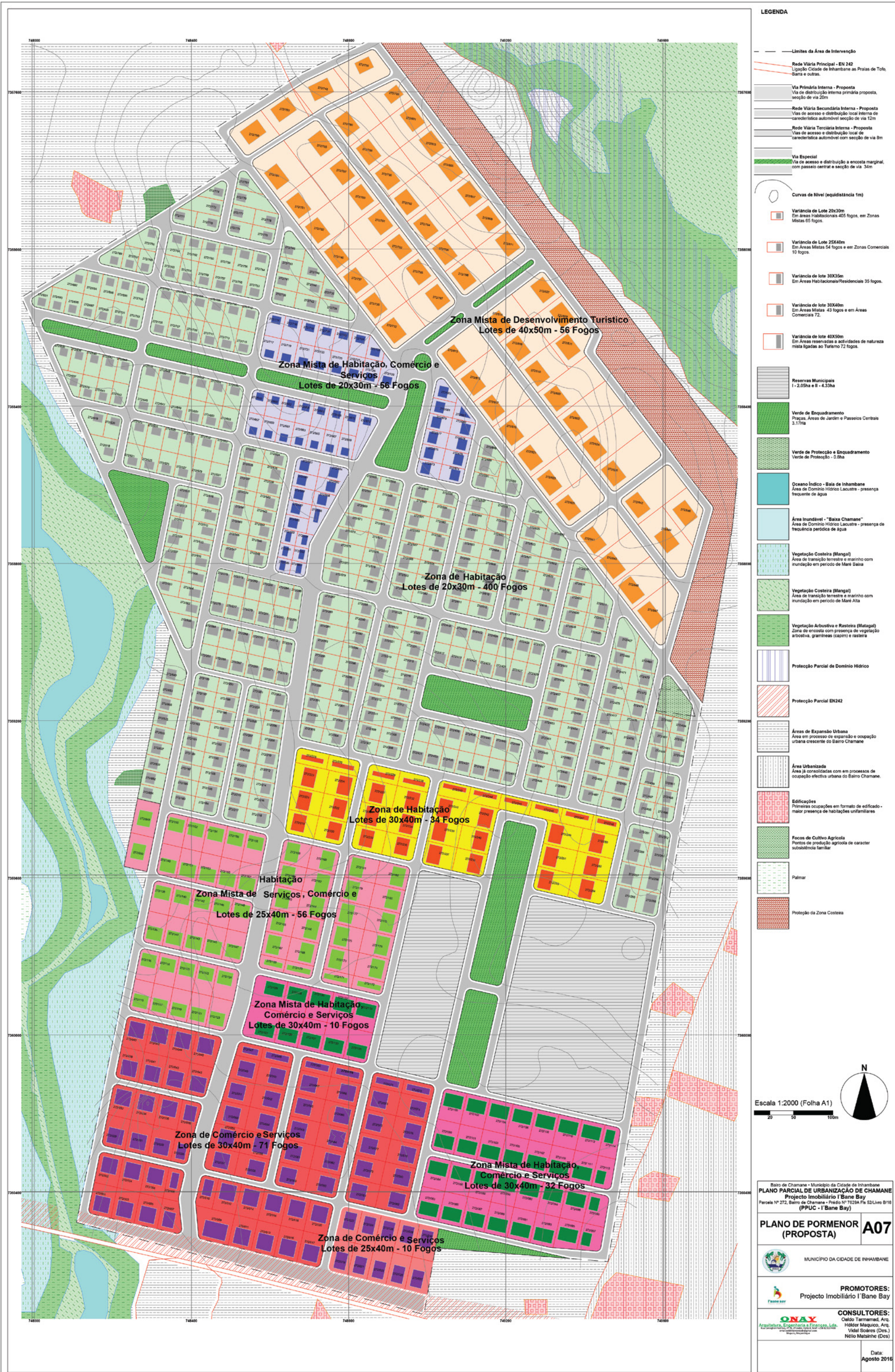
- 1- Rede Viária Distribuidora Secundária - largura mínima de 22 metros.
- 2- Vias de Acesso Local - largura mínima de 14 metros.
- 3- Rede Viária Local – largura mínima 8 metros.

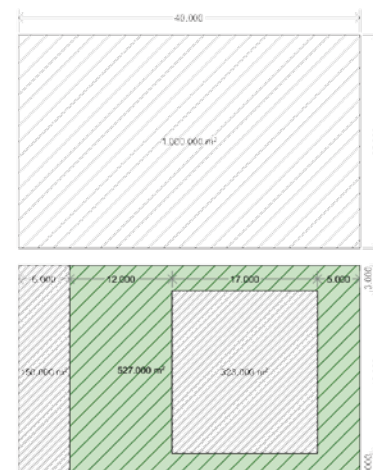
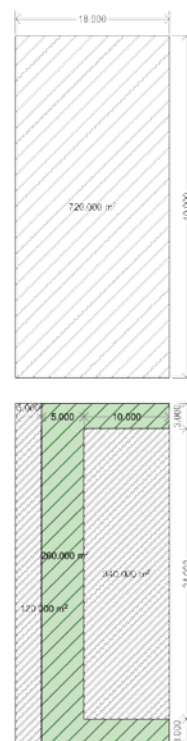
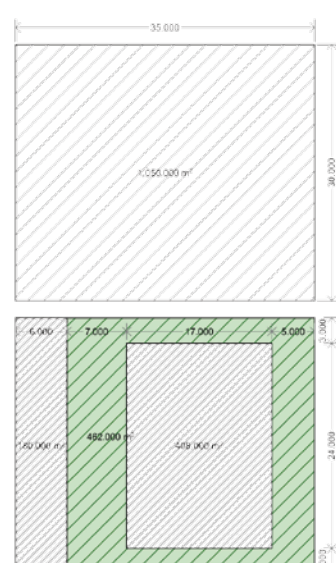
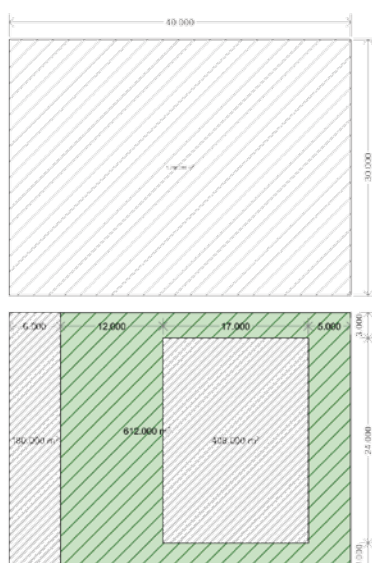
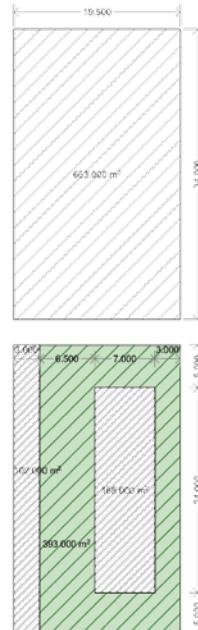
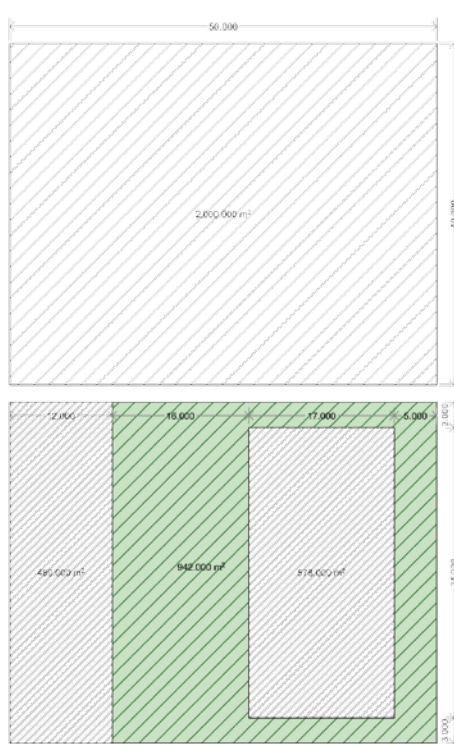
Na largura mínima estão incluídos faixas de rodagem e passeios.

