



DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE ANGOLA

Preço deste número — Kz: 60,00

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncio e assinaturas do «Diário da República», deve ser dirigida à Imprensa Nacional — E. P., em Luanda, Caixa Postal 1306 — End. Teleg.: «Imprensa»	ASSINATURAS	Ano	O preço de cada linha publicada nos <i>Diários da República</i> 1.ª e 2.ª séries é de Kz: 75,00 e para a 3.ª série Kz: 95,00, acrescido do respectivo imposto do selo, dependendo a publicação da 3.ª série de depósito prévio a efectuar na Tesouraria da Imprensa Nacional — E. P.
	As três séries	Kz: 400 275,00	
A 1.ª série	Kz: 236 250,00		
A 2.ª série	Kz: 123 500,00		
A 3.ª série	Kz: 95 700,00		

SUMÁRIO

Conselho de Ministros

Resolução n.º 2/10:

Aprova o Plano Director Urbanístico do Perímetro Demarcado do Futungo de Belas.

CONSELHO DE MINISTROS

Resolução n.º 2/10 de 19 de Janeiro

Tendo em consideração a importância histórica, paisagística, turística e a localização privilegiada do perímetro demarcado do Futungo de Belas, o Conselho de Ministros, através do seu Decreto n.º 52/04, de 23 de Julho, classificou o referido perímetro como de interesse turístico e criou o Pólo de Desenvolvimento Turístico do Futungo de Belas e o respectivo Gabinete de Gestão, na dependência do Chefe do Governo;

Para a execução e desenvolvimento deste projecto torna-se necessário, tal como preceitua a Lei n.º 3/04, de 25 de Junho — Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo, definir o plano urbanístico do perímetro demarcado do Futungo de Belas, o regime fundiário dos terrenos nele integrados e desenvolver as competências e responsabilidades da autoridade gestora do projecto, o Gabinete de Gestão do Pólo de Desenvolvimento do Futungo de Belas.

Nos termos das disposições combinadas da alínea *h*) do artigo 110.º, do artigo 113.º e da alínea *g*) do n.º 2 do artigo 114.º, todos da Lei Constitucional, o Governo emite a seguinte resolução:

1.º — É aprovado o Plano Director Urbanístico do Perímetro Demarcado do Futungo de Belas, anexo à presente resolução, da qual é parte integrante, e constituído pelas seguintes peças:

- a) Plano de Desenvolvimento Urbano;
- b) Plano Normativo de Ocupação;
- c) Projecto de Urbanismo e Infra-Estruturas da fase I;
- d) Projecto de Urbanismo fase II e fase III;
- e) Base de Dados para elaboração do Plano Geral de Gestão e Realização do Futungo de Belas.

2.º — O Plano Director ora aprovado define as áreas de habitação unifamiliar e multifamiliar, as áreas institucionais, de uso múltiplo, de apoio ao turismo, de uso especial, de ocupação controlada e as áreas não edificantes, o sistema viário e a volumetria de construção.

3.º — A presente resolução entra em vigor na data da sua publicação.

Vista e aprovada em Conselho de Ministros, em Luanda, aos 24 de Dezembro de 2008.

Publique-se.

O Primeiro Ministro, *António Paulo Kassoma*.

PLANO DIRECTOR NORMATIVO DE OCUPAÇÃO

Princípios:

A área do Futungo de Belas apresenta-se como um dos espaços urbanos considerados estratégicos para se desenvolver um projecto turístico dentro da Cidade de Luanda, nas condições urbanas desejadas.

Forte tendência às actividades do turismo em Luanda, que geram uma necessidade crescente de implantação de áreas de lazer, construção de empreendimentos hoteleiros de médio e grande porte e de loteamentos residenciais de médio e alto padrão, assentes nas planícies do litoral e nas áreas altas de grande atributo paisagístico.

