



República da Guiné Bissau
Ministério das Obras Públicas Construção e Urbanismo
DIRECÇÃO GERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO

PLANO GERAL URBANÍSTICO DE BISSAU

Junho de 2005

PREFÁCIO

Quando em 1687 o Rei da Região de Bissau concedeu a autorização aos portugueses para construírem uma fortaleza na Amura, deu-se o início da fundação histórica do aglomerado para com o resto de território da actual Guiné – Bissau . Assim , em 1832 e 1915 , Bissau foi considerada em duas ocasiões a capital da então Guiné – Portuguesa .

Em 1941 , pela terceira vez , Bissau assume, até a presente data , o papel de capital sede do País . A sua função de capital ao longo de períodos históricos, fez dela o principal centro de tomada das decisões político-administrativas e sócio económicas da Guiné– Bissau durante a colonização e pós – independência .

A Cidade de Bissau , tornou-se o primeiro pólo ou aglomerado com maior grau de crescimento e concentração populacional que atingiram proporções que várias administrações anteriores , não puderam acompanhar e estabelecer a ordem na sua evolução e implementar uma administração e gestão coerentes do espaço urbano .

As consequências deram origem às situações actuais , caracterizadas pela falta de infra-estruturas de habitações, equipamentos públicos, desornamento e degradação dos bairros. Para sanear e pôr termo a essas situações, o governo, através do Ministério das Obras Publicas, em cumprimento do despacho Presidencial de 26 / 12 / 89, elaborou o presente Plano Geral Urbanístico de Bissau (PGUB) com meta para o ano 2010, tendo como objectivos gerais o seguinte :

1. Estabelecer as linhas gerais de crescimento urbano da cidade tendo em conta as suas potencialidades e as dos restantes centros secundários , no processo do desenvolvimento sócio – económico do País.
2. Criação de condições sociais e económicas necessárias para as populações.
3. Funcionalidades na distribuição das funções e serviços.
4. Utilização racional do espaço e economia na edificação.

A implementação do PGUB e a sua revisão periódica permitirão às autoridades municipais identificarem e elaborarem os programas de actividade por objectivos a serem alcançados no processo da administração e gestão da cidade .



Fig.1 - Fortaleza de Amura

INDICE

I	-ANÁLISE DA SITUAÇÃO EXISTENTE.....	8
1.1	- INTRODUÇÃO	8
1.2	- HISTÓRIA E ESTRUTURA ORGÂNICA DA CIDADE	9
1.3	- CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E NATURAIS	11
1.4	- ESTRUTURA SOCIAL E DEMOGRÁFICA	12
1.5	- CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS.....	13
1.6	- INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	14
1.7	- EDUCAÇÃO E SAÚDE.....	16
1.8	- REDE VIÁRIA	17
1.9	- HABITAÇÃO	18
II	- PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU (PGUB)	19
2.1	- FUNDAMENTOS DO PGUB REVISTO	19
2.2	- MEDIDAS GLOBAIS	19
2.2.1	- <i>Objectivos de Desenvolvimento</i>	20
2.3	- MEDIDAS ESPECÍFICAS	20
2.3.1	- <i>Objectivos de Ordenamento</i>	20
2.3.2	- <i>Uso do Solo / Zoneamento</i>	21
2.3.3	- <i>Evolução Demográfica</i>	22
2.3.4	- <i>Intervenção no Espaço Urbano</i>	23
2.3.5	- <i>Edificações Dispersas</i>	23
2.3.6	- <i>Unidades Operativas</i>	24
2.3.7	- <i>Aglomerados urbanos</i>	24
2.3.8	- <i>Terrenos do domínio público</i>	24
2.3.9	- <i>Áreas de multi-uso</i>	25
2.3.10	- <i>Terrenos adquiridos por título e terras de ocupação tradicional</i>	25
2.4	- MEDIDAS DE INTERVENÇÃO SECTORIAL	26
2.4.1	- <i>Agricultura</i>	26
2.4.2	- <i>Indústria</i>	28
2.4.3	- <i>Comércio</i>	29
2.4.4	- <i>Turismo</i>	30
2.4.5	- <i>Cultura e Desporto</i>	30
2.4.6	- <i>Administração</i>	32
2.4.7	- <i>Disposições administrativas e Processuais</i>	32
2.4.8	- <i>Transportes</i>	35
2.4.9	- <i>Rede de esgoto</i>	36
III	-REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU	41
3.1	- DISPOSIÇÕES GERAIS	41
3.1.1	- <i>ARTIGO 1º</i>	41
3.1.2	- <i>ARTIGO 2º</i>	41
3.1.3	- <i>ARTIGO 3º</i>	42
3.1.4	- <i>ARTIGO 4º</i>	42
3.1.5	- <i>ARTIGO 5º</i>	42
3.1.6	- <i>ARTIGO 6º</i>	42
3.1.7	- <i>ARTIGO 7º</i>	42
3.2	- OBJECTIVO DO ORDENAMENTO	44
3.2.1	- <i>ARTIGO 8.º</i>	44
3.2.2	- <i>ARTIGO 9.º</i>	44
3.2.3	- <i>ARTIGO 10.º</i>	44
3.3	- USO DO SOLO E ZONEAMENTO	44
3.3.1	- <i>ARTIGO 11.º</i>	44
3.3.2	- <i>ARTIGO 12.º</i>	45
3.3.3	- <i>ARTIGO 13.º</i>	45
3.3.4	- <i>ARTIGO 14.º</i>	45
3.3.5	- <i>ARTIGO 15.º</i>	45
3.3.6	- <i>ARTIGO 16.º</i>	45
3.3.7	- <i>ARTIGO 17.º</i>	46

3.3.8	ARTIGO 18.º	46
3.3.9	ARTIGO 19.º	46
3.3.10	ARTIGO 20.º	46
3.4	- DOS REGIMES DA INTERVENÇÃO DO ESPAÇO URBANO	46
3.4.1	ARTIGO 21.º	46
3.4.2	ARTIGO 22.º	47
3.4.3	ARTIGO 23.º	47
3.5	- UNIDADES OPERATIVAS	47
3.5.1	ARTIGO 24.º	47
3.5.2	ARTIGO 25.º	48
3.5.3	ARTIGO 26.º	48
3.5.4	ARTIGO 27.º	48
3.5.5	ARTIGO 28.º	49
3.6	- MEDIDAS DE INTERVENÇÃO SETORIAL	49
3.6.1	ARTIGO 29.º	49
3.6.2	ARTIGO 30.º	50
3.6.3	ARTIGO 31.º	50
3.6.4	ARTIGO 32.º	51
3.6.5	ARTIGO 33.º	51
3.6.6	ARTIGO 34.º	51
3.6.7	ARTIGO 35.º	51
3.6.8	ARTIGO 36.º	52
3.6.9	ARTIGO 37.º	52
3.6.10	ARTIGO 38.º	52
3.7	- DOS REGIMES DE CONSTRUÇÃO	53
3.7.1	ARTIGO 39.º	53
3.7.2	ARTIGO 40.º	53
3.7.3	ARTIGO 41.º	53
3.7.4	ARTIGO 42.º	54
3.7.5	ARTIGO 43.º	54
3.7.6	ARTIGO 44.º	54
3.7.7	ARTIGO 45.º	54
3.8	- DOS PARCELAMENTO E LOTEAMENTO DOS SOLOS URBANOS	55
3.8.1	ARTIGO 46.º	55
3.8.2	ARTIGO 47.º	55
3.8.3	ARTIGO 48.º	55
3.8.4	ARTIGO 49.º	55
3.8.5	ARTIGO 50.º	55
3.9	- DAS NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS	56
3.9.1	ARTIGO 51.º	56
3.9.2	ARTIGO 52.º	56
3.9.3	ARTIGO 53.º	56
3.9.4	ARTIGO 54.º	57
3.9.5	ARTIGO 55.º	57
3.9.6	ARTIGO 56.º	57
3.9.7	ARTIGO 56.º	57
3.9.8	ARTIGO 57.º	58
3.9.9	ARTIGO 58.º	58
3.9.10	ARTIGO 59.º	58
3.9.11	ARTIGO 60.º	59
3.9.12	ARTIGO 61.º	59
3.9.13	ARTIGO 62.º	59
3.9.14	ARTIGO 63.º	59
3.9.15	ARTIGO 64.º	60
3.9.16	ARTIGO 65.º	60
3.9.17	ARTIGO 66.º	60
3.9.18	ARTIGO 67.º	60
3.10	- AS NORMAS PARA A DEFESA DO MEIO AMBIENTE	61
3.10.1	ARTIGO 68.º	61
3.10.2	ARTIGO 69.º	61
3.11	- DA EXECUÇÃO DOS PLANOS URBANÍSTICOS	61

3.11.1	ARTIGO 70. °	61
3.11.2	ARTIGO 71. °	62
3.12	– DAS OCUPAÇÃO PROVISORIA	62
3.12.1	ARTIGO 72. °	62
3.12.2	ARTIGO 73. °	62
3.12.3	ARTIGO 74. °	62
3.12.4	ARTIGO 75. °	62
3.13	– DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E PROCESSUAIS	62
3.13.1	ARTIGO 76. °	63
3.13.2	ARTIGO 77. °	63
3.13.3	ARTIGO 78. °	63
3.13.4	ARTIGO 79. °	63
3.13.5	ARTIGO 80. °	63
3.13.6	ARTIGO 81. °	63
3.13.7	ARTIGO 82. °	64
3.13.8	ARTIGO 83. °	64
3.13.9	ARTIGO 84. °	64
3.14	– DISPOSIÇÕES FINAIS	64
3.14.1	ARTIGO 85. °	64
3.14.2	ARTIGO 86. °	64
3.14.3	ARTIGO 87. °	64
3.14.4	ARTIGO 88. °	65
IV	- ANEXO AO REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANÍSTICO DE BISSAU	67
4.1	- UNOR (<i>Unidade do Ordenamento</i>)	67
4.1.4	MALHA - A	67
4.1.5	UNOR 1	67
4.1.6	UNOR 2	68
4.1.7	UNOR 3	68
4.1.8	UNOR 4	68
4.1.9	MALHA - B	68
4.1.10	UNOR 8 :	69
4.1.11	UNOR 13 :	69
4.1.12	UNOR 32 :	69
4.1.13	UNOR 33 :	70
4.1.14	MALHA - C	70
4.1.15	UNOR 18:	70
4.1.16	UNOR 19:	71
4.1.17	UNOR 25 e 26 :	71
4.1.18	UNOR 27 :	71
4.1.19	MALHA - D	72
4.1.20	UNOR 28 :	73
4.1.21	UNOR 29:	73
4.1.22	UNOR 30:	73
4.1.23	MALHA – E	73
4.1.24	UNOR 31 :	73
4.1.25	UNOR 116 :	74
4.1.26	MALHA – F	75
4.1.27	UNOR 110 e 113 :	75
4.1.28	UNOR 115 :	75
4.1.29	MALHA – G	75
4.1.30	UNOR 66, 111, 112, e 114 :	75
4.1.31	MALHA – H	75
4.1.32	UNOR 67	75
4.1.33	UNOR 95 :	76
4.1.34	MALHA – I	76
4.1.35	UNOR 17 :	76
4.1.36	UNOR 24 :	76
4.1.37	MALHA – J	77
4.1.38	UNOR 63 :	77
4.1.39	UNOR 64 e 65 :	78
4.1.40	MALHA – K	78

4.1.41	UNOR 59 e 60 :	78
4.1.42	UNOR 61 :	78
4.1.43	MALHA – L.....	79
4.1.44	UNOR 89 :	79
4.1.45	UNOR 90 :	79
4.1.46	UNOR 91 , 92 e 93 :	79
4.1.47	UNOR 94:	80
4.1.48	MALHA – M.....	81
4.1.49	UNOR 108 e 109 :	81
4.1.50	MALHA – N.....	81
4.1.51	UNOR 84 a 88 :	81
4.1.52	MALHA – O.....	81
4.1.53	UNOR 97 , 98 e 99:	81
4.1.54	MALHA – P.....	82
4.1.55	UNOR 102 :	82
4.1.56	UNOR 103 :	83
4.1.57	UNOR 104 :	83
4.1.58	MALHA – Q.....	83
4.1.59	UNOR 105 , 106 e 107 :	83
4.1.60	MALHA – R.....	84
4.1.61	UNOR 96:	84
4.1.62	UNOR 100 :	84
4.1.63	UNOR 101 :	84
4.1.64	UNOR 119:	84
4.1.65	UNOR 143.....	85
4.1.66	MALHA – S.....	85
4.1.67	UNOR 81 e 82 :	85
4.1.68	UNOR 83 :	85
4.1.69	MALHA – T.....	86
4.1.70	UNOR 73 e 75 :	86
4.1.71	UNOR 74 , 76,78 , 79 e 80 :	86
4.1.72	MALHA – U.....	86
4.1.73	UNOR 68 , 69 , 70 , 71 , 72 :	86
4.1.74	MALHA – V.....	87
4.1.75	UNOR 23 :	87
4.1.76	UNOR 62 :	87
4.1.77	MALHA – X.....	87
4.1.78	UNOR 56 :	87
4.1.79	UNOR 57 :	87
4.1.80	UNOR 58 :	88
4.1.81	UNOR 58 ^a e 58 ^b :	88
4.1.82	MALHA – Y.....	89
4.1.83	UNOR 52 :	89
4.1.84	UNOR 54 :	89
4.1.85	MALHA – Z.....	89
4.1.86	UNOR 42 :	89
4.1.87	UNOR 43 :	90
4.1.88	UNOR 46 :	90
4.1.89	UNOR 47 :	90
4.1.90	MALHA – W.....	91
4.1.91	UNOR 44 e 45 :	91
4.1.92	UNOR 48 :	92
4.1.93	UNOR 49 :	92
4.1.94	UNOR 50 :	92
4.1.95	UNOR 51 :	92
4.1.96	UNOR 53 :	94
4.1.97	UNOR 55 :	94
4.1.98	MALHA – Ç.....	94
4.1.99	UNOR 14 , 15 , 16.....	94
4.1.100	UNOR 20, 21 e 22 :	95
4.1.101	MALHA – AI.....	96

4.1.102	UNOR 147:.....	96
4.1.103	MALHA – BI	97
4.1.104	UNOR 5, 6 e 7:	97
4.1.105	MALHA – CI	97
4.1.106	UNOR 8 :.....	97
4.1.107	UNOR 9.....	97
4.1.108	UNOR 10.....	97
4.1.109	UNOR 11	98
4.1.110	MALHA – DI.....	98
4.1.111	UNOR 12 e 146	98
4.1.112	UNOR 39 :.....	98
4.1.113	UNOR 117:.....	98
4.1.114	MALHA – EI	99
4.1.115	UNOR 144	99
4.1.116	UNOR 145	99
4.1.117	MALHA – FI	99
4.1.118	UNOR 142	99
4.1.119	MALHA – GI.....	99
4.1.120	UNOR 141	99
4.1.121	MALHA – HI.....	100
4.1.122	UNORES 139 e 140.....	100
4.1.123	MALHA – II	100
4.1.124	UNOR 137 e 138.....	100
4.1.125	MALHA – JI.....	101
4.1.126	UNOR 135 e 136.....	101
4.1.127	MALHA – KI	101
4.1.128	UNOR 132	101
4.1.129	MALHA – LI.....	101
4.1.130	UNOR 133 e 134.....	101
4.1.131	MALHA – MI	102
4.1.132	UNOR 126	102
4.1.133	UNOR 127	102
4.1.134	MALHA – NI	102
4.1.135	UNOR 120, 130 e 131:.....	102
4.1.136	MALHA – OI.....	103
4.1.137	UNOR 124 e 125 :	103
4.1.138	MALHA – PI	103
4.1.139	UNOR 128 e 129 :	103
4.1.140	MALHA – RI	103
4.1.141	UNOR 34 , 36 e 38 :	103
4.1.142	UNOR 35:.....	104
4.1.143	UNOR 37, 40 e 41 :	104

PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU

I -ANÁLISE DA SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1 - Introdução

O constante crescimento populacional na cidade de Bissau , tem criado grandes problemas ao desenvolvimento desta cidade.