Para o programa de execução do PP é fundamental a realização de um estudo e projecto das infra-estruturas, com destaque para a rede de abastecimento de água potável, incluindo a localização e dimensionamento das instalações de captação, elevação, acondicionamento e distribuição.

A rede de infra-estruturas de saneamento básico deve ser objecto de definição e mapeamento ao longo das vias de circulação, de identificação e ajustamento das condutas de águas residuais, bem como as pluviais, possíveis descargas existentes para os rios e, ainda, de monitorização e manutenção.

As infra-estruturas eléctricas devem ser objecto de definição e mapeamento posteriores.





Bairro de Chamane • Município da Cidade de Inhambane
PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
Projecto Imobiliário I Bane Bay
 Parcela Nº 272, Bairro de Chamane • Prédio Nº 7629A Fls. 52/Livro B/16
 (PPUC - I Bane Bay)

PLANO DE PORMENOR (PROPOSTA)	A08
---------------------------------	-----

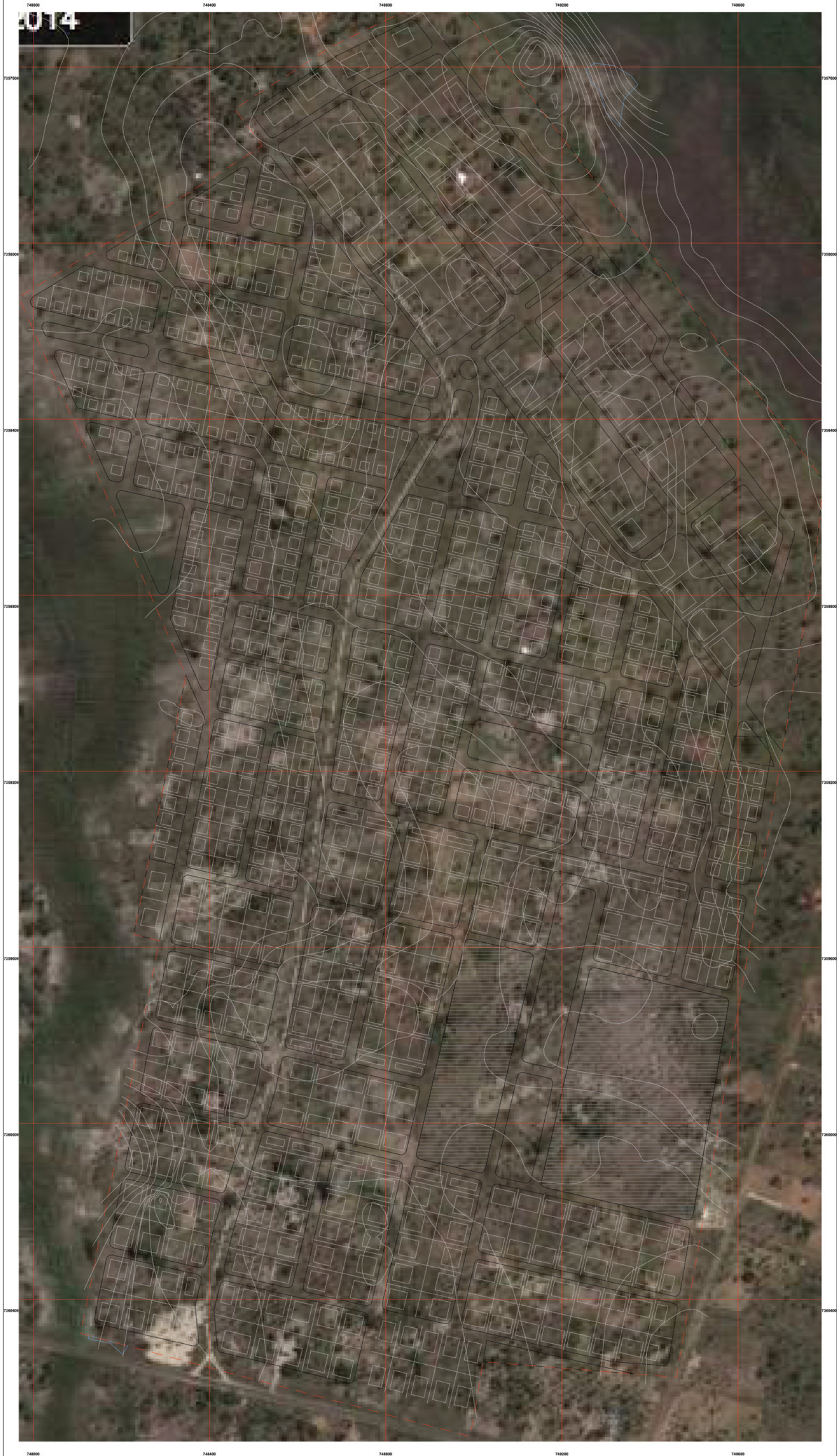
MUNICÍPIO DA CIDADE DE INHAMBANGA

PROMOTORES:
Proyecto Inmobiliario I'Bane Bay

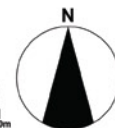
ONAY
Arquitetura, Engenharia e Finanças, Lda.
Rua Gonçalves Rebelo, 173, 10.º andar, 1050-010 Lisboa
Tel: +351 21 500 00 00
Email: onay@onay.pt
www.onay.pt