Directrizes:

1. Estabelecimentos de baixas densidades de planícies do litoral.
2. Estímulo à ocupação nas áreas mais altas, favoráveis à ocupação intensa.
3. Recolocação das edificações residenciais implantadas nas falésias em área de praia.
4. Definição de medidas disciplinares e compensatórias para os casos de edificações implantadas em áreas de preservação ambiental em que o realojamento envolva custos sociais.
5. Estabelecimento de legislação de controlo de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e do código do meio ambiente.
6. Criação de mecanismos de fiscalização e controlo urbanístico, ambiental e de protecção da paisagem natural.
7. Criação de mecanismos de combate às invasões de áreas públicas e áreas de preservação ambiental.
8. Consolidação de suporte de comércio e serviços.
9. Fortalecimento das actividades vinculadas ao turismo.
10. Qualificação da oferta de equipamentos públicos em áreas e sectores identificados e hierarquizados.

11. Qualificação das áreas verdes.

12. Hierarquia do sistema de circulação e tráfego viário interno e articulação com o sistema viário externo, incluindo a criação de acessos à praia.

13. Legalização jurídica dos terrenos.

Zoneamento — restrições de uso e ocupação do solo:

O zoneamento desenvolvido no Plano Director Urbano foi ajustado às condições então definidas no projecto urbanístico e é um desdobramento do macrozoneamento elaborado no Plano Director Normativo. Foram consideradas a disponibilidade de infra-estrutura, a questão ambiental, as questões relativas aos sectores de actividades económicas e os assentamentos residenciais para esta proposição. Com base neste zoneamento foram também estabelecidas as actividades públicas e privadas que devem configurar o uso e ocupação do solo do Futungo de Belas.

Foram consideradas as seguintes zonas:

Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR): são áreas residenciais, unifamiliares, multifamiliares e mistas. Para os platôs deve-se estimular a ocupação, mediante a verticalização, por se tratar de espaço favorável à ocupação intensiva. Porém, nas áreas de planície a proposta é de baixas densidades e uso exclusivamente residencial.

Zonas sob Regime Urbanístico Especial (ZRE): são áreas em que as ocupações existentes devem permanecer e, portanto, as condições actuais de uso e ocupação do solo serão mantidas.

Zonas de Uso Não Residencial (ZNR): são todas as áreas indicadas para o desenvolvimento das actividades económicas, além de actividades institucionais. Nestas áreas são aplicados índices urbanísticos variáveis a depender da localização e uso.

Zonas de Uso Especial (ZUE): São áreas de uso institucional, comércio e de serviço para as quais foram estabelecidos índices e condições urbanísticas diferenciados.

Zonas de Protecção Ambiental (ZPA): são as áreas de praia, as encostas das falésias e as áreas de drenagem natural

em que se faz necessário a recuperação e protecção ambiental. São áreas «*non aedificandi*».

A linha que acompanha a borda das falésias, com afastamento de 100m da borda será, área *non aedificandi*, devendo incorporar o sistema de áreas verdes.

As áreas com declividade superior a 30% são *non aedificandi*, devendo incorporar o sistema de áreas verdes.

As áreas de praia serão consideradas de protecção rigorosa.

QUADRO 1
Restrição de uso e ocupação do solo

Zona de uso	Sub-zonas	Localização	Uso permitido	Restrições de ocupação								
				IU	IP	IO	Lote mínimo		Recuo mínimo (m)		Gabarito (m)	Densidade
							Área (m ²)	Testada (m)	Frente	Fundo		
ZPR	ZPR 1	Áreas de planícies	Exclusivamente	1,0	0,3	0,5	1000	—	5	3	6,0	10 viv/ha
	ZPR 2	Áreas próximas à orla	Predominantemente residencial	1,5	0,3	0,5	2500	—	8	5	6,0	40 viv/ha
	ZPR 3	Nos platôs ao Sul e Norte do Futungo	Predominantemente residencial	2,5	0,3	0,6	2500	—	8	5	Variable *	40 viv/ha
	ZPR 4	Na rotunda do acesso Leste	Predominantemente residencial	2,5	0,3	0,5	2500	—	8	5	30,0	70 viv/ha
ZRE	ZRE 1	Loteamentos existentes a Sul e Norte do Futungo	Exclusivamente residencial	—	—	—	—	—	—	—	3,0	11 viv/ha
ZNR	ZNR 1	Próximas a borda de praia e falésias e eixo ecológico	Predominantemente comercial	0,5	0,3	0,5	—	—	—	—	3,0	11 viv/ha
	ZNR 2	A margem das vias arteriais	Predominantemente comercial	2,5	0,2	0,6	—	—	8	1,5	Variable *	10 viv/ha
	ZNR 3	A margem das vias coletoras	Predominantemente comercial	2,5	0,2	0,6	—	—	10	—	6,0	10 viv/ha
	ZNR 4		Predominantemente institucional	2,5	0,2	0,7	—	—	5	—	6,0	10 viv/ha
ZUE	ZUE 1	Área próxima à orla	Serviços	1,5	0,3	0,5	—	—	5	—	9,0	10 viv/ha
	ZUE 2	A margem das vias arteriais	Institucional e de serviços	2,5	0,3	0,6	—	—	10	—	Variable *	10 viv/ha
ZPA		Áreas de praia e encosta das falésias	Preservação rigorosa	—	—	—	—	—	—	—	—	7 viv/ha