Desde 1979, altura em que se realizou o primeiro recenseamento populacional após a independência com 109.214 habitantes, verificou-se em 1991, um aumento da ordem dos 80%, registando-se agora cerca de 197.610 habitantes.

Esta situação toma-se alarmante se tivermos em conta que até à data, Bissau tem crescido sem um Plano Director que defina, oriente e dê directrizes com objectivos concretos a curto, médio e longo prazo .

Para sanear este problema o Governo através do M.O.P.C.U., mandou elaborar o Plano Geral Urbanístico de Bissau de forma a dotar a cidade de um instrumento legal que possa orientar a execução das transformações previamente definidas ao nível de ocupação do solo com o respectivo acompanhamento técnico e no qual são tidos em consideração os factores de desenvolvimento da cidade como um todo.

O P.G.U.B é um documento de perspectiva integrado concebido para longo prazo, através do qual se definem as concepções para o desenvolvimento harmonioso da cidade, e deverá vigorar até ao ano 2010. A sua implementação e concretização deverão passar pela realização de Planos Urbanísticos Detalhados.

Realizado em condições difíceis e com muitas limitações no que se refere a fiabilidade dos dados disponíveis, será importante que periodicamente (em cada 2-3 anos) se avaliem as soluções previstas para que se possam ir fazendo as alterações e actualizações que se vierem a tornar necessárias .

Na apresentação deste Plano procuraremos muito resumidamente focar alguns aspectos que determinaram o seu conteúdo e forma fazendo sempre que possível, a necessária interligação entre os diversos factores visto que nenhum deles influi de forma isolada sobre a cidade, sobretudo neste caso em que Bissau é a capital do País.

Bissau , no período pós-independência, herdou os problemas urbanísticos criados pela administração colonial e tal como nessa altura , continua a ser a capital, acumulando todas as funções inerentes a esse título, ou seja, é o centro das funções político-administrativas, comerciais , industriais , etc., e ainda concentra nela as funções sociais de maior envergadura, tais como hospitais de nível nacional, liceus, faculdades e é o maior centro de oferta e de procura de emprego .

1.2 - História e Estrutura Orgânica da Cidade

A partir de uma história ainda recente, podemos analisar e definir a estrutura orgânica daquilo que ainda é a cidade de Bissau dos nossos dias tendo em conta que ela não sofreu grandes alterações em termos estruturais e funcionais, não obstante o seu crescimento e o surgir de novas construções algumas delas de linhas modernistas.

No início, a cidade de Bissau já constituía uma formação urbana que servia de suporte à colónia portuguesa. O gérmen urbano que surgiu devido às suas características de lugar costeiro e à sua situação geográfica centralizada, funcionava como primeiro elemento agregador constituído pela estrutura defensiva, a fortaleza de São José, actual Quartel da Amura, se bem que esta por si só não bastava para propiciar a formação da cidade .

O salto entre estabelecimentos circunstanciais, fortaleza, entreposto comercial, residência transitória e a constituição da cidade, acompanhavam a história da colonização e significaram a mutação do primeiro organismo militar na cidade, cujas características surgiam de um conjunto cumulativo - centro de conquista e alargamento do território e, sobretudo sede de concentração de riqueza e da ampliação do poder central .

Bissau apresentava-se assim organizado e estruturado a partir de bases estratégico-militares que suportavam duas vertentes de desenvolvimento, a saber: a correlação comércio e administração e o determinado escalonamento de funções específicas. A política de discriminação social que dividia a população em dois grupos “os civilizados e os gentios” determinaram grandemente a organização da cidade, porque esta era planeada em função da população urbana, ou seja, basicamente para servir os interesses dos “Civilizados” como capital da então Província Portuguesa. Sabe-se que o ritmo de crescimento populacional atingiu níveis elevados durante o período da guerra, por um lado, com a chegada dos colonos e soldados portugueses e por outro, o êxodo rural em grande escala, na procura de protecção e emprego na capital. Enquanto o centro da cidade, a chamada “Praça”, essencialmente habitada por brancos e pelos negros ditos “Civilizados”, dispunha de um Plano Urbanístico que orientava e regulava a construção, prevendo e equipando-a com todas as infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento, tanto de abastecimento de água e electricidade como de saneamento básico e ainda outros tipos de equipamentos sociais, tais como, escolas, hospitais, áreas de lazer, etc., tudo numa escala que servia perfeitamente à população a que se destinava. A população autóctone, vinda do meio rural, veio ocupar toda a periferia da parte urbanizada da cidade, para a qual não existia nenhum plano, com construções clandestinas do tipo tradicional “Precária” dando assim origem aos muitos bairros periféricos com uma estrutura orgânica incoerente com falta de infra-estruturas de acesso, de saneamento e outros tipos de equipamentos comunais em que se incluem os de abastecimento, água canalizada e electricidade.



Fig. 2 – Gabinete do Chefe de Governo (PRIMATURA)



Fig. 3 – Praça dos Heróis Nacionais

1.3 - Características Geográficas e Naturais

As condições naturais têm grande influência no desenvolvimento urbano da cidade de Bissau que geograficamente é definida pela latitude de 11.º 51' Norte e longitude de 15.º 36' Oeste .

O seu tipo Morfológico , apresenta colinas estreitas, alongadas, e extremamente recortadas de encostas suaves soerguidas em vastas planícies aluviais , arenosas ou lodosas , de origem fluvial e marítima por onde meandrizam os rios e os seus múltiplos braços. É perceptível o pequeno planalto de Bissalanca .

Apesar da existência de vastas áreas pantanosas junto ao canal da Geba que ocupam grande parte do território a Sudeste e Este da cidade , num aspecto geral, do ponto de vista topográfico e geológico, em Bissau há boas condições para o desenvolvimento das construções, sobretudo nos terrenos altos entre as cotas 15 e 35. A extracção de Pedras (Pedreiras), tem contribuído muito para modificar as condições naturais do solo tornando muitas vezes essas Zonas pouco propícias à construção. Por isso, nas áreas abrangidas pelo PGUB , deve ser proibida a exploração de Pedreiras .

Nos terrenos aluvionários, até à cota, 5 o nível freático é bastante superficial o que torna estes terrenos não muito apropriados à construção devido a problemas de várias ordens que acarreta. Contudo com pequenos diques de protecção às cheias e com sistemas de drenagem nesses terrenos, pode - se melhorar muito estas condições.

Em termos de abastecimento de água, após análises dos diferentes aquíferos chegou-se à conclusão que só podem ser retidas as camadas do oligoceno, do complexo aquífero do paléoceno-eocénio e sobretudo do Maestrichtiano .

Todos os recursos de águas superficiais estão contaminados, a única solução é a rentabilização dos mais de 18 furos que exploram o Maestrichtiano que dão para servir todas as necessidades até ao ano 2010 .

Em termos climáticos, Bissau é caracterizado com um clima marítimo com duas estações (Chuva e Seca) de condições meteorológicas diferentes. A época das chuvas é caracterizada por abundante precipitação em forma de aguaceiros, cujos valores médios são de 1.850,00 mm , o vento mantém-se em regra de predominância Sul ou Sudoeste e a humidade relativa do ar é muito alta, com valores médios de 67,40 % e a temperatura média do ar é aproximadamente de 27°C .

	1974	1979	1984	1989
<i>Pressão / M. Anual Atmosférica</i>	<i>1010.1 mb.</i>	<i>1010.4 mb.</i>	<i>1009,9 mb.</i>	<i>1008.9 mb.</i>
<i>Temperatura</i>	<i>Max. 31,5 Min . 21,8 Media 26,0</i>	<i>31,6 22,8 27,2</i>	<i>31,9 23,4 27,2</i>	<i>31,7 21,9 26,8</i>
<i>Humidade</i>	<i>62,66 %</i>	<i>67,3 %</i>	<i>67,3 %</i>	<i>67,4 %</i>
<i>Precipitação</i>	<i>1.476,2 mm</i>	<i>1.413,0 mm</i>	<i>1.131,7 mm</i>	<i>1.846,3 mm</i>

1.4 - Estrutura Social e Demográfica

Na última década tem-se constatado que o índice de crescimento da população de Bissau é significativamente superior ao índice de crescimento natural, cerca de 8% Ano contra 2,4% Ano (valor estimado como taxa de crescimento natural da população).

Este aumento brusco da população de Bissau, na ordem dos 80% nos últimos dez anos, demonstra claramente que Bissau é o maior pólo de atracção do país, provocando assim o êxodo rural com todas as consequências negativas para o país e para a cidade que advêm deste facto, tais como:

- ❑ Contínuo crescimento da população da capital com índices elevados;
- ❑ Aparecimento de novos bairros (expansão da cidade) sem Planos Urbanísticos e desprovidos de infra-estruturas e equipamentos;
- ❑ Deterioração da situação urbano-sanitária nos bairros periféricos com elevado índice de ocupação do solo que chega a ultrapassar os 300 Hab. / ha em construções de um só piso;
- ❑ Origem de vários problemas de ordem social, tais como, falta de emprego, falta de habitação, aumento do índice de criminalidade, promiscuidade urbana, falta de capacidade de resposta do sistema de ensino e saúde, em suma, o aumento da pobreza com o consequente agravamento do nível de vida das populações.

Com uma população extremamente jovem, em que cerca de 56% das Populações tem idade abaixo dos 18 anos e só cerca de 11% tem mais de 50 anos e com predominância do sexo feminino, o P.G.U.B prevê que até finais do ano 2010, a média dos agregados familiares se situe em 5,5 membros por agregado, e deverão existir cerca de 20.000 agregados familiares.

Perante estes dados o P.G.U. propõe medidas de carácter integrado entre vários sectores da vida sócio - económica (desenvolvimento regional, educação, saúde e emprego) que serão referidos no capítulo II e III deste documento.

Fonte Método	Numero de Habitantes da Cidade de Bissau
1. Extrapolação Linear 1990	129.226,00
2. Inquérito para o Plano 1989 / 90	128.926,00
3. Plano Quadrienal 1986	127.000,00
4. População	180.000,00
5. Estimativa com base nos valores da população total do país ano 1988 – Anuário Estatístico	169.220,00

Numero de Pessoas	Ano de 1989
0 – 6	30.380
7 – 14	16.001
15 – 17	17.081
18 – 60	50.892
+ – 60	4.568
TOTAL	128.926

1.5 - Características Económicas

Como já foi referido, Bissau constitui o grande centro de atracção do País. Isto advém do facto de ser o ponto das concentrações das actividades económicas.

É na capital que se agrupam os edifícios industriais , comerciais e o grande porto de entrada e saída dos produtos (Porto e Aeroporto) .

Esta população urbana apresenta características (em termos de modo de vida) ainda rurais e são muitos os que se dedicam à agricultura e pesca artesanal como actividades económicas, mas refugiados no sector informal tal como os pequenos comerciantes retalhistas. O mercado paralelo e a mão de obra não especializada também constituem grande parte das actividades desta população da capital.

Poderíamos assim definir que a economia de Bissau assenta no sector terciário, mas torna-se difícil quantificar a sua importância na economia global. Há que analisar mais profundamente, procurando saber qual o impacto gerado a nível do produto interno, já que é por demais conhecida a existência duma economia paralela florescente por onde transitam operações substanciais que não entram nos circuitos normais estabelecidos.

Muito embora estes fenómenos ocorram a maior parte das vezes sem controlo, também é importante notar que a inexistência de uma rede satisfatória de infra-estruturas e de espaços vocacionados para as actividades do sector terciário, é igualmente responsável pela impossibilidade de recensear e legalizar a maior parte dessas actividades.

Nesta óptica o P.G.U.B propõe o enquadramento, em termos físico-geográficos das actividades económicas criando condições para o seu crescimento harmonioso e minimizando conflitos e dependências com outros sectores sociais.

Torna-se necessário que se criem mecanismos dissuasores de procura da cidade, o que deverá passar pela criação de condições a nível macro-económico para o desenvolvimento económico e social do interior.

Em termos de medidas específicas o P.G.U.B propõe:

- ❑ Criação de infra-estruturas de base e de espaços a afectar às actividades de natureza produtiva Criação de mercados e áreas comerciais nos bairros da cidade (Centros terciários).
- ❑ Criação de uma cintura industrial exterior à cidade ou nos arredores desta que aproveitaria as condições institucionais aqui existentes, as condições proporcionadas pela existência de um sector terciário de apoio em desenvolvimento e sobretudo, as condições de acesso ao escoamento de produtos, em especial, o porto de Bissau.
- ❑ Criação de outros pólos de concentração de actividades ligadas ao comércio e serviços para apoio ao desenvolvimento deste sector e dar resposta à crescente procura de terrenos para estas actividades (Centros Secundários).



Fig. 4 – Zona comercial de Bandim

1.6 - Infra-estruturas e Equipamentos Comunitários

Bissau é ainda uma cidade deficitária em termos de equipamentos colectivos.

As análises efectuadas para a elaboração do P.G.U.B demonstram que em relação aos 2.380 ha de área ocupada, só 210 ha correspondem ao Centro da Cidade, a chamada “Praça”, está totalmente coberta pela rede geral de infra-estruturas e equipamentos necessários ao seu funcionamento, e os restantes 2.170 ha que constituem a área urbana periférica apesar de já possuírem algumas infra-estruturas, ainda estão longe de atingir uma cobertura satisfatória, tanto no que diz respeito à rede viária como de equipamentos colectivos.