Data:
Agosto 2016

LEGENDA



Escala 1:2000 (Folha A1)



Bairro de Chamane • Município da Cidade de Inhambane
PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
Projecto Imobiliário l'Bane Bay
Parcela Nº 272, Bairro de Chamane • Plóto Nº 7629A Fts 52/Livro B118
(PPUC - l'Bane Bay)

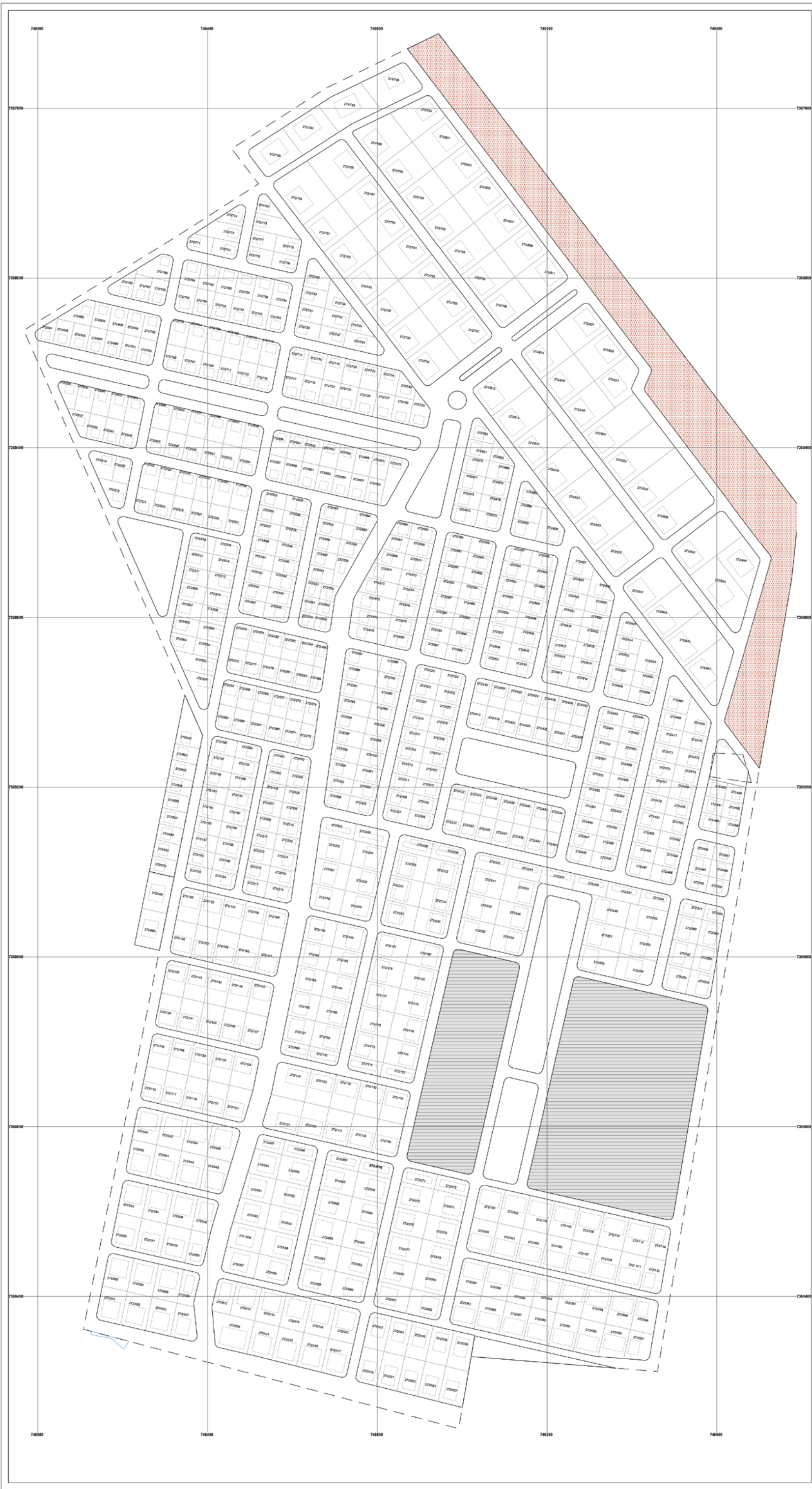
PLANO DE PORMENOR (PROPOSTA) **A09**

MUNICÍPIO DA CIDADE DE INHAMBANE

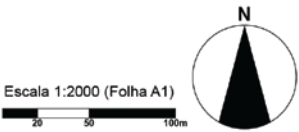
PROMOTORES:
Projecto Imobiliário l'Bane Bay

CONSULTORES:
ONAX
Arquitetura, Engenharia e Finanças, Lda.
Rua da Liberdade, 1000, 1.º andar, 8400-000 Namibe, Namíbia
Oald Tammam, Arq.
Helder Magaço, Arq.
Vital Soares (Des.)
Nélio Matsinhe (Des.)

Data:
Agosto 2016



LEGENDA



Bairro de Chamane • Município da Cidade de Inhambane
PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
Projecto Imobiliário I' Bane Bay
Parcela Nº 272, Bairro de Chamane • Freguesia Nº 7825A Ps 52/Livro B/18
(PPUC - I' Bane Bay)

PLANTA DE CADASTRO **A10**



MUNICÍPIO DA CIDADE DE INHAMBANE



PROMOTORES:
Projecto Imobiliário I' Bane Bay



CONSULTORES:
Osório Tammam, Arq.
Helder Marques, Arq.
Vidal Soares (Des.)
Nélio Matsine (Des.)

Data:
Agosto 2016

**PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
REGULAMENTO**

**PLANO PARCIAL DE URBANIZAÇÃO DE CHAMANE
REGULAMENTO**

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1

Objecto

O presente Regulamento, ora objecto de elaboração, é indissociável da Planta de Zoneamento e da Planta de Condicionantes actualizada do Plano Parcial de Urbanização de Chamane no âmbito do Projecto Imobiliário I´Bane Bay, adiante designado por PPU Chamane.