IU — Índice de Utilização do terreno (aplicado sobre a área total do terreno, indica o total de área construída permitido no talhão).

IO — Índice de Ocupação (aplicado sobre a área total do terreno, indica a área do terreno que se pode ocupar).

IP — Índice de Permeabilidade (aplicado sobre a área total do terreno, indica a parte de área do terreno que não pode ser pavimentada)

Recuo mínimo — contados a partir do limite do talhão.

Gabarito — altura máxima da edificação a partir do rés-do-chão até à base da cobertura.

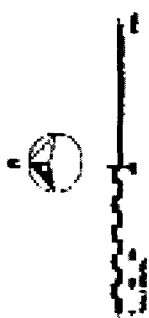
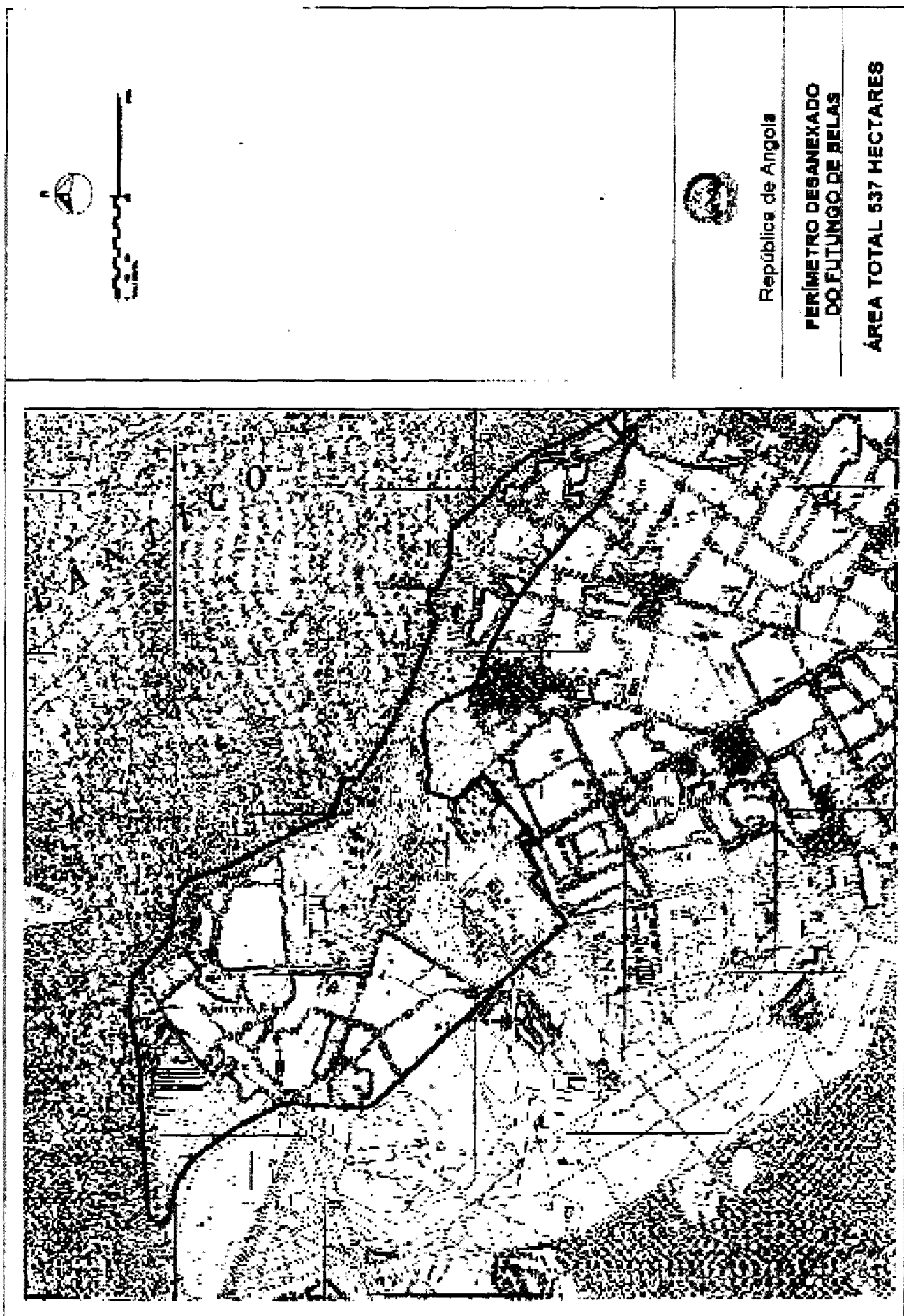
Densidade — relação entre o número de vivendas e a área ocupada.