Os espaços para a actividade de lazer, cultura e desporto, assim como áreas verdes e parques, são elementos importantes para o funcionamento da cidade, mas neste momento só cerca de 2% do território está destinado a esta actividade, e os que existem estão em péssimo estado de conservação ou abandonados .

Face a esta situação, o PGUB prevê a existência de vários centros terciários nos bairros de Bissau . Nestes centros terciários estão previstas construções de vários tipos de equipamentos comunitários, tanto de lazer como de serviço . Para além desta medida em todas as unidades de ordenamento, o plano urbanístico detalhado deve prever espaços para os equipamentos de pequena envergadura.



Fig. 5 - Porto de Bissau uma das principais infra-estruturas do país



Fig. 6 – Aeroporto Internacional Osvaldo Vieira

1.7 - Educação e Saúde

Apesar dos esforços do Governo, a capacidade de resposta do sistema de educação e saúde é ainda limitada. As escolas existentes até ao E.B.C., só têm capacidade para absorver cerca de 32% dos jovens com idade inferior a 18 anos e que constituem cerca de 56% da população da capital.

A nível do funcionamento dos serviços escolares constatou-se que para além da falta de salas de aulas também os espaços destinados ao lazer nos recintos escolares são muito limitados na maioria das escolas.

Um outro problema que se levanta, tem a ver com a distribuição físico - geográfica destes equipamentos, o que muitas das vezes obriga as crianças a terem de percorrer grandes distâncias em relação às suas áreas de residência.

No que diz respeito à saúde, constatou-se em relação ao índice populacional um déficit de 50.000 m2 de espaço construído assim como a falta de cerca de 1.300 camas para satisfazer as normas técnicas internacionalmente exigidas.

Apesar de ainda existirem espaços para ampliação dos serviços no recinto do Hospital Central de Bissau, o Plano prevê que nos centros secundários sejam disponibilizados espaços para os serviços de saúde, tais como clínicas especializadas, para além de recomendar a optimização dos espaços ainda disponíveis nos terrenos do Hospital Central.

A nível dos centros terciários o Plano prevê espaços para construção de centros de saúde nos Bairros.



Fig. 7 – Hospital Nacional Simão Mendes

1.8 - Rede Viária

Um outro factor de funcionamento da cidade que lhe tem criado grandes problemas é o sistema rodoviário. Só 1,5% deste território corresponde a estradas da cidade.

A existência de apenas dois eixos de saída e entrada na cidade, e tendo em conta que só uma delas é que se encontra asfaltada (Centro / Av. 14 Novembro/Aeroporto) e porque o 2º eixo (Bissau / Prábis) tal como a via de cintura (volta de Bissau) não oferece boas condições de circulação, a base do tráfego é muito condicionada, provocando assim que a entrada na cidade se faça praticamente por uma só via, o que tem originado grandes problemas de trânsito nessa mesma via (Av. 14 de Novembro).

Tem-se verificado que a falta de terminais de transporte para veículos de mercadorias e passageiros interurbanos assim como de uma legislação adequada faz com que os transportes de carga pesada circulem nas vias a horas pouco apropriadas dificultando a circulação .

Assim sendo, o **PGUB**, propõe resolver o problema dos estacionamento prevendo uma área para tal, e uma rede viária que possibilite várias alternativas aos cidadãos. Além da proibição aos veículos pesados em trânsito pela cidade, com a criação de acessos às Zonas Industrial e Portuária pela via de circunvalação de Bissau .



Fig.8 - Av. 14 de Novembro

1.9 - Habitação

Ocupando aproximadamente 74% do território da cidade, cerca de 90% das Habitações localizam - se em bairros periféricos e alguns deles muito degradados com elevados índices de ocupação do solo, mais de 300 Hab./ ha para construções do tipo “**R/CH** –precárias”.

O baixo nível de rendimento familiar reflecte-se no tipo e na qualidade das habitações da população, em que:

1. 89% das construções são do tipo tradicional Precários. 85% não tem iluminação eléctrica, mas sim iluminação tradicional;
2. 85% não tem água canalizada, mas sim água dos poços não tratados;
3. 72% não tem instalações sanitárias adequadas, mas sim Retrete tradicional.

De uma forma geral, cerca de 83% do parque habitacional está em mau estado de conservação, e insere-se num meio ambiente pouco adequado à vivência humana.

Mas apesar deste retrato preocupante, alguns esforços têm vindo a ser desenvolvidos pelas autoridades competentes, nomeadamente através da acção do **P.M.B.B.** com a execução de obras de arruamentos e saneamento nos bairros periféricos, e através da acção conjunta da **D.U. / MOP.C.U. e C.M.B** com a elaboração de Planos de Urbanização e cedência de lotes urbanizados por outro lado.

O P.G.U. de Bissau vem ao encontro da necessidade de melhorar a qualidade de vida das populações e todas as medidas que constam neste documento são tomadas com base nesse objectivo, que é o de melhorar o habitat e o funcionamento da cidade .



Fig. 9 – Pensão Central

II - PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU (PGUB)

Introduzir a nova definição do PGUB

- ❑ É um instrumento formulado com objectivos ajustados a uma melhor gestão do território do Município de Bissau.
- ❑ É um instrumento vocacionado para a gestão do território de Bissau .
- ❑ É um documento orientador de gestão de toda a área jurisdicional do território de S.A.B.

2.1 - Fundamentos do PGUB Revisto

- ❑ Conforme estipulado no regulamento do próprio PGU este deve ser revisto no prazo de 10 anos, de preferência antes de término do mesmo.
- ❑ São os articulados da lei da terra e o estabelecido nas recomendações sobre a política de ordenamento do território, que definem o regime do sistema de gestão Territorial, nomeadamente os instrumentos do planeamento a que se referem todos os PGUs e os planos devem depois ser revistos num período de 10 anos , porque no intervalo de uma década, várias mudanças se operam sobretudo quando se trata duma área metropolitana como é a de Bissau.
- ❑ Face aos renovados desafios que o desenvolvimento social , económico e político nos impõem é imprescindível aplicar o modo de melhor fazer com vista a vencer as novas exigências do processos de desenvolvimento do Território e da sociedade.
- ❑ O processo de globalização vem fundamentar ainda mais a razão desta revisão, pois o êxodo rural e o factor de metropolização tende cada vez mais a interligar os territórios, de tal forma, que é cuidadoso planificar os espaços por forma a se ajustarem hierarquicamente e equitativamente no tempo e no espaço.

2.2 - Medidas Globais

Para que o sucesso deste PGUB seja uma realidade, algumas medidas de âmbito geral precisam ser adoptadas e as que aqui merecem referência são aquelas que irão promover o desenvolvimento regional como uma das formas de travar o êxodo para Capital.

Hoje, cerca de 19% da população do País concentra-se em Bissau; Analisando o potencial dos recursos naturais deste país e tendo em conta que sobre a riqueza do subsolo a situação ainda é de escassez, poderemos afirmar que a agricultura, a transformação de produtos alimentares, a indústria ligeira e o turismo, constituem os factores principais para o desenvolvimento do nosso país, e medidas de implementação descentralizada destes factores poderão contribuir para a redução do índice populacional de Bissau, completados pela criação de documentos que promovam e legislem a política regional.

Por outro lado, não poderá haver desenvolvimento em nenhum sector, principalmente o da industria, se continuarmos dependentes a 100% no que diz respeito à produção de energia. O preço da energia, neste momento, inviabiliza a rentabilidade de qualquer iniciativa industrial. Em termos de medidas globais, é importante que se encontre uma solução adequada para o problema energético, liberalizando o sector como condição imprescindível para a promoção e desenvolvimento de todos sectores da franja social .

2.2.1 - *Objectivos de Desenvolvimento*

Tendo em conta a promoção todos os sectores da vida económica e social :

- ❑ *Primário;*
- ❑ *Secundário;*
- ❑ *Terciário;*

E com especial incidência nos Centros Urbanos , no caso de Bissau, as áreas a saber :

- ❑ *Agricultura;*
- ❑ *Transformação de Produtos Alimentares;*
- ❑ *Desenvolvimento de Indústria Ligeira ;*
- ❑ *Desenvolvimento do Turismo ;*

2.3 - *Medidas Específicas*

2.3.1 - *Objectivos de Ordenamento*

Nesta revisão do PGU – Bissau, os elementos recolhidos da análise da actual situação existente no Território do S.A.B, demonstram que se deve aplicar de uma forma correcta e rigorosa, os preceitos que representam o modelo de estrutura espacial do Território de Bissau, de acordo com as classificações e as qualificações dos solos aos seus usos, ao mesmo tempo , accionar mecanismos que sustentam forte presença das unidades operativas de planeamento e da gestão definida. Por outro lado, fazer com que nesta revisão, as plantas de condicionamentos que identificam os servidores e as restrições de utilidade pública possam ser objectos de decisões seguras e justas do modo a que as irregularidades constatadas venham a ser suprimidas ou corrigidas atempadamente .

Assim, as REGRAS GERAIS DE ORDENAMENTO a considerar nesta revisão serão necessariamente as seguintes :

- ❑ *Uso do solo*
- ❑ *Evolução demográfica*
- ❑ *Intervenções no espaço Urbano*
- ❑ *Edificações dispersas*

Enquanto UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO terão como padrões de orientação e decisão, as unidades de base a saber :

- ❑ *Aglomerados Urbanos*
- ❑ *Terrenos do domínio Público*
- ❑ *Área de Multi - uso*
- ❑ *Terrenos Adquiridos por Título e Terras de Ocupação Tradicional*

2.3.2 - Uso do Solo / Zoneamento

Nesta revisão constata-se que é imprescindível definir por categoria o uso dominante do solo, de modo a que cada solo seja classificado consoante o seu valor de uso .

Assim, os solos ficarão classificados por zonas ou espaços da seguinte forma :

- 1) Zonas Urbanizadas
- 2) Zonas Urbanizáveis
- 3) Zonas Velhas ou Históricas
- 4) Zonas Verdes e de Lazer
- 5) Zonas Industrial
- 6) Zonas de Expansão Industrial
- 7) Zonas de Protecção
- 8) Espaço de Equilíbrio Ambiental
- 9) Espaços de Multi-Uso
- 10) Espaços Semi-Rurais

Neste processo de Zoneamento, há que ter em conta os aspectos relacionados com a posse de terras: terras urbanas e suburbanas .

Entendeu-se por bem que a implementação deste P.G.U.B revisto deve passar, necessariamente, por um processo de regulamentação da posse de terra nas áreas urbanas e suburbanas, onde o direito consuetudinário vem ganhado regularmente a sua implantação à medida que as áreas suburbanas, vão sendo abrangidas pela urbana .

A expansão urbana de Bissau tem registado inúmeros conflitos na concessão de terrenos para construção por parte de entidade camarária .

Para melhor assegurar e garantir a funcionalidade desta revisão é justo e oportuno rever alguns articulados do Foral Municipal de modo a Harmonizarem com as normas do regulamento da lei da terra em vigor .

Esta compilação e regulamentação dos dois diplomas, foral e lei da terra, devem ter como objectivo principal solucionar litígios-tipo já conhecidos, tais como :

- ❑ *Litígio entre a C.M.B e o MOPCU*
- ❑ *Litígio entre os ocupantes Tradicionais*
- ❑ *Litígio entre a C.M.B e as outras Regiões Limítrofes*
- ❑ *Litígio entre a C. M. B e os Proprietários das Propriedades adquiridas por Título .*
- ❑ *Litígio entre os ocupantes Tradicionais e os Proprietários das Propriedades adquiridas por Título .*

É sem duvida por esta via que o P.G.U B. pode ter uma influencia reguladora e fiscalizadora das acções do ordenamento do território do S. A. B.

2.3.3 - Evolução Demográfica

É certo que o crescimento de um dado Aglomerado Urbano que não corresponde a um cenário Demográfico aceitável para o mesmo Aglomerado, não implica necessariamente a revisão do P.G.U.B ou do P.D .

No entanto, há que ter em conta a adequação das redes de equipamentos colectivos e das infra-estruturas, uma vez alterada a realidade e a Morfologia Urbanas.

Assim, para uma melhor adequação do plano, serão congregados dois ou mais aglomerados Urbanos situados na posição Geograficamente contíguos .

A evolução demográfica esta sim, impõe necessariamente a revisão do plano .

Uma vez confirmada o excedente do indicio máximo de ocupação recomendada para cada aglomerado no plano último .

Qualquer dado demográfico relativo a Bissau , neste P.G.U B em revisão, é hoje outra realidade, pois apresenta um índice de crescimento substancialmente elevado se não vejamos :

<i>Cidade ou Sector</i>	<i>Superf. (Km)</i>	<i>Censo de 1979</i>		<i>Censo de 1991</i>		<i>Censo Previsto ate 2001</i>		<i>Taxa media cresc. Anual</i>
		Pop.	Dens.	Pop.	Dens.	Pop.	Dens.	
Bissau	77,57–1979	109,214	1.409,	195,389	2.52	341.000	2.88	4.7%
-----	118,0–1994	109,214	ibdem	ibdem	ibdem	ibdem	ibdem	5.7%
Gabu	2.122, 8	20.458	13.4	43.623	20.5	41.106	21.00	3.4%
Cantchungo	642,9	34.000	53.0	36.945	57.5	37.166	58.0	0.6%
Buba	744,2	6,477	8,7	9,967	13,4	13,803	18.00	3.4%

Ainda para o caso de Bissau, o ultimo recenseamento populacional registado pelo Instituto Nacional de Estatística e Censo (INEC) Confirma que a população em 1991 era de 195.389 Habitantes e que a taxa de crescimento Populacional estimado era da ordem dos 4.7 % por Ano .

Por outro lado , como o êxodo rural dos últimos sete anos foi bastante acentuado, estima-se que o índice de crescimento populacional da Grande Bissau está na ordem dos 340.134 Habitantes .