Artigo 2

Âmbito Territorial

O PPU Chamane abrange toda a área correspondente a **Parcela no 272 do Bairro Chamane, Cidade e Município de Inhambane.**

Artigo 3

Âmbito de Aplicação

O presente regulamento elaborado ao abrigo do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo na área abrangida pelo PPU Chamane.

Artigo 4

Regime

A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano municipal de ordenamento do território, instrumento de planeamento urbanístico, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra ou operação de loteamento urbano que implique a ocupação, uso ou transformação do solo na área abrangida pelo PPU Chamane, fica sujeita à disciplina nele prevista, sem prejuízo do que se encontra estabelecido nas leis gerais.

Artigo 5
Definições

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

1.

Alinhamento - linha definida pelas autoridades municipais, que limita uma parcela ou lote de determinado arruamento público
2.

Altura total das construções: dimensão vertical da construção a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada, até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas dos ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;
3.

Área de Intervenção de Plano - área que é objecto de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor, que pode abranger uma ou mais categorias de espaços;
4.

Área total de construção (ATC) - é o somatório da área bruta de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfícies de serviços técnicos (postos de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação;
5.

Área total de implantação (ATI) - é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios sobre o terreno, excluindo varandas e platibandas;
6.

Área total do terreno (AT) - área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da descrição matricial;
7.

Área urbanizável (AU) - área de parte ou da totalidade de terreno a infra-estruturar, ou susceptível de ocupação para efeitos de construção, excluindo, designadamente, as áreas da Reserva Agrícola e da Reserva Ecológica;
8.

Cércea - dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
9.

Coeficiente de afectação do solo (CAS) - é o quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável;
10.

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) - é o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável;
11.

Coeficiente de ocupação do solo (COS) - é o quociente entre a área total de construção e a área urbanizável;
12.

Densidade bruta - quociente entre o número de fogos, ou habitantes, e a área total do terreno onde estes se localizam, nela se incluindo os espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra- estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e os espaços destinados a equipamentos;
13.

Edificação - construção que determina um espaço coberto;
14.

Equipamentos de utilização colectiva: edificações destinadas a prestar à colectividade serviços de saúde, educação, religião, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico como feiras e matadouros, postos de abastecimento de combustíveis, empreendimentos turísticos e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, recreio e lazer.
15.

Espaço histórico-cultural - espaço sujeito a medidas de salvaguarda pelas características históricas e ou arquitectónicas existentes ou que para o efeito venha a ser classificado pelo município no âmbito das suas competências próprias e no respeito das disposições legais aplicáveis;
16.

Espaço urbanizado - espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção;
17.

Espaço urbanizável - espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos, geralmente designado “área de expansão”;
18.

Espaços verdes e de utilização colectiva: são espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontrainda por parte da população utente. Incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu-aberto e praças;
19.

Fogo - habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referência para as áreas urbanas e urbanizáveis um número mínimo de três habitantes por fogo;
20.

Implantação máxima - quociente entre a área total de implantação e a área do terreno;
21.

Logradouro - área de prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal;
22.

Lote ou talhão - área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.
23.

Número de pisos - número de pisos acima da cota média do terreno;
24.

Operação de loteamento - toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente à construção urbana;
25.

Operações urbanísticas - actos jurídicos ou as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
26.

Ordenamento territorial: conjunto de princípios, directivas e regras que visam garantir a organização do espaço nacional através de um processo dinâmico, contínuo, flexível e participativo na busca do equilíbrio entre o homem, o meio físico e os recursos naturais, com vista à promoção do desenvolvimento sustentável;

27.

Perímetro urbano - conjunto dos espaços urbanos, dos espaços urbanizáveis e dos espaços industriais;
28.

Plano de Pormenor: instrumento de ordenamento do território que define com pormenor a tipologia de ocupação de qualquer área específica do centro urbano, estabelecendo a concepção do espaço urbano, dispondo sobre usos do solo e condições gerais de edificações, o traçado das vias de circulação, as características das redes de infra-estruturas e serviços, quer para novas áreas ou para áreas existentes, caracterizando as fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres;
29.

Plano Geral e Plano Parcial de Urbanização: instrumentos de ordenamento do território que estabelecem a estrutura e qualificam o solo urbano, tendo em consideração o equilíbrio entre os diversos usos e funções urbanas, definem as redes de transporte, comunicações, energia e saneamento, os equipamentos sociais, com especial atenção às zonas de ocupação espontânea como base sócio-espacial para a elaboração do plano;
30.

Plano de Estrutura Urbana: instrumento de ordenamento do território que estabelece a organização espacial da totalidade do território do município ou povoação, os parâmetros e as normas para a sua utilização, tendo em conta a ocupação actual, as infra-estruturas e os equipamentos sociais existentes e a implantar e a sua integração na estrutura espacial regional;
31.

Profundidade dos edifícios: É a distância compreendida entre o plano da fachada principal ou anterior e o plano da fachada de trás ou posterior, considerada acima do nível do solo;
32.

Reabilitação urbana - processo de intervenção de extensão variável visando um conjunto de trabalhos de modo a dotar um local, um imóvel ou um bairro, de características que o tornem adequado à vida quotidiana, sendo essencialmente associado ao melhoramento da habitação e assentando no pressuposto da manutenção das características arquitectónicas do edifício;
33.

Superfície do pavimento - soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo de edifícios construídos ou a construir. Excluem-se da superfície de pavimento atribuída pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

a.

T erraços descobertos,

b.

Varandas,

c.

Garagens para estacionamento,

d.

Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.,

e.

Galerias e escadas exteriores comuns,

f.

Arruamentos ou espaços livres de uso publico cobertos pela edificação,

g.

Sótãos não habitáveis.

Artigo 6

Objectivos Gerais

O objectivo geral do PPU de Chamane, é orientar a ocupação do solo, tendo em consideração o equilíbrio entre os diversos usos e funções urbanas, as necessidades de equipamentos e serviços sociais e a utilização sustentável dos seus recursos com base nos requerimentos e condicionantes descritos no presente regulamento.