* Vê mapa de gabarito de altura das edificações.

QUADRO 2
Actividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo do perímetro desanexado do Futungo de Belas

Actividades	Zona de uso	Sub-zona	Grupo de uso (permitido)
Actividades residenciais	ZPR	ZPR 1	Unifamiliar — exclusivamente residencial.
		ZPR 2	Unifamiliar — residencial; Residencial misto (apart-hotel); Residencial misto (comércio e serviço ao rés-do-chão).
		ZPR 3	Unifamiliar — residencial; Residencial misto (apart-hotel).
		ZPR 4	Unifamiliar — residencial; Residencial misto (apart-hotel); Residencial misto (comércio e serviço ao rés-do-chão).
Actividades residenciais sob regime urbanístico especial	ZRE	ZRE 1	Unifamiliar — exclusivamente residencial.
Actividades não residenciais (comércio, serviço, institucional)	ZNR	ZNR 1	Restauro de pequeno porte; Comércio de artigos de vestuário de pequeno porte; Comércio de jóias, relógios, material fotográfico, som e artigos de óptica, livraria, tabacaria, perfumaria; Comércio de artigos desportivos e de recreação; Quadras de esportes.
		ZNR 2	Peças para aparelho eléctrico, electrodomésticos, móveis, artigos de habitação e utilidades domésticas; Minimercado ou loja de conveniência; Comércio de veículos e acessórios; Comércio de motocicletas e bicicletas;