Havendo necessidade de estimar o crescimento da População ao longo destes 10 Anos a Aprovação deste P. G. U. de 1994 a 2004, aplicada a equação de $P_f = P_a * (1 + T_c) \text{EXP } n$, Obtém-se um dado de crescimento registado com o Censo da População até o ano 2004 .

$$P_f = P_a \times (1 + T_c) \exp N$$

QUADRO DE PREVISÃO DA EVOLUÇÃO DEMOGRAFICA DE BISSAU

<i>ANO</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2005</i>	<i>2015</i>	<i>Taxa Cresc.</i>
População	341.000	341.000	357000	565155	4.7 %

2.3.4 - Intervenção no Espaço Urbano

Imagens urbanas

Nas zonas urbanizadas, por razão de ordem operativa e organizativa da morfologia urbana, prevista nas unidades de ordenamento para que não se tornem impraticáveis na futura operação de loteamentos, construção de qualquer natureza ou ainda alterações que não respeitem:

- ❑ *Enquadramento arquitectónico e paisagístico de realce.*
- ❑ *Intervenção de imóveis que prejudiquem as tipologias dominantes da malha urbana envolvente nomeadamente:*
 - a) *Num dado quarteirão*
 - b) *Entre dois ou mais quarteirões limítrofes.*

Drenagens

- ❑ *Nas zonas urbanas já consolidadas e sujeitas às cheias provocadas por fortes chuvas serão interditas as construções de edificações com pisos em caves e mesmo em sub-caves .*
- ❑ *Por outro lado também não é de permitir qualquer intervenção cuja característica técnica possa formar obstáculo a rápida drenagem das águas pluviais nas zonas atrás referidas*
- ❑ *Os terrenos livres e edificáveis deverão ser bem mantidos em boas condições de higiene e salubridade, devendo o município no entanto ser promotor de toda a operação uma vez assegurada financeiramente pelos proprietários dos mesmos*

2.3.5 - Edificações Dispersas

Nos arredores do território do S.A.B existem inúmeros aglomerados populacionais cujas edificações de tipologia tradicional se localizam de forma dispersa e concentradas em :

- a) Células residenciais
- b) Grupos residenciais
- c) Unidade residências

Atendendo o número reduzido de população dessas unidades de edificações dispersas as mesmas não se incluem nos perímetros das unidades operativas do planeamento e gestão.

- ❑ *Assim, não serão licenciadas novas construções nessas áreas, dado que elas podem provocar irregularidade nas estruturas reguladoras da expansão.*

- ❑ *As construções que não apresentam irregularidades para gestão de Território poderão ser legalizadas a partir da data em que o PGUB entrar em vigor .*

2.3.6 - Unidades Operativas

2.3.7 Aglomerados urbanos

É nos bairros da cidade que se concentram, quase na globalidade, as habitações de Bissau. Por isso, estes aglomerados devem poder proporcionar aos seus habitantes todas as condições necessárias à vivência com o mínimo de organização e qualidade. Tal como a cidade, os bairros também devem comportar uma série de funções relacionadas com a função de habitar. É por isso importante diluir grande parte da função da cidade nos bairros.

Em termos gerais, este Plano prevê para a cidade uma zona urbana, com amplos parques e espaços Verdes, com a transformação da Granja de Pessubé num Parque com Jardim Zoológico e áreas para cultura e desporto e ainda grandes áreas para a futura expansão da cidade, ou seja, as zonas semi-urbanas. Garantindo-lhe uma cintura verde de protecção que constitui a zona rural nos limites de Bissau.

A Cidade de Bissau abrange no seu tecido urbano quer da malha regular, como da irregular, uma densa massa de aglomerados residenciais, limitados por vias locais de acessos às unidades residências, por vias secundárias que constituem os bairros e ainda por vias primárias e secundárias que constituem as unidades de ordenamento (UNOR).

Os aglomerados urbanos de Bissau, quando ajustados entre si, constituem bairros e unidades de ordenamento e estas por sua vez as grandes Malhas. Assim, os limites deste PGUB revisto constituem na sua organização, um total de 123 unidades de ordenamento, limitado principalmente, por uma via de circunvalação daí que uma unidade de ordenamento pode ser constituída por um ou mais Bairros .

Assim como um Bairro pode conter uma ou mais unidades de ordenamento. O que implica que uma unidade de ordenamento pode ser limitada por vias locais, secundárias, e primárias.

2.3.8 Terrenos do domínio público

Uma das constatações surpreendentes registadas no decurso do diagnostico desta revisão, é a ausência dos terrenos de domínio público e os terrenos reservados ao estado .

Este facto, induziu a entidade camarária de Bissau a exercer acções de estrangulamento sobre o uso de solo, nos terrenos cujas características técnicas são predominantemente os de terrenos de domínio público e da reserva do estado .

Como justificativo de real funcionamento da gestão do solo urbano, conforme previsto neste novo PGUB, devem ser terrenos do domínio publico, todas as áreas do território do S.A.B , Localizadas nas zonas de Baías e dos estuários , numa superfície contínua de 80 metros, medidos da linha da máxima preia-mar de água vivas .

Serão também terrenos de domínio público os terrenos ocupados por edifícios do estado e do governo bem como as áreas envolventes .

Esta revisão recomenda que haja uma considerável área de terrenos para reserva do estado, uma vez assegurada por motivos fortemente justificados por este; Entretanto, o estado poderá, por razões de emergência para actividades públicas e para os seus usos poderá apoderar-se de terrenos livres localizados no perímetro do PGUB.

2.3.9 Áreas de multi-uso

Uma área de multi-uso deve seleccionar unidades operativas de planeamento e gestão que satisfaz o programa do desenvolvimento de PGU tais como:

- ❑ *Com área suficientemente aberta para receber actividades predominantemente de uso terciário,*
- ❑ *Aglomerados urbanos, sua densidade e perímetro do mesmo,*
- ❑ *Preservação de áreas ambientais e aplicadas.*

Em matéria do uso:

O programa de multi-uso apenas pode conter as actividades:

- ❑ *Desporto*
- ❑ *Lazer*
- ❑ *Recreio*
- ❑ *Turismo*
- ❑ *Saúde*
- ❑ *Investigação*
- ❑ *Cultura*

OBS: As actividades completares, não poderão ocupar áreas superiores a 10% das áreas dos respectivos programas.

2.3.10 Terrenos adquiridos por titulo e terras de ocupação tradicional

Bissau obteve o seu primeiro Foral em 1923.

Bissau tornou-se capital da Guiné em 1941 já com bairros novos muito para além da vista da velha fortaleza de Amura .

Sabe-se que em 1945 se procedeu ao estudo de alargamento de Bissau começando pelos levantamentos topográficos que haviam de conduzir à concessão de novas áreas de terrenos para uma ocupação ordenada e hierarquizada .

Este levantamento deu origem a um novo plano de urbanização e expansão de Bissau. O governo ordenou, legislando em matéria de ocupação das terras em Bissau, a nível de:

- ❑ *Terra das zonas urbanizadas*
- ❑ *Terra das zonas não – urbanizadas*

Para as terra das zonas urbanizadas as ocupações foram sendo legalizadas ou reconhecidas pelos sucessivos Governos, até a esta data, com os títulos de posse a saber .

- ❑ *TERRENOS ADQUIRIDOS POR TITULO , com alvarás de concessões*
- ❑ *TERRENOS ADQUIRIDOS POR TITULO , com alvarás de concessão e com remissão de foros (Propriedade Perfeita) .*
- ❑ *TERRAS DE OCUPAÇÃO TRADICIONAL, estas terras são reconhecidas pelo Governo como terras ocupados pelos nativos e sob controle dos regulados, sendo estas repartidas para diversos tipos de cultivo.*

2.4 - Medidas de Intervenção Sectorial

Para o desenvolvimento das funções da cidade, partindo do princípio que Bissau deve conservar as funções que fazem parte do papel de capital de um país, este P.G.U.B tendo em conta os aspectos físicos e sócio económicos do país em geral e de Bissau em particular, procura definir e perspectivar o desenvolvimento da cidade a que se destina com base no seu papel e responsabilidade nas funções que lhe advêm de veículo de ligação com o resto do território.

Por isso, o P.G.U. B propõe para os vários sectores as seguintes medidas :

2.4.1 – Agricultura

Sendo a agricultura uma das actividades mais importantes do país , (praticada por mais de 80% da população) e considerando o papel que o sector hortícola e pecuário urbano jogam no aprovisionamento da cidade de Bissau em termos de legumes frescos e aves, não seria correcto conceber o desenvolvimento desta, marginalizando-os. A horticultura é praticada em vários pontos que constituem depressões tais como a Granja de Pessubé, Granja de Paiol, Coqueiro, Peré, M'pantcha (Lala Quema), Manel Iagu, Plaque (São Paulo), Alto Bandim, etc. Estes locais, formam a Cintura Verde de Bissau, e devem ser preservados como tal. Na parte litoral, (zona da costa), o cultivo do arroz é a actividade agrícola dominante, seguida da pesca. Assim, estas zonas em referência, não só desempenham um papel social muito importante, pelo emprego da mão de obra que proporcionam, como também, económico na medida em que muitas famílias, sobretudo as mulheres, encontram nelas uma fonte de rendimento importante. Por estas e outras razões, é necessário continuar a estimular essas actividades.

Neste sentido, o PGUB não prevê a transformação destas terras férteis e cultiváveis em parcelas de construção. As zonas de cota baixa que formam as bolanhas (arrozais), constituem

áreas de reserva agro-pecuário que no futuro podem ser transformadas em áreas para construção de parques e zonas de lazer da cidade.

As terras de cotas mais baixas, não produtivas e não férteis, podem ser utilizadas para fins industriais. Assim, são definidas nesta revisão do PGUB, em função das diferentes actividades agrícolas e com o objectivo de preservar os aspectos ecológicos e ambientais, as seguintes zonas e áreas específicas, conforme assinalado no mapa de uso do solo, em anexo:

1. Arrozaís (Bolanhas)
2. Cintura Verde de Bissau “CVB”: (Parte da Granja de Pessubé, parte da Granja de Paiol, Parte da Veterinária, Zona da Vacaria na Veterinária, Coqueiro, Peré, M’pantcha (Lala Quema), Manel Iagu , Plaque (São Paulo), Alto Bandim, Cuntum (Sobrade) , Bissalanca (descida), etc.
3. Parques
4. Espaços de terra de lazer e recreio
5. Zonas de áreas protegidas e linhas de água
6. Zonas verdes.

Sendo a função Agro-industrial a mais importante do país, não seria correcto conceber o desenvolvimento da cidade desligado desta função (Agricultura), entendeu-se por isso necessário estimular a produção agrária de Bissau como eventual base de transformação de produtos agrícolas e pecuários.

Neste sentido, o P.G.U.B, não prevê a transformação de terras férteis e cultiváveis em parcelas de construção. Algumas zonas de cotas baixas que formam as bolanhas constituem áreas de reserva agro-pecuárias que no futuro podem ser transformadas em áreas para a construção de parques e zonas de lazer da cidade nomeadamente, a Granja de Pessubé que deverá ser mantida como grande pulmão da Cidade .



Fig.10 – Granja de Pessubé

2.4.2 - Indústria

Apesar da fraca industrialização do país, é importante assegurar condições para uma eventual expansão industrial. O plano, para além da pequena zona existente em Bandim, prevê duas outras zonas para esta actividade, uma nos arredores da cidade e outra na zona do porto que para além dos locais de armazenamento, prevê espaço para algumas actividades de transformação e embalagem dos produtos.

Neste sector, a revisão prevê a definição de diferentes tipos de indústria a implantar na cidade. Para tal, todas as indústrias de carácter poluente devem localizar-se a sudoeste da região de Bissau, isto é, tendo em conta a posição dos ventos dominantes à superfície nesta região; E para a Indústria não poluente, já posicionadas a nordeste da cidade, toda essa área deve ser redimensionada e regulamentada de modo a permitir a sua melhor funcionalidade .

A construção das Habitações espontâneas que se encontram nesta zona, devem ser transformadas em residências para albergar os trabalhadores das indústrias da zona.

A zona Industrial e de Armazéns Localizada a Este da cidade (Zonas Industrial de Bolola), nesta fase não se justifica a sua grande expansão dada a escassez de construções existentes na área.

Assim para uma melhor funcionalidade do uso desse pântano, esta revisão recomenda que é impreterível conduzir de forma natural toda a água pluvial vinda dos terrenos de cotas altas passando por terrenos das cotas baixas (Pântanos) construindo valas de drenagens sobre as linhas de água dos terrenos das cotas baixas por forma a facilitar um rápido escoamento das águas ao canal de Geba. Da mesma forma que se prevê elevar o nível das cotas dos principais arruamentos da zona, efectuando aterros conforme as recomendações do regulamento deste P.G.U.B .



Fig. 11 – Zona Industrial de Alto de Bandim (CICER)

Fig. 12 – Zona Industrial de Brá (CICAJU)

2.4.3 - Comércio

Devido à liberalização económica, a actividade comercial tem registrado um franco progresso, mas a inexistência de instalações apropriadas tem sido um problema para os agentes, por isso, este sector merece especial atenção do PGUB, que prevê uma zona especial para o desenvolvimento desta afectividade, é nos bairros afastados do centro da cidade com criação de pequenos centros de abastecimento (lojas, serviços, mercados, venda ambulante, etc.) esta medida servirá para descongestionar os dois principais mercados da cidade (Mercado de Bandim e Mercado Central).

A Independência Nacional provocou um grande fluxo migratório. O grosso da população do campo emigrou para os centros urbanos principalmente para Bissau .

No início dos anos 80, a liberalização económica promovida pelo Governo, provocou uma forte alteração na estrutura orgânica e morfológica da cidade pois o pólo de atracção de nível primário C.B.D, começou a sentir reduzido o seu raio de influência a favor do seu pólo secundário situado no Alto Crim onde se localiza o mercado de Bandim em Mindara .

Mas a inexistência de instalações apropriadas tem sido um problema para os agentes do sector para o efeito; 2/3 da área do bairro de Mindara deve ser transformado modelando a sua morfologia a uma zona comercial com o objectivo de promover um desenvolvimento equilibrado do sector comercial do Pais .



Fig.13 – Zona comercial do centro da cidade.

2.4.4 - Turismo

No domínio do turismo, constatou-se que Bissau não constitui propriamente um centro de interesse turístico, mas para que ao nível do país este sector se desenvolva, é importante que se assegurem as infra-estruturas na cidade de Bissau, pois é o grande ponto de entrada e de saída. Por isso, está previsto a reserva de espaços para hotéis, parques de campismo e parques turísticos. Estas estruturas poderão ser construídas, ou não, no período de duração do plano .

Por outro lado , prevê-se que nesta revisão, os dois únicos ilhéus situados a sul da cidade de Bissau dispersos ao longo do canal de Geba – (Ilhéu do Rei e o Ilhéu dos pássaros) sejam considerados o principal foco de atracção Turística de Bissau , por isso é imprescindível as suas regulamentações e dimensionamento do regime de concessão de terras bem como das áreas máximas de concessão .

Entretanto, outro grande pólo de atracção turística de Bissau, é a sua Zona velha, Bissau velho, não só por inserir na sua malha urbana o mais velho e rico Monumento Arquitectónico do período renascentista, como também pela tipologia dos edifícios moldados à realidade tropical , onde o estilo Arquitectónico é apenas conhecido por Arquitectura Colonial .



Fig.14 – Hotel Ancar

2.4.5 - Cultura e Desporto

Os dois grandes centros desportivos de Bissau possuem espaços suficientes para o desenvolvimento desta actividade, mas é importante a criação de vários outros pequenos centros desportivos nos diferentes bairros da cidade. A nível dos edifícios públicos destinados a actividades culturais (museus, galerias, teatro, cinema e outros), a cidade ressen-te-se muito

com a falta deste tipo de função, por isso deve-se estimular o surgimento deste tipo de actividades e legislar sobre a sua construção .