- Artigo 7

Objectivos Específicos

Considerando as especificidades da Parcela no 272 e as recomendações dos termos de referencia são intenções do presente Plano de Urbanização:

a)

Dotar os promotores do empreendimento de um instrumento técnico e legal capaz de orientar e disciplinar o uso do solo, através de um zoneamento que qualifique o território em áreas vocacionadas para determinadas actividades de carácter económico, social e ambiental respeitando os valores naturais e culturais do território;

b)

Definir o modelo de organização e crescimento de novas áreas urbanas e zonas urbanas a requalificar que possam ou devam ser objecto de planos parciais de urbanização ou de pormenor;

c)

Fazer uma previsão das infra-estruturas, equipamentos e serviços urbanos essenciais requeri dos actualmente e no futuro, em base às previsões feitas, enquadrando a actividade comercial garantindo o desenvolvimento espacial das áreas adjacentes;

d)

Garantir o controlo das faixas de protecção;

e)

Garantir protecção dos locais ambientalmente sensíveis e o uso sustentável dos recursos naturais e propor medidas de protecção ambiental e travagem da degradação ambiental urbana;

f)

Promover formas de participação comunitária e de todos os agentes de desenvolvimento no planeamento e gestão do uso de solo urbano.

- Artigo 8

Conteúdo Documental

1. O PPU de CHAMANE é constituído pelos seguintes elementos:

a)

Regulamento;

b)

Planta de zoneamento;

c)

Planta de condicionantes.

2. O PPU DE CHAMANE é acompanhado por:
- a) Relatório de Fundamentação das Opções do Plano;
 - b) Planta de Enquadramento;
 - c) Planta de Uso do Solo actual.

Artigo 9

Natureza e Vinculação Jurídica

O PPU de Chamane tem a natureza de regulamento administrativo. As disposições do PPU são de cumprimento obrigatório nas acções de responsabilidade da Administração Pública e de iniciativa privada e/ou cooperativa. Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, são sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de zoneamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 10

Prazo de Vigência

O PPU de Chamane entra em vigor na data de publicação no Boletim da República e deve ser revisto antes de decorrido o prazo de dez anos.

Artigo 11

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

CAPÍTULO II

ZONAS DE PROTECÇÃO TOTAL OU PARCIAL - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DO SOLO

Artigo 12

Âmbito

Constituem servidões e restrições de utilidade pública na Área de intervenção do PPU de CHAMANE, representadas cartograficamente na planta de condicionantes, as seguintes:

- a) Património Natural:
 - i) Domínio público hídrico da orla marítima da Baía de Inhambane e seus atributos;
- b) Infra-Estruturas Básicas: i) Rede de esgotos;
 - ii) Abastecimento de água;
 - iii) Linhas eléctricas de alta tensão.
 - iv) Infra-Estruturas de Transportes e Comunicações; v) Infra-estruturas viárias.
- c) Equipamentos de Utilidade Pública;
- d) Equipamento para Usos Turísticos;
- e) Equipamento para Usos especiais:
 - i) Cemitério;
 - ii) Lixeira;
 - ii) Defesa Nacional e Segurança Pública.
- g) Espaços afectos à estrutura ecológica;
- h) Espaço para usos especiais.

As zonas de protecção total ou parcial, referidas no número anterior, constam da Planta de Condicionantes.

Artigo 13

Objectivo

As zonas de protecção especial, as servidões e restrições de utilidade pública referidas nos números anteriores, têm como objectivo:

- a) A segurança dos cidadãos;
- b) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- c) O enquadramento e defesa do património cultural e ambiental;
- d) A execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto.

Artigo 14

Domínio público hídrico

A faixa de terreno que orla as aguas litorais e lacustres navegáveis até 50 metros medidos a partir da linha máxima de tais aguas.

Artigo 15

Espaço afecto à estrutura ecológica

1.
- O espaço afecto à estrutura ecológica, constitui uma estrutura biofísica básica e diversificada, que visa garantir a protecção dos ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indis pensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas.
2.
- O espaço afecto à estrutura ecológica abrange as seguintes zonas:
 - Zonas declivosas, que integram áreas com risco de erosão;
 - Zona Verde arborizada de protecção e enquadramento.
3.
- Estas áreas constituem sistemas naturais de elevado valor ecológico, sendo o seu estatuto de uso e ocupação definido na lei.

Artigo 16

Património Arquitectónico e Urbanístico

O Património Arquitectónico e Urbanístico classificado são constituídos por lugares e imóveis protegidos, determina- dos pela legislação em vigor.

Artigo 17

Área de protecção da rede viária

Em relação à rede viária aplicam-se as seguintes regras:

- a)
- Itinerário que consta do plano rodoviário nacional - Aplica-se designadamente o disposto na legislação aplicável;
- b)
- Rede classificada - Aplica-se o disposto na legislação municipal em vigor;
- c)
- Rede não classificada – Abrange toda a rede de estradas e caminhos públicos que desempenhem funções equivalentes às dos caminhos municipais, aplicando-se-lhe a disciplina da legislação municipal vigente.

Artigo 18

Sistemas de captação e adução de água potável

Tendo em vista a observância dos condicionalismos legais, é definida a localização das captações de água e das linhas adutoras para abastecimento público, conforme se encontra assinalado na Planta de Condicionantes.

Artigo 19

Sistema de drenagem e tratamento de esgotos

Para efeito de observância dos condicionalismos legais, será definido o traçado dos emissários de esgoto e estações de tratamento de águas residuais.

Artigo 20

Linhas de transporte de energia eléctrica

1.
- Os terrenos atravessados por linhas de alta tensão, bem como os edifícios de apoio, ficam sujeitos ao regime de servidão administrativa nos termos da legislação aplicável.
2.
- A zona de protecção de linhas eléctricas constitui uma restrição de utilidade pública nos termos da legislação aplicável.

Artigo 21

Telecomunicações

A servidão de telecomunicações é condicionante da construção nas seguintes áreas:

1.
- Zona de libertação primária, constituída por faixas que circundam imediatamente os limites dos centros até à distância máxima de 500m;
2.
- Zona de libertação secundária, constituída por áreas que circundam as áreas primárias e cuja distância aos limites dos respectivos centros não pode exceder 4.000m;
3.
- Zona de desobstrução, constituída por faixas com a largura máxima de 100m e que têm por eixo a linha que une dois centros de telecomunicações.