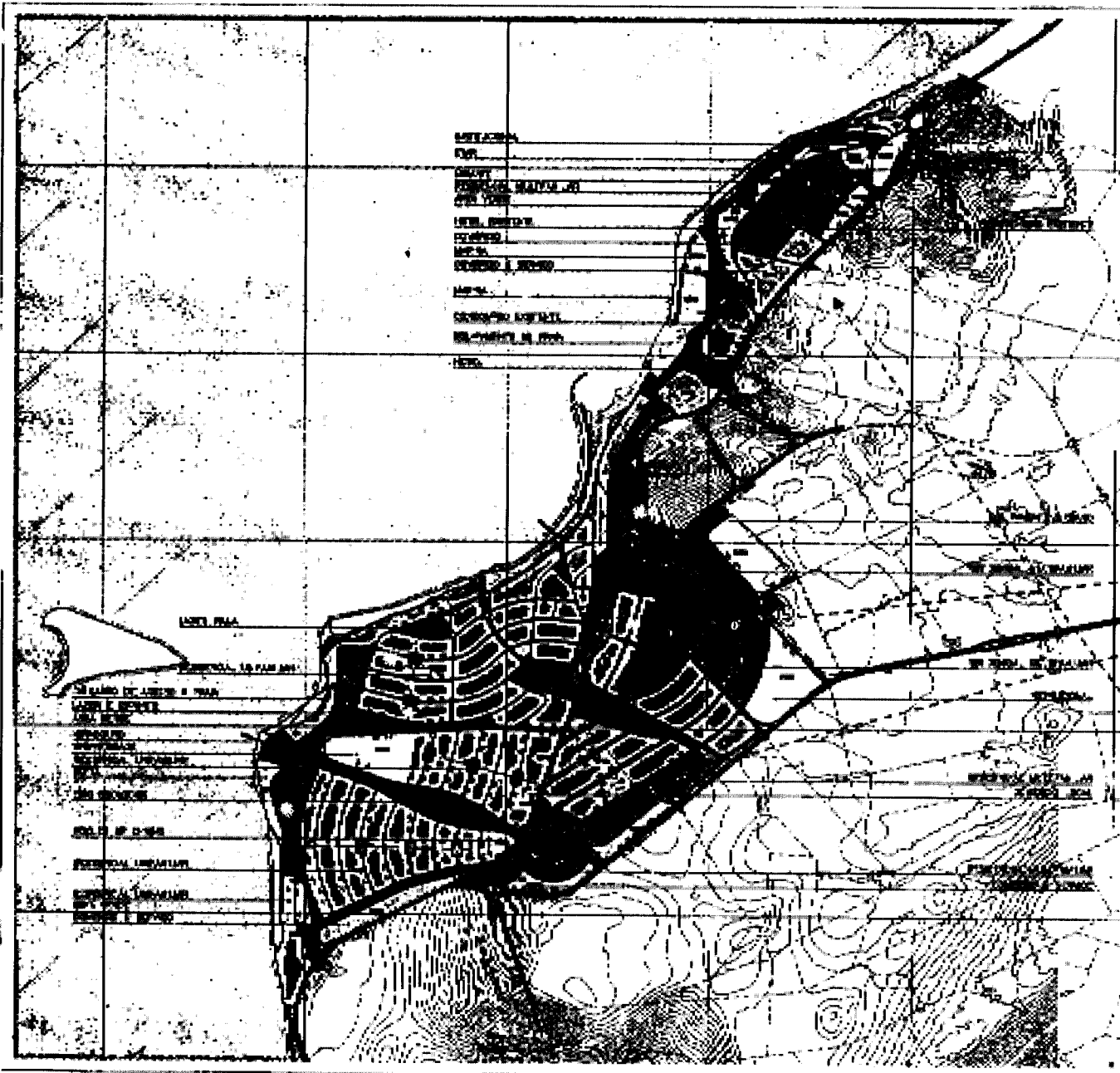
Actividades	Zona de uso	Sub-zona	Grupo de uso (permitido)
Actividades não residenciais que configuram uso especial (institucional, serviço, comércio,)	ZUE		Serviços financeiros (banco de serviços financeiros).
		ZNR 3	Serviços: Locadora de filme, agência de turismo, termas, academia de ginástica, esporte, dança, lavandaria e tinturaria; Reparto, manutenção e conservação doméstica, salão de beleza e barbearia. Comércio: Talho ou casa de carnes, comércio de jornais e revistas, comércio de artigos para piscina, comércio de artigos de som, foto e vídeo, comércio de flores, drogaria e/ou farmácia, frutaria, mercearia, padaria e pastelaria.
		ZNR 4	Núcleo de ensino superior; Núcleo de ensino — 2.º grau.
		ZUE 1	Hospedagem (pousada, hotel). Ancoradouro; Marina.
Actividades não residenciais que configuram uso especial (institucional, serviço, comércio,)	ZUE	ZUE 2	Hospedagem. Pousada, hotel. Institucional: Órgãos do Governo (central e provincial); Repartição de ministérios; Saúde (hospital, maternidade). Educação: Universidade; Biblioteca. Diversão e cultura: Cinema; Teatro; Galeria de arte.