Conforme consta no plano dos equipamentos colectivos após 10 anos de aprovação deste P.G.U, e pelos dados acabados de recolher, constata-se que a cidade neste preciso momento, depara com falta de espaços adequados para prática das actividades culturais e desportivas. Por isso, esta revisão vem contemplar a prática desta actividade reservando mais áreas e melhorando as existentes de modo a modernizá-las e ajustá-las às densidades populacionais de cada bairro .



Fig. 15 – Estádio 24 de Setembro



Fig. 16 – Prédio da federação

2.4.6 - Administração

Constata-se que alguns edifícios públicos destinados aos serviços da Administração Pública não são os mais adequados a esta actividade, sendo muitos deles adaptados a esta função e localizam-se de forma dispersa pela cidade obrigando o cidadão a percorrer grandes distâncias para ter acesso aos serviços da Administração, é importante a criação de um centro administrativo com edifícios adequados ao seu bom funcionamento.

É sem dúvida o momento de poder dotar as nossas cidades, principalmente Bissau, de um centro administrativo com edifícios adequados ao seu funcionamento .

Para tal, há que aceitar a evolução natural do pólo secundário localizado no Alto Crim para que neste pólo o C.B.D. do pólo primário a " Praça ", transfira o seu centro administrativo disperso para Mindara e Brá onde serão organizados , ajustados e adequados à melhor funcionalidade que o traçado da malha urbana modernista impõe.



Fig.17 – Ministério da Justiça

2.4.7 - Disposições administrativas e Processuais

Ao longo do diagnóstico efectuado sobre a revisão deste PGU – Bissau, constatou-se uma ausência significativa das disposições administrativas nos dispositivos que constituem este plano geral urbanístico tanto que, durante a vigência dos 10 anos da acção do plano, medidas ilegais, clandestinas, provocaram no território de Bissau várias irregularidades no ordenamento do mesmo.

Para o efeito, entendeu-se por bem, introduzir nesta revisão o componente Administrativo e processual cujos órgãos e serviços assegurarão a aplicabilidade do PGU através de adequados processos de planeamento e gestão.

Este instrumento Administrativo de carácter executivo de gestão do PGU, também controla a adequação da política de investimento municipal, bem como, a elaboração do plano de actividade anual do orçamento do Município de Bissau.

Outro aspecto a considerar nestas disposições Administrativas é a monitorização .

Essa monitorização deve-se às acções de base a saber :

- ❑ *Recolha e actualização das informações referente à dinâmica urbanística*
- ❑ *Acompanhamento das acções tanto de carácter público como privado cuja relevância no quadro dos objectivos do plano da Câmara Municipal se considera de suma importância*
- ❑ *Emissão de parecer sobre qualquer iniciativa de revisão ou alteração do PGUB, por decisão da Câmara Municipal ou da Assembleia Nacional Popular*
- ❑ *Ainda sobre o capítulo dos procedimentos Administrativos para esta revisão, há que destacar aspectos de natureza organizativa da gestão do plano que deverão ser agrupados e regulamentados da seguinte forma:*

Das normas de articulação

- ❑ *Instrumentos urbanísticos antecedentes*
- ❑ *Acompanhamento do plano e da sua elaboração*
- ❑ *No concernente a articulação com outros programas e de outros planos*
- ❑ *Na articulação e cooperação com outros Municípios limitadas*
- ❑ *No regulamento dos edifícios Urbanos e na responsabilização dos técnicos afectos a área*

Das taxas, cedências e compensações

- ❑ *Articular com outros planos e programas*
- ❑ *Articular com os Municípios vizinhos*
- ❑ *Acompanhamento da elaboração dos planos*

Dos regimes especiais

- ❑ *Habitação social*
- ❑ *Indústria Associação entre os particulares*
- ❑ *Processo de avaliação e balanço*

Postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes

Localização:

- a) Os Postos de Abastecimento de Combustíveis e Lubrificantes (PACOL) de qualquer classe, deverão ficar afastados entre si a uma distância mínima de 5Km relativamente a postos existentes, salvo se dentro das povoações, onde a proximidade pode baixar para 300m.
- b) Nas proximidades das povoações, os postos de abastecimento a instalar poderão ficar a 750 m relativamente ao posto existente no perímetro Urbano .
- c) Na parte gráfica está ilustrada a localização de todos os postos existentes em funcionamento, em estado de avaria, em construção e projectado .
- d) As futuras localizações e construções de postos e abastecimentos de combustível e lubrificantes, devem obedecer imperativamente o plano ou mapa de legalização de PACOL.
- e) Os locais designados como projecções (futura localização) podem alterar para direita ou esquerda lateralmente uns 100m, sempre que esse espaço apresente impossibilidade .
- f) Os outros detalhes serão observados no regulamento específico dos PACOL donde estão iluminados todos os condicionaisismos, desde projecções de posto , execução, até a sua utilização .

Zonas húmidas (Pântanos e bolanhas)

- a) Toda a zona húmida (pântano e bolanhas) apresentada no mapa deve ser mantida. Não pode ser transformada e nem enchida ou aterrada para fins de construção .
- b) As construções primárias realizadas na zona pantanosa e bolanhas devem ser demolidas a médio prazo .

O governo criará uma comissão encarregue de acompanhar a execução do PGUB e a elaboração de planos de actividades anual e plurianual bem como controlar a política de investimento municipal que assegurará o objectivo e funcionamento do PGUB .

A subvenção desta comissão será assistida pela **SNV** e **CMB** .

2.4.8 - Transportes

Esta breve apresentação do Plano não estaria completa sem que falássemos das vias de comunicação, ou seja, do sistema rodoviário da cidade.

A rede viária é proposta com intenção de disciplinar o tráfego e facilitar por um lado o acesso de veículos de transporte de mercadoria aos locais de armazenagem, à zona portuária e aeroportuária através da via de circunvalação (volta de Bissau) onde se localizará o terminal de transportes, e por outro, a comunicação entre os bairros com os centros previstos.

A partir da via circunvalação de que tem a categoria de uma via primária, partem diversas vias secundárias que garantem a ligação entre as mais diversas zonas e bairros da cidade. A comunicação nos bairros será feita através de vias terciárias ou ruas locais, de categoria inferior e com o perfil adequado a cada caso. O Plano prevê também um sistema de drenagem de águas pluviais para todas as vias onde se torne necessário como forma de garantir a sua conservação.

De acordo com o ilustrado nos Mapas de circulação de transportes Urbanos (Toka Toka), autocarros outros ilustrados como transportes urbanos e semi Urbanos constatou-se:

- ❑ *Congestionamento na Avenida 14 de Novembro, a partir da chapa de Bissau passando por alto Crim , avenida do Brasil a Matadouro .*
- ❑ *Congestionamento Estrada de Bôr, a partir da padaria Nhonho, passando por residência de Paulo Barros, descendo a estrada de Bandim , até ao cruzamento da estrada de Varela a Meteorologia .*

Causas :

- ❑ *Má condição das estradas adjacentes*
- ❑ *Falta de abertura das ruas projectadas*
- ❑ *Inacessibilidade de Transporte dos principais aglomerados*
- ❑ *Ausência da organização e programação de paragens momentâneas*
- ❑ *Deficiência de código rodoviário*
- ❑ *Inexistência de sinalização*
- ❑ *Insuficiência das valas de drenagem nas ruas (consequências da inundação das vias na época chuvosa)*
- ❑ *Ausência de passeio público*
- ❑ *Centralização de equipamentos e serviços .*

Como proposta de solução esta revisão prevê :

- ❑ *Execução das vias urbanas existentes e projectas no PGUB*
- ❑ *Projectação e Construção de paragens momentâneas nas vias .*
- ❑ *Reorganização de trajectórias de circulação dos transportes*
- ❑ *Descentralização de alguns serviços e equipamentos comunitários*
- ❑ *Interditar a circulação dos transportes pesados , nas zonas do centro urbano*
- ❑ *Ajustar o código rodoviário com PGUB revisto*

- ❑ *Construir as valas de drenagem junto às ruas*
- ❑ *Localização e construção de terminais de transportes Inter- Urbanos*
- ❑ *Abertura de todas as ruas locais , projectadas nos planos de pormenor de diferentes bairros, bem como de todas as que estão obstruídas por construções ou quaisquer outros obstáculos*



Fig. 18 – Ministério dos Transportes e Comunicações

2.4.9 - Rede de esgoto

A água é distribuída e utilizada para os seus diversos fins, nomeadamente para usos domésticos, comercial, industrial e municipal (higiene urbana e rega de zonas verdes); Estes usos modificam em maior ou menor extensão as características físicas, químicas e biológicas da água e transformam-nas em águas residuais impróprias para reutilização directa, sendo indispensável o seu afastamento do loteamento urbano (drenagem) e tratamento (depuração), a fim de evitar riscos para a saúde pública e prejuízos à comunidade e à ecologia aquática dos meios receptores (destino final).

Para a cidade de Bissau os problemas acima citados não são resolvidos. A cidade não tem rede de esgoto público estando o sistema em vigor baseado exclusivamente em fossas cépticas e poços absorventes. Esta situação de ausência de sistema de esgoto doméstico e a pluriferação de fossas cépticas representam o perigo evidente de poluição de todos os recursos de águas, dos lençóis freáticos e dos poços tradicionais através das quais se abastece a maior parte da população da cidade.

Além dos problemas acabados de referir, relativos às águas residuais comunitárias, torna-se necessário dominar o escoamento das chamadas águas pluviais que devido ao grande índice de ocupação do solo tem provocado erosões em vários bairros. A construção de valetas em lugares críticos levado a cabo por alguns projectos representam uma intervenção pontual e de carácter de emergência; Por isso, para sanear e não agravar mais esta situação, há uma necessidade urgente de redes de esgotos domésticos e pluviais.

O PGU , prevê sistemas separativos de rede de esgotos domésticos e pluviais ao longo das vias das redes urbanas a serem dimensionadas de acordo com a carga a receber do sistema de esgoto doméstico, e prevê nos pontos mais baixos dos colectores, nove estações de bombagem e duas estações de depuração das águas. Uma a norte e outra a sul da cidade .



República da Guiné Bissau
Ministério das Obras Públicas Construção e Urbanismo
DIRECÇÃO GERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO

REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU

Junho de 2005

SUMÁRIO

Introdução

Cap. I - Disposições Gerais

Cap. II – Dos objectivos do Ordenamento

Cap. III – Do Uso do Solo e Zoneamento

Cap. IV – Dos Regimes de Intervenção do Espaço Urbano

Cap. V – Das Unidades Operativas

Cap. VI – Das Medidas de Intervenção Sectorial

Cap. VII – Da Execução dos Planos Urbanísticos

Cap. VIII – Dos Regimes de Construções

Cap. IX – Dos Parcelamento e loteamento dos Solos Urbanos

Cap. X – Das Normas Técnicas Urbanísticas

Cap. XI – Das Normas para Defesa do Meio Ambiente

Cap. XII – Da Execução dos Planos Urbanísticos

Cap. XIII – Da Ocupação Provisória

Cap. XIV – Das Disposições Administrativas e Processuais

Cap. XV – Das Disposições Finais

PREÂMBULO

A realização e implementação do P.G.U.B. torna-se de extrema importância nesta fase de transformação do processo económico e social que se vem operando na Guiné-Bissau, e sendo Bissau o maior centro urbano do país, assume o papel de centro catalisador de todas as transformações.

É necessário porém, que estas transformações de âmbito económico sejam acompanhadas por medidas de planeamento físico que irão facilitar e acompanhar o próprio desenvolvimento económico da cidade em particular, e consequentemente, do país em geral.

Para além deste aspecto de ordem estrutural o P.G.U.B., irá permitir com a sua realização o aumento da nossa capacidade de controle sobre problemas urbanos existentes, assim como melhorar as condições do habitat o que naturalmente nos levará a atingir o nosso objectivo principal que é a melhoria da qualidade de vida da população desta cidade.

O Regulamento do P.G.U.B. - permite estabelecer a ordem urbanística e define as regras de ocupação do solo na cidade, por isso, para que se possa atingir o objectivo a que nos propomos apela-se ao bom senso de todas as entidades públicas e privadas, assim como à população em geral, a maior observância pela directriz estipulada por este Regulamento do Plano Geral Urbanístico de Bissau.

Para elaboração do Regulamento do P.G.U.B. , baseamo-nos em medições , inquéritos, estatísticas da situação existente e tendência de desenvolvimento da cidade. Formalizando assim os objectivos do desenvolvimento futuro .

Tendo por base à situação existente e os objectivos a atingir, formalizou-se a concepção geral do desenvolvimento da cidade. Será através desta concepção global que se irá executar o Plano Urbanístico Detalhado, considerando os diversos factores de influência (habitação, trânsito , centros , infra-estruturas , equipamentos colectivos, serviços , indústrias , etc.).

No seu todo, o Regulamento do P.G.U. é realizado em condições difíceis e com muitas limitações, por isso, é muito importante que periodicamente se avaliem previsões, projecções , definições, etc. para que, tendo por base essas análises, se possa fazer as alterações e actualizações que vierem a ser necessárias .

III -REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU

3.1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

definição do regulamento

O Regulamento do Plano Geral Urbanístico de Bissau (PGUB) é um instrumento legal que define as regras de implementação do PGUB.

ARTIGO 2º

Objecto

O presente documento tem por objectivo, fixar as condições e modalidades de aplicação do PGUB, constituindo disposição regulamentar inseparável do documento cartográfico que o sustenta.

ARTIGO 3º

Objectivo do regulamento

O Regulamento do Plano Geral Urbanístico de Bissau (PGUB) tem por objectivo estabelecer as regras a ordem Urbanística e ocupação de solos .

ARTIGO 4º

Âmbito de aplicação

1. O Plano Geral Urbanístico de Bissau (P.G.U.B.), estabelece as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território da cidade de Bissau, e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do plano .
2. O território de aplicação do PGUB é a cidade de Bissau, constituída a partir da aprovação dos presentes documentos, pelos limites dos inter-landes cobertos pelo documento cartográfico em anexo aos presentes;
3. O P.G.U.B. é o quadro de referência a partir do qual se estabelecem todos os planos de urbanismo.

*ARTIGO 5º**Vinculação*

As disposições do regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

*ARTIGO 6º**Vigência*

O Plano tem um período de vigência de 10 anos , a contar da data da sua publicação no Boletim Oficial .

*ARTIGO 7º**Complementaridade*

1. Nas matérias do seu âmbito, o presente regulamento se complementa pela legislação aplicável, no território da cidade de Bissau.
2. Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei .

*ARTIGO 8º**Hierarquia*

1. O PGUB se submete aos outros diplomas hierarquicamente superior.
2. Os planos de grau hierárquico inferior ao PGUB, são os Planos Urbanísticos Detalhados / os Planos de Pormenor, os Projecto de Parcelamento e os projecto de Infra-estruturas Urbanas .