Artigo 22

Defesa Nacional e de segurança pública

As zonas de protecção parcial constituídas por instalações militares e outras instalações de defesa e segu- rança do Estado e a faixa de terreno de 100 metros confinante constituem uma restrição de utilidade pública, nos termos art. 6, alínea g) do Decreto 66/98 do Conselho de Ministros, de 8 de Setembro que regulamenta a Lei de Terras.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO

Artigo 23 Qualificação do solo

Na área de Intervenção do PPU de Chamane a qualificação do solo processa-se através das seguintes categorias e subcategorias, conforme consta na planta de zoneamento:

- 1. Área Urbanizável:
 - a. zona residencial planificada de média densidade.
- 2. Área para Equipamento de Utilização Colectiva;
- 3. Área para Actividades Comerciais e de Serviços;
- 4. Áreas Mistas (transição de comércio, serviços para a habitação)
- 5. Área afecta à Estrutura Ecológica:
 - a. Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima, que integram os leitos dos cursos de água, áreas ameaçadas pelas cheias, as cabeceiras de linhas de água e as áreas de máxima infiltração;
 - b. Zona de planície inundável;
 - c. Zona húmida e inundável;
 - d. Zona de verde urbano de recreio e lazer;
 - e. Zona de verde urbano de protecção e enquadramento.
- 6. Área afecta a canais infra-estruturais:
 - a. Rede de esgotos;
 - b. Abastecimento de água;
 - c. Linhas eléctricas de alta tensão.
 - d. Infra-Estruturas de Transportes e Comunicações;
 - e. Estradas nacionais;
 - f. Vias municipais.

SECÇÃO I
ÁREAS URBANIZÁVEIS

Artigo 24

Caracterização

- 1. Os espaços urbanizáveis são solos cuja urbanização seja possível programar e corresponde a áreas hoje ocupadas por quintas ociosas que podem ser requalificadas e destinadas a outras funções predominantes caracterizadas pela ausência de infra-estruturas urbanas.
- 2. Os espaços englobados nesta categoria destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais, à requalificação de funções, e ao melhoramento da situação actual com a dotação de infra-estruturas, com a regularização fundiária bem como das respectivas funções complementares, nomeadamente zonas verdes, equipamentos, comércio e serviços.
- 3. Constituem zonas integrantes das áreas urbanizáveis a zona proposta para ser predominantemente habitacional planificada de média densidade, a zona mista para ser destinada à habitação, comércio.
- 4. São incompatíveis com estes solos as ocupações que:
 - a. Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou que afectem negativamente o ambiente;
 - b. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou que provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a livre circulação na via pública;
 - c. Acarretem perigo de incêndio ou explosão.

Artigo 25

Regras urbanísticas

- 1. Nas intervenções urbanísticas devem ser adoptadas as seguintes regras:
 - a) Promover o dimensionamento da malha urbana de modo a incrementar a acessibilidade na zona residencial, conforme o indicado na planta de zoneamento.

No processo de redimensionamento da malha urbana devem ser adoptadas as seguintes regras:

- 1- Rede viária distribuidora secundária - largura mínima de 22 metros
- 2- Vias de Acesso Local – largura mínima de 12 metros
- 3- Vias de Acesso local - largura mínima de 8 metros

Na largura mínima estão incluídos as faixas de rodagem, os passeios e separadores centrais.

- b) Promover obras de terraplanagem que potenciem as condições de habitabilidade existentes;

- c)

Promover a manutenção na medida do possível das árvores que integrarão os lotes demarcados.
2.

Relativamente à referenciação do lugar, deve ser definida a toponímia, assim como a numeração de polícia de acordo com as regras do Conselho Municipal.
3.

Os espaços públicos exteriores devem ser qualificados através de projectos de arquitectura paisagística, designadamente com a criação de jardins e a integração de mobiliário urbano.
4.

Nas intervenções urbanísticas a realizar nesta UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão), devem ser adoptadas os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

Indicadores Urbanísticos	Índices Urbanísticos
Área mínima de parcela	600 m²
Coeficiente de Afectação do Solo	0,25
Coeficiente de Ocupação do Solo	0,75
Coeficiente de Impermeabilização do Solo	0,50
Cércea	≤ 10m
Tipologia Funcional	Habitação, turismo, comércio/serviços, praças e jardim
Tipologia Habitacional	Unifamiliar/Plurifamiliar
Afastamentos (mínimos) aos limites anterior e posterior do terreno	5m
Afastamentos (mínimos) aos limites laterais do terreno	3m
Percentagem de verde	15%

Artigo 26

Operações Urbanísticas

1.

A implementação do PPU de Chamane deve ser sujeita a um Plano de Pormenor para o desenho da operação de loteamento, devendo a sua execução processar-se dentro das regras urbanísticas, definidas no artigo anterior, a observar no âmbito dos licenciamentos ou autorizações das autoridades locais das operações fundiárias.
2.

A implementação das acções previstas no número 3 do artigo anterior processar-se-á nos termos do previsto no programa de execução e do plano de financiamento.

SECÇÃO II

ÁREA PARA ACTIVIDADE TURISTICA

Artigo 27

Âmbito e Objectivos

Devido às potenciais condições proporcionadas pela presença da Baía de Inhambane o empreendimento poderá vir a ser um destino turístico, o que determina a selecção de áreas para este uso.

1 - Integram esta categoria de espaço as áreas de aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira bem como as áreas naturais que apresentam potencialidades e vocação para usos turísticos e recreativos de carácter predominantemente não construído.

2 - Nestas zonas aplicam-se a estas áreas as seguintes regras:

Indicadores Urbanísticos	Índices Urbanísticos
Área necessária	1200m²
Coeficiente de Afectação do Solo	0,10
Coeficiente de Ocupação do Solo	0,50
Coeficiente de Impermeabilização do Solo	0,75
Cércea	≤ 10m
Tipologia Funcional	Hotéis, restaurantes, Parques de campismo
Percentagem de verde	15%

- a.

Os parques de campismo devem ser públicos e de 2 a 3 estrelas, de acordo com a legislação em vigor;
- b.

Os parques de campismo devem ser implantados de acordo com um projecto global que integre, sem prejuízo da legislação aplicável, os aspectos paisagísticos e biofísicos e as normas de funcionamento interno;
- c.

Para efeitos da determinação da utilização dos parques de campismo, devem ser usados os índices decorrentes da legislação em vigor;

- d. As instalações de apoio ao parque de campismo e as instalações de alojamento complementar devem ser implantadas, tanto quanto possível, afastadas da costa e a tipologia de construção é preferencialmente ligeira ou mista, não excedendo um piso;
 - e. Devem ser mantidas e reforçadas as manchas de arvoredo existente com o recurso a espécies autóctones e tradicionais da paisagem local;
 - f. Devem ser corrigidas as disfunções ambientais existentes, nomeadamente as relativas a focos de poluição, situações de risco e de degradação paisagística e biofísica.
- 3 - Constituem objectivos de ordenamento destas áreas:
- a. O adequado desenvolvimento de um uso turístico rotativo e de qualidade no contexto deste troço da orla costeira;
 - b. A disponibilização de alojamento turístico, em respeito pelos valores e sensibilidades naturais em presença;
 - c. A manutenção de áreas predominantemente não construídas, constituindo-se como áreas tampão na proximidade do solo urbano ou áreas integradas em espaços naturais ou florestais;
 - d. A valorização paisagística da área abrangida.