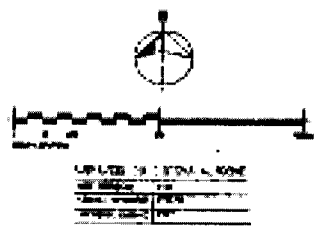
República de Angola

**PERÍMETRO DESAMEXADO
DO FUNGO DE BELAS**

ÁREA TOTAL 637 HECTARES



EMISSÃO:
 Nº:
 DATA:
 PROJECTO: PLANO DE
 DESENVOLVIMENTO URBANO
 LOCALIZAÇÃO:
 FUNDADO:
 Nº de
 DESENVOLVIMENTO URBANO
 Nº de
 DESENVOLVIMENTO URBANO
 Nº de
 DESENVOLVIMENTO URBANO
 Nº de



Faseamento:

Fase I

Fase I'

Fase II

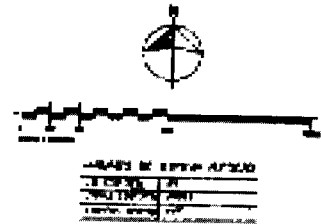
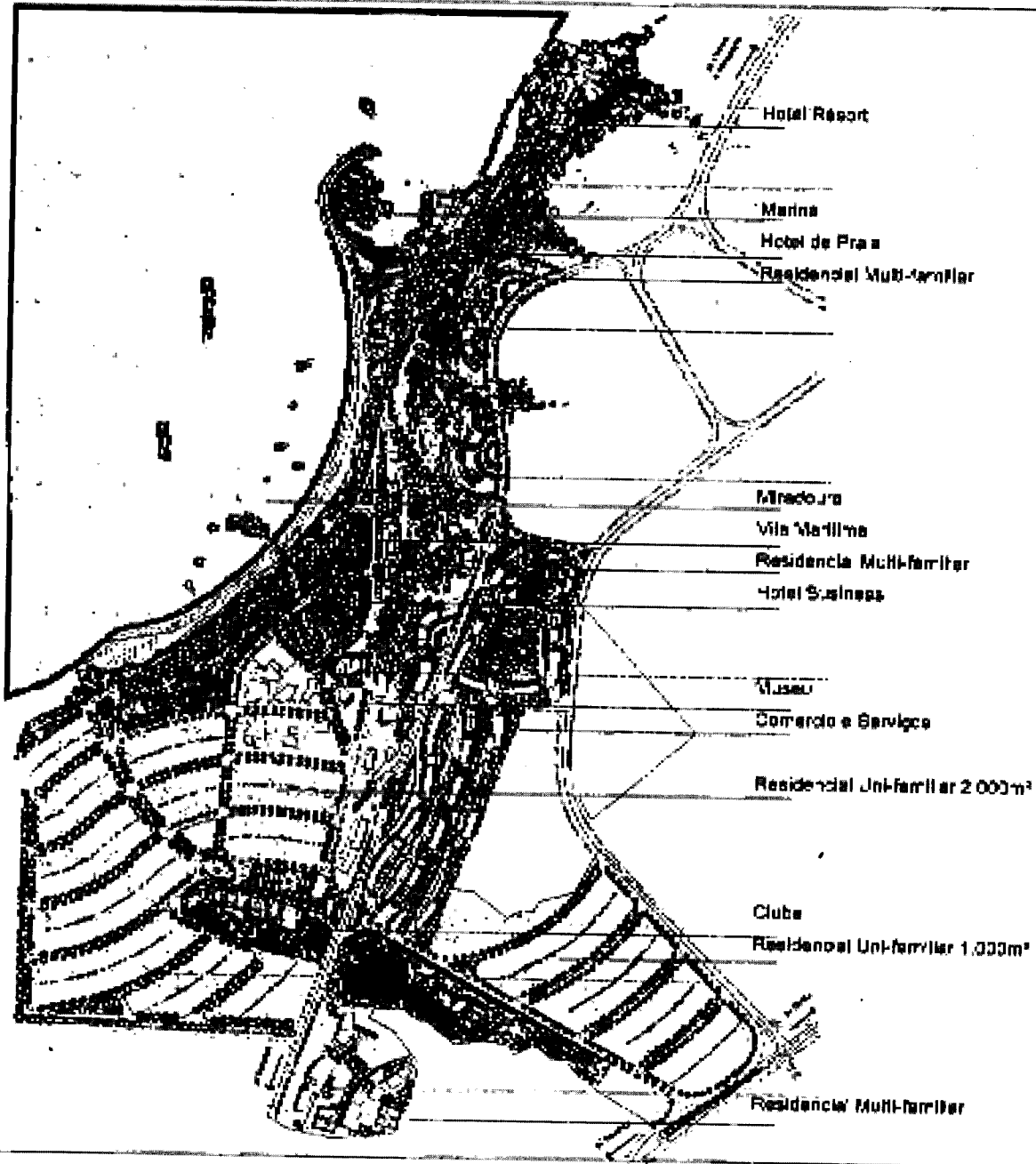