*ARTIGO 9º**Definições I*

Para efeitos do Regulamento, são adoptadas as seguintes definições :

Malhas:

Unor:

Quarteirão:

Parcela : Área de terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção .

Lote : Área de terreno, marginada por arruamento, destinada a construção, resultante de uma operação de loteamento .

Cércea: Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até a linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço .

Obras de Construção : Execução de qualquer projecto de obras novas incluindo pré-fabricados e construções amovíveis .

Obras de Reconstrução : Execução de uma construção em local ocupada por outra, obedecendo ao plano primitivo .

Obras de Alteração : Execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente .

Obras de Ampliação : Execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção .

Obras de Beneficiação : Execução de obras que tem por fim a conservação de uma construção sem alterar o seu plano primitivo existente .

Obras de Restauro : Execução de obras que têm por fim a conservação de uma construção, assim como a manutenção e reposição da totalidade ou parte do seu plano primitivo e das suas características estéticas e construtivas .

Linha de Regulamento : Linha que limita uma parcela ou arruamento público .

Linha de Construção : Linha que regula a implantação das edificações referidas as fachadas sobre um determinado arruamento.

Edificações : Todo o tipo de edifícios (edifícios públicos, pontes, moradias, edifícios habitacionais, fábricas, estradas, depósitos, centrais electrificas, aquedutos, estações elevatórias, pontos de água) .

Uso Habitacional : Engloba a Habitação unifamiliar e plurifamiliar, instalações residenciais especiais e as instalações hoteleiras .

Uso Terciário : Inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivo de promoção privada e cooperativa .

Uso Industrial : Inclui Indústrias, armazéns e Infra-estruturas de apoio .

Indústria Compatível : Refere-se a Indústria compatível com o Uso Habitacional nos termos da legislação em vigor .

3.2 – OBJECTIVO DE ORDENAMENTO DO PLANO

ARTIGO 10. °

Ordenamento tem por objectivo aplicar de uma forma correcta e rigorosa os preceitos que representam o modelo de estrutura espacial do Território de Bissau, de acordo com as classificações e as qualificações dos solos aos seus usos, ao mesmo tempo, accionar mecanismos que sustentam a forte presença das unidades operativas de planeamento e da gestão definida .

ARTIGO 11. °

As regras gerais de ordenamento a considerar são as seguintes :

- a) Uso do solo
- b) Evolução Demográfica
- c) Intervenções no espaço Urbano
- d) Edificações Dispersas

ARTIGO 12. °

As unidades operativas do planeamento e gestão terão como padrões de orientação e decisão as unidades de base a saber :

- e) Aglomerados urbanos
- f) Áreas de Multi Uso
- g) Terrenos de Domínio Publico
- h) Programas Estratégico
- i) Propriedade Perfeita e Áreas de Ocupação Tradicional

3.3 - USO DO SOLO E ZONEAMENTO

ARTIGO 13. °

Será definido por categoria o uso dominante do solo , de modo a que cada solo seja classificado consoante o seu valor de uso , assim os solos ficarão classificados por zonas ou espaços da seguinte forma :

- a) Zonas Urbanizadas
- b) Zonas Urbanizáveis
- c) Zonas Velhas ou Históricas
- d) Zonas Verdes e de Lazer
- e) Zonas Industriais
- f) Zonas de Expansão Industrial

- g) Zonas de Protecção
- h) Espaço de Equilíbrio Ambiental
- i) Espaços de Multi – Uso
- j) Espaços Semi – Rurais

ARTIGO 14. °

No processo de Zoneamento , há que tomar em conta os aspectos relacionados com a posse de terras urbanas e sub – urbanas .

ARTIGO 15. °

A implementação de PGUB deve passar necessariamente por um processo de regulamentação da posse de terra nas áreas urbanas e sub – urbanas , onde o direito consuetudinário vem ganhado regularmente a sua implantação a medida que as áreas sub – urbanas vão sendo abrangidas pela urbana .

ARTIGO 16. °

A expansão urbana de Bissau tem registado inúmeros conflitos na concessão de terrenos para construção por parte de entidade camarária , por isso, para melhor assegurar e garantir a funcionalidade é justo e oportuno rever alguns artigos do farol municipal de modo a harmonizar com as normas do regulamento da lei da terra em vigor , com vista solucionar litígios tipo já mencionados tais como :

- a) Litígio entre a C.M.B e as Instituições
- b) Litígio entre ocupantes Tradicionais
- c) Litígio entre a C.M.B e outros Município Limítrofes
- d) Litígio entre a CMB e os ocupantes Tradicionais.

ARTIGO 17. °

Serão criados nos bairros os Centros terciários que deverão ter funções específicas de apoio às populações localizadas na zona central dos bairros e propõe-se que estas áreas se destinem à construção de edifícios ligados às seguintes actividade :

- a) Abastecimento de água , lazer , segurança , telecomunicações , ensino e saúde .

ARTIGO 18. °

Na perspectiva de melhoria das condições de vida da população, deverá impor-se a diminuição do índice de construção em favor da criação de infra-estruturas o que irá implicar demolições e a definição de um novo regime de construção .

ARTIGO 19. °

O Plano prevê a criação de dois grandes Centros secundários com funções ligadas às actividades comerciais, Administrativas, Culturais, etc., ou seja, um conjunto de funções de apoio à cidade, como forma de criar outros polos de atracção na cidade que não seja só a zona central "Praça".

ARTIGO 20. °

Serão criadas dois grandes vazadouros nas saídas da cidade, uma no eixo Bissau/Prabis e outro no futuro eixo Bissau/Cumere.

ARTIGO 21. °

Na área urbana da cidade de Bissau, podem ser construídos todos os tipos de edificações, de acordo com a planta de Zoneamento definida pelo PGUB.

*ARTIGO 22. °**Transformação do solo*

Com base no PGUB a ocupação das diversas zonas da cidade, deve passar pela realização de planos urbanísticos detalhados e planos de pormenor, que servirão de base à realização do projecto de urbanização e de construção.

3.4 - DOS REGIMES DA INTERVENÇÃO DO ESPAÇO URBANO**3.4.1 ARTIGO 21. °***Imagens Urbanas*

Nas zonas Urbanas, por razões da ordem operativa e organizativa da morfologia urbana, previstas nas unidades de ordenamento, tornar-se-á impraticável qualquer operação de loteamento; construção seja de que natureza for ou ainda alteração que não respeitem o seguinte:

1. Enquadramento Arquitectónico e Paisagístico de Realce;
2. Intervenção de imóveis que prejudiquem as tipologias, dominante da malha urbana envolvente, nomeadamente:
 - a) Num dado quarteirão;
 - b) Entre dois ou mais quarteirões limítrofes;
 - c) Entre um ou mais UNORES e ainda entre duas ou mais MALHAS;

3.4.2 ARTIGO 22.º

Drenagem

1. Nas Zonas urbanas já consolidadas e sujeito as cheias provocadas por chuvas serão interditas , as construções de Edifícios com pisos em caves , e mesmo em sub - caves .
2. Nestas mesmas zonas também não é permitida qualquer intervenção , cuja características técnicas possa obstacularizar a rápida drenagem das águas pluviais .
3. Os Terrenos livres e edificáveis deverão ser bem mantido em boas condições de sulubilidade .

3.4.3 ARTIGO 23.º

Edificações Dispersas

1. Os aglomerados populacionais existentes nos arredores do Território do S.A.B , cujas as edificações de tipologia tradicional , se localizam de forma dispersa , não serão incluídos nos perímetros das unidades operativas de planeamento e gestão , em virtude de reduzido numero da sua população .
2. Nestas áreas , não serão autorizadas novas construções , a fim de evitar que as mesmas possam causar irregularidades nas estruturas reguladoras da expansão .
3. As construções já existente nestas zonas que não apresenta irregularidades para a gestão do território , poderão ser legalizadas apartir da data de entrada vigor do PGUB .

3.5 - UNIDADES OPERATIVAS

3.5.1 ARTIGO 24.º

Aglomerados Urbanos

O PGUB prevê a criação de uma zona urbana com amplos parques e espaços verdes, com a transformação da Granja de Pessubé num Parque com Jardim Zoológico e áreas para cultura e desporto, ou seja, as zonas semi-urbanas que lhe garante uma cintura verde de protecção .

3.5.2 ARTIGO 25. °

Terrenos de Domínio Público

A Câmara Municipal de Bissau exerce domínio pleno sobre os terrenos compreendidos na área da cidade de Bissau , a excepção dos mencionados nas alíneas seguintes .

1. Os terrenos confinantes com a baía e o estuário , numa zona continua de 80 metros medidos da linhas da máxima preamar de água vivas , que á data do presente diploma não estejam aproveitados .
2. Os terrenos ocupados por edifícios públicos não Municipais e suas dependências.
3. Os terrenos reservados para o Estado por qualquer disposições legais .

Único O estado poderá , a todo o tempo , reservar para si quaisquer terrenos livres de que venha a carecer para fins de utilidade publica .

3.5.3 ARTIGO 26. °

Os talhões das áreas urbanas da cidade são destinados a construção de casas para habitação com as sua dependência , quintais ou jardins , ou para exercício do comercio ou industria, instalações desportivas , obedecendo as normas de construção condigna fixadas pela Câmara Municipal de Bissau tendo sempre em vista a higiene e embelezamento da Cidade .

3.5.4 ARTIGO 27. °

Áreas de Multi–Uso

Nas concessões de parcelas nas áreas de Multi Uso dever se á ter em consideração os aglomerados urbanos , sua densidade e preservação das áreas ambientais .

1. Os programas a serem levados a cabo nas áreas de multiuso apenas poderão contemplar os seguintes tipos de actividade :
 - a) Desporto
 - b) Lazer
 - c) Recreio
 - d) Turismo
 - e) Saúde
 - f) Investigação
 - g) Cultura
2. Nas áreas de multiuso, os usos complementares não poderão ocupar áreas superiores a 10% dos respectivos programas .

3.5.5 ARTIGO 28. °

Terrenos Adquiridos por Título e Terrenos de ocupação tradicional

1. Nos terrenos aotorora com vocação agrícola e adquiridos por título estando agora definidos pelo Plano como terrenos a urbanizar fica proibido a implantação de novas infra-estruturas agrícolas, ou de apoio a essa actividade .
2. Os terrenos referido no numero anterior serão expropriados pela C.M.B. , após a negociação com os respectivos titulares , mediante a justa indemnização .
3. No PGUB e nas suas áreas limítrofe é reconhecido o direito de ocupação tradicional das terras , podendo a CMB quando necessário , proceder a expropriação dessas terras mediante a justa indemnização ou mediante a partilha dos lotes que vierem a constar nos respectivos planos urbanísticos detalhados .

3.6 - MEDIDAS DE INTERVEÇÃO SETORIAL

3.6.1 ARTIGO 29. °

Agricultura

1. Tendo em consideração a importância que a função agro industrial tem par o pais e , com o objectivo de estimular a produção agrária de Bissau , como eventual base de transformação de productos agrícolas e pecuários , não se prevê a transformação de terras férteis e cultiváveis em parcelas de construção .
2. Contudo , sem prejuízo do disposto do numero anterior algumas zonas de cota baixa que formam as bolanhas , constituem área de reserva Agro pecuárias que no futuro poderão ser transformadas em áreas para reserva de parques e zonas de lazer da cidade nomeadamente a granja de Pessube que devera ser mantida como grande pulmão da cidade .
3. As terras de cotas mais baixas , pouco productivas ou não férteis serão destinadas a fins industriais , e serão definidas no PGUB , pelas diferentes actividades com objectivo de preservar os aspectos ecológicos , e ambientais , as seguintes zonas e áreas especificas conforme assinaladas no mapa do uso do solo , em anexo a saber :
 - a) Arrozaís (bolanhas)
 - b) Cintura Verde de Bissau “CVB”: (Parte da Granja de Pessubé, parte da Granja de Paiol, Parte da Veterenária, Zona da Vacaria na Veterinária, Coqueiro, Peré , M’pantcha (Lala Quema) , Manel Iagu , Plaque (São Paulo), Alto Bandim , Cuntum (Sobrade) , Bissalanca (descida) , etc
 - c) Espaço de terras Espaços de terra de lazer e recreio
 - d) Parques

- e) Espaços de terra de lazer e recreio
- f) Zonas de áreas protegidas e linhas de água
- g) Zonas verdes.

3.6.2 ARTIGO 30.º

Industria

Não obstante a fraca industrialização do país , serão asseguradas condições para uma eventual expansão industrial para qual além das pequenas zonas existentes no Alto Bandim o PGUB. prevê duas outras zonas para esta actividade , uma nos arredores da cidade e na zona do porto que para além dos locais de armazenamento prevê- se também o espaço para algumas actividades de transformação e embalagens de produto .

- 1) Neste sector prevê- se a definição de diferentes tipos de industria para implantar na cidade em que todas as industria de caracter poluente devem localizar se a sudoeste da região de Bissau , tendo em conta a posição dos ventos dominantes a superfície nesta zonas .
- 2) Para Industria não poluente , estas já posicionadas a nordeste da cidade , devendo toda essa área ser redimensionada e regulamentada de modo a permitir a sua melhor funcionalidade .
- 3) As construção das Habitações espontâneas que se encontra nesta zona devem ser transformadas nas residências para albergar os trabalhadores das industrias da zona
- 4) Para uma melhor funcionalidade do uso desse pântano , é impreterível conduzir de forma natural toda a água pluviais vinda dos terrenos de cotas altas passando por terrenos das cotas baixas (pântanos) construindo valas de drenagens sobre as linhas de água dos terrenos das cotas baixas por forma a facilitar um rápido escoamento das águas ao canal do Geba.

3.6.3 ARTIGO 31.º

Comercio

No PGUB , será criada uma zona especial para o desenvolvimento desta actividade ,e nos bairros afastados do centro da cidade , a criação de pequenos centros de abastecimento como lojas , serviços , mercados , vendas ambulante e outros . Esta medidas servirão para descongestionar os dois principais Mercado da cidade que e o caso do mercado do Bandim Mercado Central.

3.6.4 ARTIGO 32.º

Pretende-se transformar a zona de Mindará na grande zona comercial e de abastecimento da cidade, prevendo-se com isso a ampliação do mercado de Bandim .

3.6.5 ARTIGO 33.º

Turismo

1. Serão reservados espaços para Hotéis , Parques de campismo , e Parques turísticos podendo estes espaços serem construídos ou não , no período da duração de plano.
2. O PGUB prevê que os dois ilhéus , do Rei e dos Pássaros situados a sul da cidade e ao longo do canal do Geba , sejam considerados principais focos de atracção Turística de Bissau , razão pela qual torna - se imprescindível a regulamentação e dimensionamento do regime de concessão de terras nesses ilhéus .
3. E considerado também pólo de atracção turística de Bissau , a sua zona histórica e Bissau velho , não só por inserir na sua malha urbana o mais velho e rico Monumento Arqueológico do período renascentista , como também pela tipologia dos edifícios moldados a realidade tropical .