SECÇÃO III
ÁREAS PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS
Artigo 28
Âmbito e objectivos

- 1. O Plano consagra como espaços que tais a zona situada de frente a faixa de Estrada Nacional 242.
- 2. Os espaços referidos no ponto anterior, estando preferencialmente vocacionados para a instalação de âmbito comercial e de prestação de serviços, destinam-se, também, às instalações de oficinas e reparação bem como de outros serviços de apoio à actividade comercial e serviços.
- 3. As condições de ocupação do solo e de instalação de unidades empresariais na zona de comércio e serviços, a verificar pelos projectos a apresentar são estabelecidos pelo regulamento das respectivas zonas.
- 4. A ocupação destes espaços será regulamentada pelo Plano de Pormenor ou de loteamento.
- 5. O licenciamento destas unidades em loteamento deverá obedecer aos seguintes parâmetros e condicionantes:
 - a). Índice de utilizações líquido - máximo 0.40;
 - b). Superfície não impermeabilizada - mínimo 50%;
 - c). Índice volumétrico COS - máximo 3m3/m2;
 - d). Área de estacionamento - 1lugar/100m2 área construída;
 - e). Afastamento das edificações aos limites posteriores e laterais do lote - mínimo 5 metros;
 - f). Afastamento das edificações ao limite frontal do lote - mínimo 5 metros;
 - g). Ligação ao sistema de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais do Posto.

SECÇÃO IV

ÁREA AFECTA À ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 29

Caracterização

Os solos afectos à estrutura ecológica são constituídos por zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima, que integram os leitos dos cursos de água, áreas ameaçadas pelas cheias, as cabeceiras de linhas de água e as áreas de máxima infiltração; zonas declivosas, que integram áreas com risco de erosão; são também constituintes dos solos afectos à estrutura ecológica os espaços verdes de protecção e enquadramento e, ainda, os espaços de verde urbano de recreio e lazer.

Artigo 30

Zona Verde de Protecção e Enquadramento

As zonas verdes de protecção e enquadramento correspondem, maioritariamente, à áreas “nonaedificandi”, integradas na estrutura ecológica do sistema urbano do PPU de Chamane, sendo constituídas por áreas estruturantes, de grande importância ambiental. Estes espaços são considerados essenciais na estrutura ecológica, permitindo a transição para as áreas rurais adjacentes ao perímetro urbano, conforme a planta de zoneamento;

1. Integram esta categoria de espaço as áreas de elevado valor para a conservação da natureza, que constituem zonas singulares pelo seu valor biofísico, correspondendo a “habitats” naturais e semi-naturais, áreas de matas, matos e vegetação rasteira e incluindo, ainda, áreas de uso tradicional do solo, suporte dos valores naturais e paisagísticos a proteger
2. São objectivos prioritários de ordenamento destas áreas a sua conservação e valorização ambiental.
3. Para além do disposto no ponto anterior, são ainda interditas as seguintes actividades:
 - a. Instalação de linhas aéreas de energia e de telecomunicações;
 - b. Instalação de postes de iluminação.
4. Nas áras afectas ao domínio hídrico são interditas:
 - a. A abertura de caminhos ou melhoria dos existentes nas suas margens, excepto os estritamente necessários para a actividade agro-florestal ou percursos de descoberta da natureza, devidamente aprovados pelas entidades competentes;
 - b. A pastorícia.
5. Exceptuam-se do disposto no número anterior as acções previstas nos planos de turismo aprovados.

6. Nesta categoria de espaço, constituem actividades condicionadas à construção de percursos pedonais, miradouros e outras estruturas ligeiras e desmontáveis de apoio à fruição pública dos espaços naturais e a instalação de antenas de telecomunicações;
7. Os percursos de peões referidos, quando localizados em áreas protegidas, devem coincidir com a rede de percursos a realizar.

Artigo 31

Zona verde urbana de recreio e lazer

1. Os espaços verdes urbanos de recreio e lazer correspondem às áreas totalmente integradas na malha urbana existente ou proposta, predominantemente destinadas ao recreio e lazer, a percursos pedonais e a áreas de protecção à rede viária, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior da malha urbana, conforme consta na planta de zoneamento e na planta da estrutura ecológica.
2. Esta subcategoria integra os seguintes espaços, assinalados na planta da estrutura ecológica:
 - a. Espaços públicos - são áreas de usufruto público que integram mobiliário urbano e que se encontram vocacionados, preferencialmente, para o recreio e o lazer;
 - b. Logradouros - correspondem à área de terreno livre de um lote (ou parcela) adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexa com ele;
 - c. Corredores verdes - visam a garantia da continuidade dos ecossistemas naturais e localizam-se, predominantemente, no limite da rede viária, funcionando como elemento de protecção às vias com maior volume de tráfego.
3. Nos espaços públicos inserem-se: pequenos jardins públicos, canteiros, caldeiras, rotundas, entre outros.
4. Nos logradouros inserem-se jardins, quintais e/ou pátios interiores, sendo obrigatória a sua preservação e manutenção. Exceptuam-se as situações em que a ocupação do logradouro e/ou do pátio interior seja indispensável para dotar o edifício do mínimo de condições de habitabilidade.
5. Nos corredores verdes inserem-se as áreas de protecção à rede viária, as margens dos rios, e as ciclovias.
6. Não é permitida a afectação destes espaços a outros fins que possam pôr em risco a sua valia para a qualidade ambiental do PPU de Chamane.

SECÇÃO V
ÁREAS PARA INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 32
Identificação

1. As infra-estruturas a realizar são as seguintes:
- a) Infra-estruturas de tratamento e abastecimento de água; b) Infra-estruturas de saneamento básico;
 - c) Infra-estruturas de águas pluviais
 - d) Infra-estruturas viárias.
2. São ainda necessárias as seguintes infra-estruturas na PPU de Chamane: a) Infra-estruturas eléctricas;
- b) Infra-estruturas de recolha de resíduos;
 - c) Infra-estruturas de telecomunicações.

Artigo 33
Implementação

A implementação das intervenções previstas para as infra-estruturas, identificadas nas plantas referidas no artigo anterior, regem-se pelo disposto nos artigos seguintes, nos termos do estabelecido no programa de execução e plano de financiamento.

Artigo 34
Infra-estruturas de tratamento e abastecimento de água

- As infra-estruturas de tratamento e abastecimento de água devem ser objecto das seguintes intervenções:
- a) Definição e mapeamento da rede abastecimento de água potável, bem como da zona de captação, tratamento e acondicionamento;
 - b) Definição e mapeamentos dos furos e poços necessários ao abastecimento de água local;
 - c) Monitorização e manutenção da rede.