República de Angola

**POLO DE DESENVOLVIMENTO
TURÍSTICO DO FUTUNGO DE BELAS**

**PLANO DIRECTOR
DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

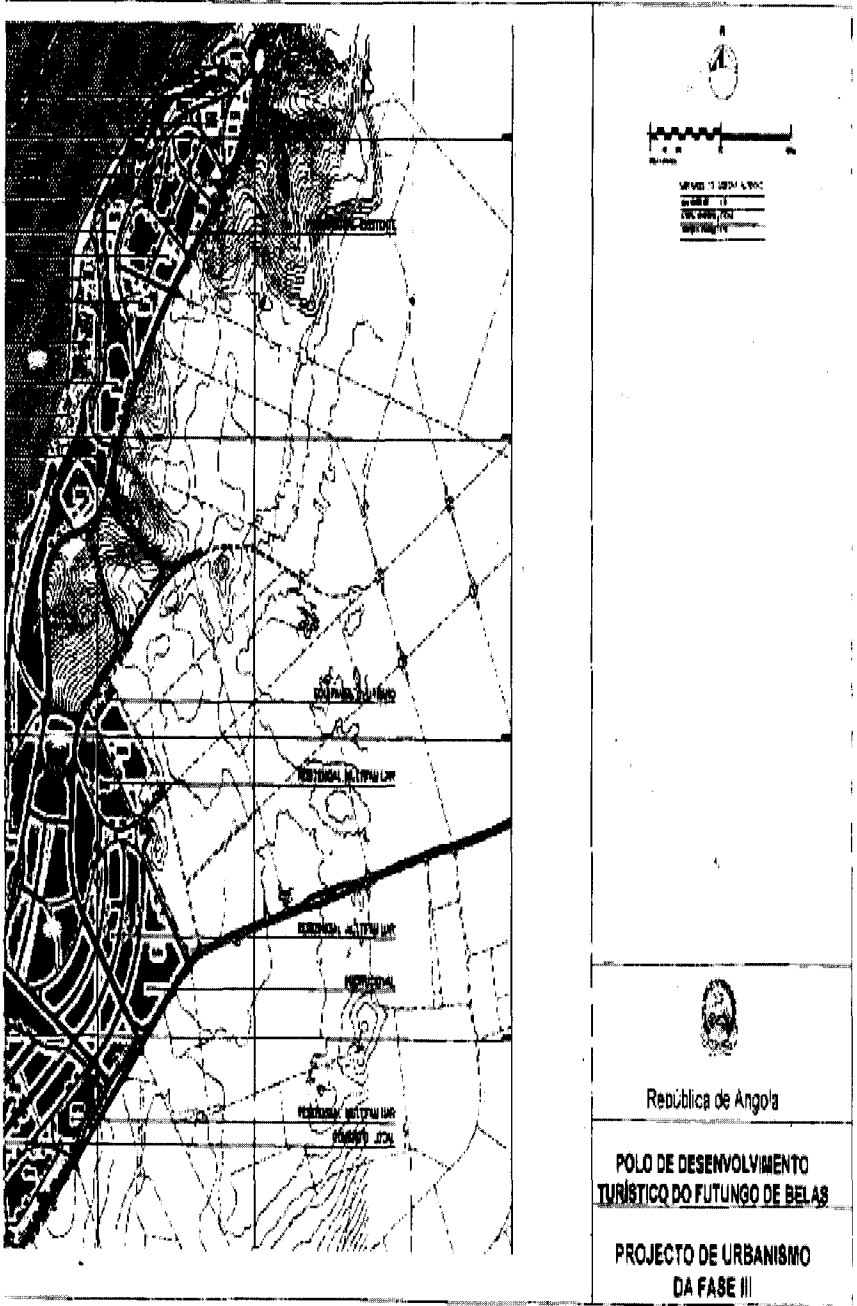