3.6.6 ARTIGO 34.º

Cultura e Desporto

1. Não obstante o facto de os dois grandes centros desportivos de Bissau , Estádio Lino Correia , e 24 de Setembro , possuírem espaços suficientes para o desenvolvimento desta actividade , serão criados vários outros pequenos centros desportivos , nos diferente bairros da cidade .
2. Ao nível dos edifícios públicos , destinados às actividades culturais , tais como Museus , Galerias , Teatro , Cinema e outros ; O PGUB prevê a criação de espaços com vista a estimular o surgimento deste tipo de actividade e legislar sobre a sua construção .

3.6.7 ARTIGO 35.º

Administração

1. Com o objectivo de por o termo a dispersão , dos edifícios da Administração Publica será criado um Centro administrativo com edifícios adequados ao seu funcionamento .
2. Para isso , a que aceitar a evolução natural do pólo secundário localizado no alto Crim , para que neste pólo , C .B. D do pólo primário , a " praça " se transfira o seu centro administrativo disperso , para Mindara e Brá .

3.6.8 ARTIGO 36.º

Transportes

1. Com vista a disciplinar o tráfego e facilitar a circulação na rede viária Urbana e sub Urbana , o acesso dos veículos de Transporte de Mercadorias , aos locais de armazenagem , a Zona Portuária e Aeroportuária será efectuada através de vias de cintura onde se localizara o terminal de transporte . E estabelecer vias de comunicação entre os Bairros com os Centros Comerciais .
2. Da via de cintura que tem a categoria de via primaria , partirão diversas via secundarias que garantem a ligação entre as mais diversas zonas e Bairros da cidade .
3. A comunicação nos bairros serão feita através de vias terciária ou vias locais , de categoria inferior e com perfil adequado a cada caso .

3.6.9 ARTIGO 37.º

Rede de Esgoto

1. Para o estabelecimento da rede de esgotos na Cidade de Bissau , prevê - se um sistema separativo de rede de esgoto domésticos e pluviais , ao longo rede das vias Urbana , a ser dimensionadas de acordo com a carga a receber do sistema de esgotos domésticos .
2. Para os pontos mais baixos dos colectores , prevê- se a construção de nove estações de Bombagem e duas estações de depuração das águas , sendo uma no norte e outra no sul da cidade .

3.6.10 ARTIGO 38.º

Postos de Abastecimentos Combustível e Lubrificantes

1. Os Postos de Abastecimento de Combustíveis e Lubrificantes (PACOL), de qualquer classe deverão ficar afastados entre si relativamente a postos existentes de 5 Km, salvo se dentro das povoações, onde a proximidade pode baixar para 300 metros .
2. Nas proximidades das povoações, os postos de abastecimentos a instalar poderão ficar a 750 metro relativamente ao posto existente no período urbano .
3. Na parte gráfica esta ilustrada a localização de todos os postos existentes em funcionamento, em estado de avaria, em construção e projectado .
4. As futuras localizações e construções de postos e abastecimentos de combustível e lubrificantes, devem obedecer imperativamente o plano ou mapa de legalização de PACOL .

5. Os locais designados como projecções (futura localização) podem alterar para direita ou esquerda lateralmente uns 100 metros , sempre que esse espaço apresente impossibilidade .
6. Os outros detalhes serão observados no regulamento específico dos **PACOL** donde estão iluminadas todo o condicionalismo desde projecções de posto, execução até a sua utilização .

3.7 –DOS REGIMES DE COSTRUÇÃO

3.7.1 ARTIGO 39.º

Áreas

De acordo com o Zoneamento da cidade feito no PGUB. definem-se as seguintes áreas de construção:

- 1) Áreas de 1.º nível
- 2) Áreas de 2.º nível
- 3) Áreas de 3.º nível
- 4) Áreas de 4.º nível

3.7.2 ARTIGO 40.º

1. Áreas de **1.º nível** abrangem todo o centro da cidade, ou seja o território que se encontra delimitado pelas Av. do Brasil e Unidade Africana assim como todo o território a Oeste até ao mar. Esta zona não mudará a sua função, não sendo por isso necessário a elaboração de Planos Urbanísticos Detalhados para toda a zona.
2. O regime de construção do 1.º nível é extensivo ao Bairro da Ajuda (1 a e 2a fase) .
3. Nesta zona são permitidas as realizações de todos os tipos de obras desde que estejam devidamente enquadradas na malha urbana e com a devida autorizações da C.M.B .
4. As normas técnicas para construções nesta zona devem ser definidas com base no PGUB .

3.7.3 ARTIGO 41º

1. Áreas do **2.º nível** abrangem as zonas não ocupadas ou com índices de ocupação muito baixas e não urbanizadas .
2. Nestas zonas é obrigatória a realização de I Planos Urbanísticos Detalhados e Planos de Pormenor sempre que estes se considerarem necessários .

3.7.4 ARTIGO 42º

1. Áreas do **3.º nível** abrangem zonas com taxas de ocupação muito elevadas e não urbanizadas .
2. Nestas zonas não são permitidas as realizações de obras de Reconstrução e Ampliação. Em caso de extrema necessidade a C.M.B com o parecer positivo do M.O.P., pode autorizar obras de Beneficiação e de Restauro .
3. Qualquer actuação nestas zonas deverá realizar-se em concordância com o PGUB , tendo em vista as futuras funções destinadas a estas zonas, por forma a não constituírem quaisquer obstáculos ao desenvolvimento da cidade .

NOTA : Prevê-se a transformação desta zona no centro (CITY) da cidade as suas funções actuais irão mudar. Se forem permitidas reconstruções e ampliações nestas zonas serão aumentadas o valor dos edifícios que provavelmente terão que ser demolidas no futuro .

3.7.5 ARTIGO 43 . °

1. Áreas do **4.º nível** abrangem zonas fora do limite do PGUB , ate a zona definida como território do S. A. B .
2. Qualquer actuação nestas zonas devera realizar se em concordância com o PGUB , tendo em vista as futuras funções destinadas a estas zonas , por forma a não constituírem quaisquer obstáculos ao desenvolvimento da cidade .

3.7.6 ARTIGO 44. °

Nas zonas onde não é obrigatório o Plano Urbanístico Detalhado, a C.M.B., pode autorizar a realização de obras , respeitando o PGUB, e as normas previstas nos artigos 19.º, 20.º e 39.º.

3.7.7 ARTIGO 45. °

Licenciamento

1. Nas zonas onde, antes da aprovação do presente regulamento já existiam Planos Urbanísticos Detalhados e / ou Planos de Pormenor, podem-se autorizar obras de acordo com o plano elaborado e devidamente aprovado.
2. Se o plano elaborado e aprovado não for implementado e executado num período de oito anos, é permitido realizar obras de Beneficiário e Restauros.

3.8 – DOS PARCELAMENTO E LOTEAMENTO DOS SOLOS URBANOS

3.8.1 ARTIGO 46 °

Execução

Parcelamento e loteamento só podem realizar-se com base no PGUB .

3.8.2 ARTIGO 47 °

Áreas do 1º nível

A atribuição de parcelas nas áreas de 1.º nível faz-se com base no PGUB, mesmo sem o Plano de Pormenor, mas respeitando as normas de ocupação de solos e as normas técnicas urbanísticas.

3.8.3 ARTIGO 48º

Alteração

A função inicial do lote só pode ser alterada com base no PGUB e neste regulamento.

3.8.4 ARTIGO 49º

Normas

Com base neste regulamento a C.M.B., deve elaborar as normas de ocupação de solo nos lotes referindo-se a :

- a) Superfície do lote;
- b) Atestado do lote;
- c) Linha do regulamento;
- d) Linha de construção.

3.8.5 ARTIGO 50º

Dimensão dos lotes

Nas zonas onde não existem Planos Urbanísticos e não é necessário elaborar Planos de Pormenor, mas sendo necessária a distribuição de lotes urbanizados, esses lotes devem respeitar as seguintes normas, a saber :

- a) A dimensão dos lotes para **habitações isoladas** deve ter no mínimo 360 m² (12 m x 30 m) e no máximo 480 m² (16 m x 30m) ;

- b) A dimensão dos lotes para moradias geminadas deve ter no mínimo 500 m² (20 m x 25 m) e no máximo 600 m² (20 m x 30 m) ;
- c) A dimensão dos lotes para moradias em banda deve ter no mínimo 210 m² (7 m x 30 m) e no máximo 240 m² (8 m x 30 m) ;
- d) A dimensão dos lotes para moradias de médio e n alto “Standing” devem ter no mínimo 600 m² (20m x 30m) e no máximo 1800 m² (30 m x 60 m). Como excepção pode-se admitir atestados de 16m ;

3.9 –DAS NORMAS TÉCNICAS URBANISTICAS

3.9.1 ARTIGO 51.º

Normas

As Normas Urbanísticas para construção, de qualquer tipo de edificação , deve ser realizado com base no PGUB e Plano Urbanístico Detalhado.

3.9.2 ARTIGO 52.º

Licenciamento

Com base no Plano Técnico Urbanístico detalhado , sem o plano pormenor , a CMB pode autorizar obras de construção e de alteração .

3.9.3 ARTIGO 53.º

Indústrias compatíveis

1. Para estimular o desenvolvimento das pequenas indústrias e serviços, é permitida a implantação de indústrias compatíveis em zonas de uso habitacional e quando possível nas habitações .
2. As pequenas indústrias que produzem ruídos e vibrações só se permitem a uma distancia mínima de 100 metros de qualquer unidade habitacional .
3. O comércio retalhista pode-se implantar nas zonas de uso habitacional e nas habitações
4. Serviços de lazer e hotelaria podem ser implantada nas zonas de uso habitacional .

3.9.4 ARTIGO 54. °

Indústrias e serviços

1. As indústrias poluentes e grandes armazéns. devem localizar-se fora das zonas de uso habitacional, mas sim em locais apropriados como as zonas de uso industrial .
2. O comercio grosso deve-se Implantar em zonas comerciais ou zonas de uso industrial. Em casos específicos pode-se permitir a sua implantação em zona de uso habitacional .
3. As Verbenas e Discotecas abertas devem localizar-se no mínimo a 100 m das unidades habitacionais e em locais especialmente preparados para esse fim. Excepcionalmente poderão localizar se na zonas habitacionais se obdecem as regras de isolamento acústico e de segurança anti-incêndio .

3.9.5 ARTIGO 55 °

Normas

Todas as normas técnicas preparadas para a Implementação dos serviços mencionados nos artigos 40° e 41°, devem ser Implementadas com o parecer do Associações de Bairros .

3.9.6 ARTIGO 56. °

Licenciamento

1. As condições mencionadas no artigo 39.°, podem ser permitidas mesmo sem a aprovação do Plano Técnico Urbanístico Detalhado desde que se respeitem as condições mencionadas nos artigos 40.°,41.° e 42.°, e num edificio já existente.
2. Outros casos se podem ser admitidos após a aprovação do Plano Urbanístico Detalhado

3.9.7 ARTIGO 56. °

Projecto de infra-estruturas

1. A Implantação da rede de Infra-estruturas são balizadas após a aprovação dos respectivos projectos elaborados com base no PGUB .
2. As redes de Infra-estruturas (águas pluviais, regas, abastecimento de água, eléctrica e comunicações) constroem-se paralelamente ás redes viárias .
3. Junto aos principais pontos de localização das infra-estruturas do tipo (reservatórios, poços, estações de depuração) e depósitos de lixo, cemitérios e ainda zonas Industriais, deve ser reservado terrenos para zonas verdes .

4. Nas redes viárias de terra batida ou laterítico os sistemas de drenagem de água pluvial podem existir de um só lado da via, mas nas vias asfaltadas devem existir dos dois lados .

3.9.8 ARTIGO 57. °

Zonas verdes

1. Nas zonas verdes é proibido construir edifícios que não estejam ligados ao uso da zona .
2. A construção de equipamentos nas zonas verdes reservadas para recreação, devem ser aprovadas pela C.M.B. com base no Plano Urbanístico Detalhado .

3.9.9 ARTIGO 58. °

Tipologia da habitação

O PGUB define as seguintes categorias de habitações:

- a) Isolada ; Independentemente da sua localização, as habitações isoladas dividem-se em :

Tipo A: Moradia Individual (alto/médio "Standing") - 600/1800 m2

Tipo B: Moradia Geminada - 500/m2

Tipo C: Moradia Individual (Casa económica)-360/480 m2

- b) Colectiva ; Independentemente da sua localização as habitações colectivas dividem-se em :

TIPO A: Prédios até 5 pisos

TIPO B: Prédios com mais de 5 pisos

TIPO C: Moradias em Banda – 210/240 m2

3.9.10 ARTIGO 59. °

Individual tipo A

As habitações Individuais de TIPO-A devem respeitar as seguintes características de ocupação do solo :

- Densidade Populacional - 30 a 60 Hab./ha

- Índice de Ocupação de Solo - 35 a 40 %
- Numero de Pisos - R/ch + 1º Piso .

3.9.11 ARTIGO 60. °

Individual tipo B

As habitações individuais de TIPO-B devem respeitar as seguintes características de ocupação do solo :

- Densidade Populacional - 60 a 90 Hab/ha
- Índice de Ocupação de Solo - 25 a 35 %
- Numero de Pisos - R/ch + 1º Piso + M (Sótão)

3.9.12 ARTIGO 61. °

Individual tipo C

As habitações Individuais de TIPO C devem respeita as seguintes características de ocupação do solo :

- Densidade Populacional - 70 a 90 Hab/ha
- Índice de Ocupação de Solo - 25 a 35%
- Numero de Pisos - R/ch + 2ºPiso

3.9.13 ARTIGO 62. °

Colectiva de tipo A

- Densidade Populacional - 90 a 170 Hab/ha
- Índice de ocupação de Solo - 1 m2 construído = 1,5 / 2 m2 área livre
- Numero de pisos - de R / Ch+2º Piso R / Ch+4º Piso + Masarda

3.9.14 ARTIGO 63. °

Colectiva de tipo B

Habitações colectivas de Tipo B devem respeitar seguintes características de ocupação do solo:

- Densidade populacional - 170 a 200 Hab/ha

- Índice de Ocupação de Solo - 1 m2 construído = 1,5/2m2 área livre
- Numero de Pisos - a partir de R/ch + 4º Piso

3.9.15 ARTIGO 64. °

Colectiva de tipo C

Habitações colectivas de Tipo C devem respeitar seguintes características de ocupação do solo :

- Densidade Populacional - 70 a 90 Hab/ha
- Índice de Ocupação de Solo - 30% a 40%
- Numero de Pisos - R/ch + 1º Piso

3.9.16 ARTIGO 65. °

Áreas livres do lote

1. Na habitação isolada e colectiva Tipo C a área livre destina-se à plantação de árvores e espaços de lazer .
2. Na habitação colectiva a área livre destina-se a zonas verdes, jogos e recreio, estacionamento, lojas e alguns serviços .