Artigo 35
Infra-estruturas de saneamento básico

- As infra-estruturas de saneamento básico devem ser objecto das seguintes intervenções:
- a) Definição e mapeamento da rede abastecimento de água potável;
 - b) Identificação e ajustamento das condutas de águas residuais bem como a rede de águas pluviais e de possíveis descargas existentes para o mar;
 - c) Monitorização e manutenção da rede.

Artigo 36
Infra-estruturas eléctricas

As infra-estruturas eléctricas devem ser objecto de sua definição, planeamento e mapeamento.

Artigo 37
Infra-estruturas de recolha de resíduos

- As infra-estruturas de recolha de resíduos devem ser objecto das seguintes intervenções:
- a) Aumento da capacidade de deposição de resíduos (maior carga unitária), articulado com a diminuição do número de pontos de recolha;
 - b) Integração da definição dos pontos de deposição de resíduos sólidos urbanos (contentores de utilização colectiva situados na via pública) nos projectos de licenciamento municipal e a responsabilização dos promotores pela sua instalação.

Artigo 38
Infra-estruturas viárias

- As infra-estruturas viárias devem ser objecto das seguintes intervenções:
- a) Pavimentação;
 - b) Perfilamento(redefinição de perfis);
 - c) Pedonalização;
 - d) Reabilitação e Manutenção de arruamentos existentes.

Artigo 39
Hierarquização e caracterização da rede viária

- A rede viária do PPU de Chamane, estruturada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias, é constituída pelas seguintes categorias, conforme planta da hierarquização da rede viária:
- a) Rede Viária Distribuidora Principal – associada a fluxos externos de acesso e com funções de acesso e atravessamento (estrada de acesso ao Centro da Cidade de Inhambane);
 - b) Rede Viária Distribuidora Secundária – articulada com a rede viária principal e com funções de distribuição;
 - c) Rede Secundária de Acesso Local – com influência ao nível do quarteirão e que integra as vias de acesso local;
 - d) Rede ciclável e pedonal – incluem arruamentos (totais e parciais) vocacionados para o uso pedonal e ciclável.

Artigo 40
Parâmetros

A construção ou rectificação da rede viária do PPU de Chamane fica sujeita aos seguintes condicionamentos mínimos:

- a) Rede viária distribuidora principal – já construída;
- b) Rede Viária Secundária – dois sentidos de trânsito, com uma faixa de rodagem em cada sentido, com a largura mínima de 3,50m cada; e dois passeios com a largura mínima de 2,00m;
- c) Rede Secundária de Acesso Local – dois sentidos de trânsito, com uma faixa de rodagem, com a largura mínima de 3,00m; e dois passeios com a largura mínima de 1,50m;
- d) Rede ciclável e pedonal – largura mínima de 1,20m.

1. Atendendo às funções que cada elemento de uma rede viária desempenha, as vias propostas podem classificar-se e estruturar-se hierarquicamente da seguinte forma:

- Rede Viária Distribuidora Principal, que tem como funções o atravessamento e acesso ao parcelamento e assegurar as ligações urbanas estruturantes; estas características encontram-se na estrada nacional que para além de conduzir o fluxo rodoviário para além fronteiras, liga o parcelamento em causa ao país. Esta estrada tem também a particularidade de encaminhar os futuros residentes do parcelamento aos destinos turísticos da Cidade de Inhambane e ao Aeroporto.
- Rede Viária Secundária ou de Distribuição, que inclui as vias distribuidoras que asseguram a distribuição e colecta de tráfego da Rede Local para a Rede Primária. Também terão esta característica as vias que conduzirão o tráfego até à zona turística ao longo da orla marítima.
- Rede Secundária de Acesso Local que inclui as Vias de Acesso Local que asseguram predominantemente funções de acesso local à rede de actividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões; inclui todo o conjunto de vias estruturantes da zona urbanizável, da zona turística e da comercial.

Artigo 41
Parques de Estacionamento Previstos

Os Parques de Estacionamento Previstos integram as zonas nas quais se pretende que o uso dominante seja o parqueamento automóvel, embora se admita a sua reconversão como Áreas Verdes ou Áreas de Equipamentos.

Nos loteamentos são obrigatórias as áreas de estacionamento no interior do lote estabelecidas na alínea anterior e, ainda, um lugar de estacionamento nos espaços exteriores aos lotes por cada 300m2 de superfície de pavimento.

Para superfícies comerciais ser prevista no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar;

Em função do tipo de serviços comerciais a instalar pode-se exigir um estudo de tráfego que deverá conter elementos que permitam avaliar:

- a. A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e colectivo;
- b. o esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;
- c. os acessos à edificação;
- d. a capacidade das vias envolventes;
- e. a capacidade de estacionamento na parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- f. o funcionamento das operações de carga e descarga.

Para estabelecimentos hoteleiros, para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar, caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar, desportiva, hospitalar e de culto religioso, procede-se, caso a caso, à definição e fundamentação nos respectivos planos ou projectos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo ser inferior a 1 lugar por 100m2 de área bruta coberta.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS Artigo 42
Publicidade e Consulta do Plano

- 1. O PPU de Chamane pode ser livremente consultado pelo público nas instalações providas pelos promotores do empreendimento e na Sede do Município da Cidade de Inhambane designadamente para efeitos de licenciamento de obras de construção, licenciamento de operações de loteamento ou licenciamento de obras de urbanização.
- 2. Para os efeitos do número anterior, devem ser mantidas permanentemente disponíveis pelos serviços competentes da administração da cidade cópias completas e autenticadas do processo do plano. Os funcionários competentes deverão providenciar as certidões, reproduções ou declarações autenticadas de documentos do plano requeridas pelos interessados, com a maior brevidade e nunca ultrapassando o prazo de 30 dias.

Artigo 43
Revisão

O PPU de Chamane será revisto logo que a administração do empreendimento considere inadequadas as suas disposições vinculativas ou os pressupostos que serviram de base à sua elaboração e, obrigatoriamente, no prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 44
Violação do plano

O licenciamento de obras em violação do PPU de Chamane constitui ilegalidade grave, nos termos Lei do Ordenamento do Território (LOT) no 19/2007, de 18 de Julho e pelo Regulamento da mesma Lei no seu Capítulo IX

Artigo 45
Entrada em vigor

O PPU de Chamane entra em vigor na data da sua publicação no *Boletim da República*.