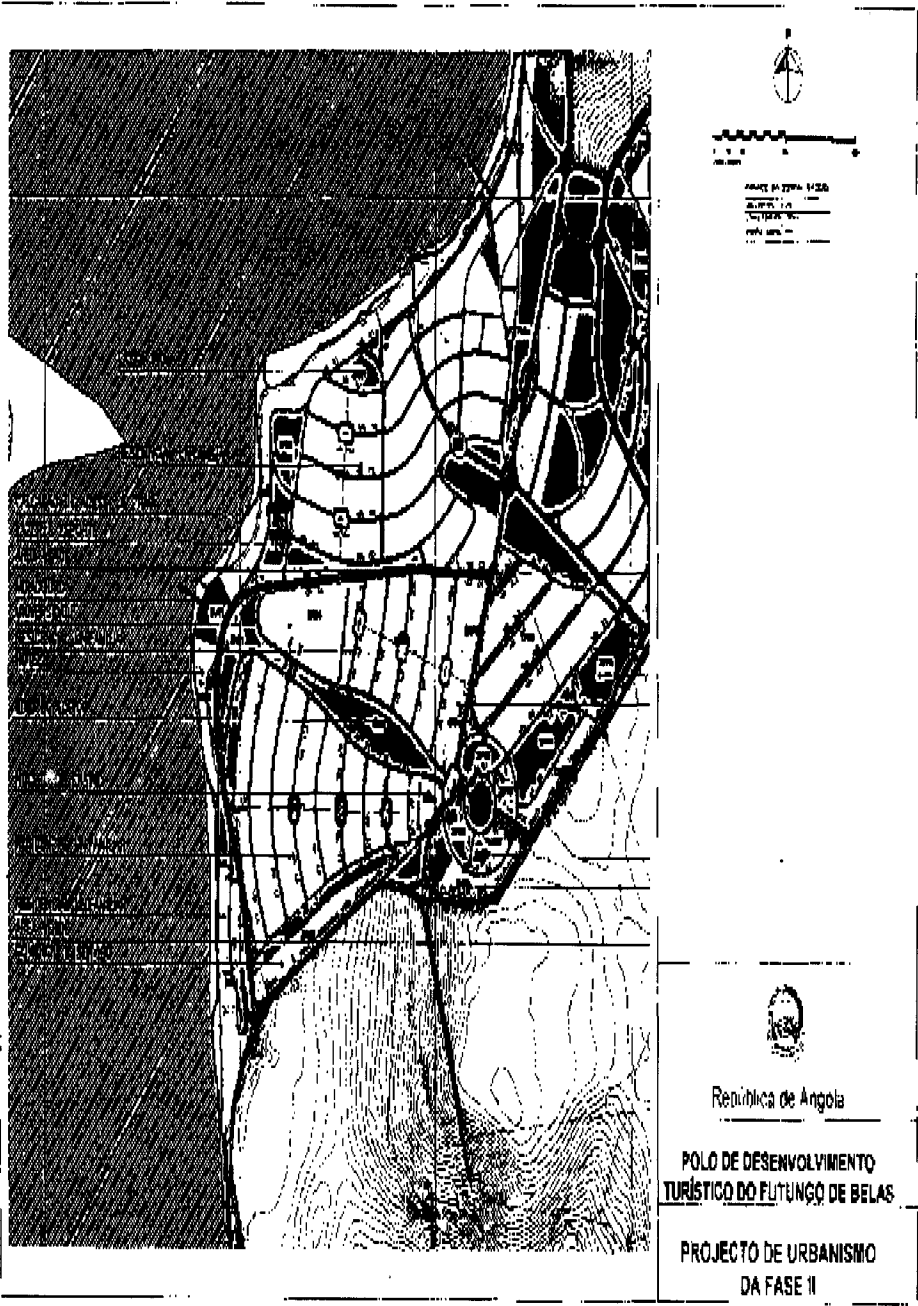




República de Angola

POLO DE DESENVOLVIMENTO
TURÍSTICO DO FUTUNGO DE BELAS

PROJECTO DE URBANISMO E
INFRA-ESTRUTURAS DA FASE I



O Primeiro Ministro, *António Paulo Kassoma*.