3.9.17 ARTIGO 66. °

O afastamento Por forma a garantir uma boa insolação e ventilação dos edifícios, a distancia mínima admissível rege-se pela seguinte fórmula :

$$d = 2,2 \times (h + 1)^{1/2}$$

d - distancia mínima entre dois prédios

h - altura do edifício

3.9.18 ARTIGO 67. °

Normas

Todas as normas de proibição (trânsito e profilaxia do incêndio) devem ser afixadas, respeitadas e coordenadas com as normas do PGUB e PUD .

3.10 – AS NORMAS PARA A DEFESA DO MEIO AMBIENTE**3.10.1 ARTIGO 68. °**Regulamentação

1. Para a defesa dos cidadãos e o bom funcionamento dos bairros devem ser feitos regulamentos sobre o ambiente com referência a Conservação do meio ambiente no que respeita a protecção da água, do ar, do solo, da poluição sonora e evacuação do lixo .
2. Para evitar a deterioração e contaminação das camadas profundas de reserva de águas subterrâneas torna-se necessário acautelar sobre o licenciamento de furos profundos (150 / 300m) .
3. É expressamente proibido a construção de latrinas num raio inferior a 50 m em relação a um furo , assim como de edificios não autorizados .

3.10.2 ARTIGO 69. °Lixos

Serão criadas dois grandes vazadouros nas saídas da cidade , uma no eixo Bissau/Prabis e outro no futuro eixo Bissau/Cumere .

Dejectos sólidos

1. É proibido o vazamento do lixo em locais não indicados para esse fim pela C.M.B., em todas as zonas da cidade.
2. Os lixos devem ser vazados e tratados nos locais definidos pelo PGUB.

3.11 – DA EXECUÇÃO DOS PLANOS URBANISTICOS**3.11.1 ARTIGO 70. °**Execução

A implementação e execução do PGUB e dos Planos Urbanísticos Detalhados deve ser realizada com base num programa de execução urbanística a ser preparada pela C.M.B., conforme o previsto na Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbano.

A implementação e execução do PGUB , passa pela realização de Planos de grau hierárquico inferior e projecto de urbanização .

3. A execução do PGUB , deve passar ainda pela elaboração do Programa de Execução Urbanística, tendo sempre em conta o Plano de Desenvolvimento Económico .

3.11.2 ARTIGO 71. °

Aprovação

Todos os programas de execução urbanística devem ser aprovados pela Comissão Nacional de Urbanismo e homologados pelo Governo .

3.12 – DAS OCUPAÇÃO PROVISÓRIA

3.12.1 ARTIGO 72. °

Nas Zonas da cidade para que já existem planos de ocupação a longo prazo , pode se autorizar a construção provisória dentro das normas urbanísticas e tendo em conta a posterior demolição .

3.12.2 ARTIGO 73. °

Nos pedidos de autorização de ocupação provisória devem constar obrigatoriamente os objectivos da ocupação e serão ,dirigidos CMB, cujo deferimento dependera do parecer positivo da C. N. U .

3.12.3 ARTIGO 74. °

O prazo de utilização das ocupação provisórias dependera do fim a que se destina a ocupação , podendo ser prorrogado , a pedido do interessado , fim do o qual a demolição devera ser efectuada pelo proprietário .

3.12.4 ARTIGO 75. °

1. Depois da aprovação deste regulamento , as ocupações clandestinas de caracter definitivo , não contrario PGUB devem ser legalizadas no prazo de 6 meses .
2. O não cumprimento da alínea anterior , conforme cada um dos casos implica .
 - ☐ Multa sem demolição
 - ☐ Multa com demolição
 - ☐ Demolição sem multa

3.13 – DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E PROCESSUAIS

3.13.1 ARTIGO 76. °

O Governo criara uma Comissão Nacional de Urbanismo , encarregue de acompanhar a execução do PGUB , e a elaboração do plano de actividade anual e plurianual , bem como controlar a política de investimento Municipal que assegurara o efectivo funcionamento de PGUB . a subvenção dessa comissão será assistida pelo orçamento anual da CMB .

3.13.2 ARTIGO 77. °

A Comissão referida no artigo anterior funcionará junto ao M. O T. terá como atribuições o seguinte :

1. Recolha e actualização das informações referente a dinâmica urbanística .
2. Acompanhamento das acções tanto de carácter publica como privado , cuja a relevância no quadro dos objectivos do plano , a C. M.B considera de suma importância .
3. Emissão de parecer sobre qualquer iniciativa da revisão ou da alteração do PGUB , por decisão do governo em coordenação com C. M.B .
4. Aprovação de planos Urbanísticos que lhe são submetidos pela CMB .

3.13.3 ARTIGO 78. °

A comissão Nacional de Urbanismo será composta pelo Técnicos do Ministério de Administração Territorial , M .O. P , e a C. M. B .

3.13.4 ARTIGO 79. °

Os terrenos concedidos pela CMB para efeitos de Construção de caractere social serão sujeitos a redução de uma taxa de 50 % do valor orçado .

3.13.5 ARTIGO 80. °

Com vista a uma efectiva execução do PGUB e harmonização do seus espaços limítrofes com os outros Municípios , haverá encontros anuais dos Presidente das respectivas câmaras municipais , para troca de experiência e com objectivo de discutir e dirimir os eventuais conflitos fronteiriço .

3.13.6 ARTIGO 81. °

1. A execução do PGUB compete a CMB que devera observar rigorosamente todas as disposições nelas contidas para o ordenamento da cidade .

2. Compete a CMB fazer ou mandar fazer , os planos detalhados e de pormenor Urbanísticos .

3.13.7 ARTIGO 82. °

1. A Supervisão e o controlo da execução de PGUB , e da competência do Ministério das Obras Publicas , através da CNU .
2. A violação das normas do presente regulamento referentes a concessão de terrenos , ou execução de obras serão objecto das sanções prevista na lei do foral Municipal .

3.13.8 ARTIGO 83. °

O PGUB, alem da sua revisão no prazo Máximo de 10 Anos devera adaptar – se as disposições das seguintes leis existentes .

- a } Lei de Ordenamento Territorial e Urbano .
- b } Regulamento Geral de Edificação Urbana .

3.13.9 ARTIGO 84. °

1. E expressamente proibida qualquer implantação quer urbanística e/ou infra-estrutural , individual ou colectiva , em toda a área adjacente ao perímetro definido pelo PGUB, como zona urbana restrita , salvo as áreas definidas no mesmo , para alem deste limite .
2. Exceptuar se á a implantação de obras e projectos do Estado , cuja autorização compete o Ministério das Obras Publicas com conhecimento a CMB.

3.14 – DISPOSIÇÕES FINAIS

3.14.1 ARTIGO 85. °

Este regulamento e acompanhado de um anexo que define os conteúdos e programas de realização nas diferentes unidades de Ordenamento (UNOR) que compõem cidade de Bissau .

3.14.2 ARTIGO 86. °

Todas as entidades publica cooperativas e privadas estão vinculados a este regulamento .

3.14.3 ARTIGO 87. °

As duvidas na interpretação deste diploma serão resolvidas por despacho conjunto do Ministério das Obras Publicas e da Administração Territorial .

3.14.4 ARTIGO 88.º

O presente Regulamento entra em vigor após a sua aprovação e deve ser tornado publico através dos órgãos de comunicação social .



República da Guiné Bissau
Ministério das Obras Públicas Construção e Urbanismo
DIRECÇÃO GERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO

ANEXO AO REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANISTICO DE BISSAU

UNIDADE DE ORDENAMENTO (UNORES)

Junho de 2005

IV - ANEXO AO REGULAMENTO DO PLANO GERAL URBANÍSTICO DE BISSAU

4.1 - UNOR (Unidade do Ordenamento)

Para uma melhor compreensão e execução do PGUB, foi estabelecida a divisão da cidade de Bissau em grandes malhas, as quais são constituídas por (unores) unidades do ordenamento.

As malhas estão representadas em letras alfabéticas e em formas poligonais cujas dimensões dos lados variam de 1200 a 1500 metros.

As UNOR (unidades do ordenamento) que constituem as malhas também em formas poligonais e representadas em números, com superfícies máximas de 135 ha e mínimas 11.50 ha

A acompanhar este documento vem em anexo o mapa das divisões acima referidas.

4.1.4 MALHA - A

A malha-A que forma toda parte da cidade velha inclua os 4 primeiros unores, é limitada ao norte pela Av. Unidade Africana, ao sul pela Av. 3 de Agosto, a este pela marginal projectada que delimita o bairro de Achada, e a oeste pela Av. do Brasil.

Estas 4 primeiros UNOR compreendem a parte central da cidade velha (centro de Bissau), que é a única que está contemplada com as infra-estruturas minimamente completas. Aqui o PGUB não planeia grandes reconstruções nem novos arruamentos, embora no futuro possa assistir-se a mudança de funções de edifícios públicos, privados e arruamentos. Mas atendendo à importância e função futura desta zona é obrigatória a elaboração do Plano de Pormenor, para que no futuro próximo não se implantem infra-estruturas não previstas no PGU, para a zona.

Com a excepção da Malha – A parte centro da cidade, todas as outras Malhas estão delimitadas por vias Primarias, Secundarias e Terciárias.

4.1.5 UNOR 1

Localização: Parte do centro da cidade.

Área: 51,17 ha D.P.: 52 Hab/ha N.1t

Neste UNOR-1 encontra-se o actual Palácio da República na perspectiva de uma futura transferência do mesmo, planeia-se na parte vedada, atrás do referido edifício e nos terrenos adjacentes ao mesmo, a construção de um parque público.

4.1.6 UNOR 2

LOCALIZAÇÃO: parte do centro da cidade

Área: 66.70 ha D.P. 52.5 hab./ha

Esta UNOR abrange a zona comercial, zona central com moradias. Compreende ainda o território à frente do hotel "ANCAR" e as Bolanhas (Depressão natural) atrás da Policlínica UNTG. Sendo esta zona a única na cidade que confina com o mar, toda e qualquer obra prevista deve ser nos moldes definidos pelo PGU. Por isso é obrigatória a elaboração do plano detalhado.

4.1.7 UNOR 3

LOCALIZAÇÃO: parte velha da cidade

Área: 42.73 ha D.P. : 47.50 hab./ha

Nesta UNOR é obrigatória a elaboração do plano detalhado. Dentro desta UNOR encontra-se o Hospital Simão Mendes, o Cemitério Municipal (quase fora de utilização), a empresa de construção C.U.P., a empresa SOCOTRAM e habitações.

4.1.8 UNOR 4

LOCALIZAÇÃO: parte velha da cidade

Área: 35 ha D.P. 42.50 hab./ha

Compreende a parte da cidade velha (zona histórica) a "Amura". Prevê-se fazer nesta UNOR, num futuro próximo, uma zona estritamente reservada a peões, com zona habitacional, de passeio, Lazer, serviços turístico etc. A maior parte das casas existentes são do estilo da arquitectura colonial com 1 andar, que no futuro servirão de moradias como até agora, e os pisos térreos continuarão a ser utilizados para comércio e serviço. Todos os equipamentos atrás mencionados devem estar interligados com a futura transformação da "Amura" em Museu Nacional, facto que se prevê no PGUB.

Zona de passeios, Funções Centrais, Comercio Turismo e Restaurantes.

4.1.9 MALHA - B

A malha-B que forma toda parte marginal da cidade velha em direcção a zona do alto de Bandim inclua os unores 8, 13, 33 e 32, é limitada ao norte pela via de circunvalação que liga a Alfândega a zona habitacional de Alto de Bandim, ao sul pelo limite do canal de Geba, a este pela marginal projectada que delimita o bairro de Achada, e a oeste pela estrada de Zona 7.

Estes quatro UNOR compreendem a Zona portuária da cidade velha (marginal de Bissau). Aqui o PGUB prevê a ligação total da marginal que parte da alfândega e passa pela Marinha Nacional de Guerra onde deve-se negociar a desapropriação deste quartel e também contemplar esta zona com um projecto de paisagismo. Deve-se radicalizar imediatamente o vazamento continua de lixos pelas populações e equipas de colectas da própria Câmara municipal de Bissau.

4.1.10 UNOR 8 :

LOCALIZAÇÃO: Zona de portos.

Zona portuária

Área: 60,72 ha D.P.: 15 Hab/ha No. 8

Nesta UNOR a elaboração do plano detalhado deve ser conjunta e obrigatória, pois esta UNOR esta ligado através da estrada Volta de Bissau, que liga a zona industrial adjacente ao complexo portuário.

4.1.11 UNOR 13 :

LOCALIZAÇÃO: Parte da Cidade Velha (Depressão natural existente)

Área: 16.40 ha

Esta UNOR compreende a depressão natural existente ao longo da costa marítima incluindo o aquartelamento de Marinha de Guerra e a Estrada de SACOR . Esta UNOR é previsto no PGUB como zona verde paralela ao mar, com equipamentos sociais e de Lazer para a qual deve-se elaborar o plano de pormenor.

4.1.12 UNOR 32 :

LOCALIZAÇÃO: Bandim

Industria (Dicol e Guiné-Gáz)

Área: 45,07 ha

Deve ser proibida a construção de mais industrias e a ampliação da existente. Nas áreas livres é permitida a construção de edifícios para actividade desportiva e recreio, restaurantes ao longo das zonas verdes de passeio público. Não é permitida ainda a arborização intensiva desta zona. O estaleiro existente deve ser transformado em clube de desporto náutico.

4.1.13 UNOR 33 :

LOCALIZAÇÃO : Matadouro

Depressão natural existente (Bolanha) por detrás do matadouro.

Área: 14,00 ha No. 33

Está reservada para zona verde e desporto de recreação. Aqui deve-se construir um dique de separação de modo a impedir a entrada das águas do mar.

À realização deste programa implica estudos necessários e uma concepção que permita a sua realização por etapas.

4.1.14 MALHA - C

A malha-C que forma toda a Zona de Bandim, Chão de papel, Alto de bandim e zona industrial de Bandim inclua os unores 18, 19, 25,26 e 27, é limitada ao norte pela estrada de Bor, ao sul estrada de circunvalação (estrada de Sacor), a este pela Av. Do Brasil e a oeste pela estrada de Zona 7.

4.1.15 UNOR 18:

LOCALIZAÇÃO :

Alto Crim

Área: 16,40 ha D.P.: 150-250 Hab/ha No.18

Esta UNOR tem mais de 35.000 habitantes, vivendo em bairros degradados, sem ruptura, com grande erosão, uma enorme densidade populacional e ocupação de solo.

Esta Zona, de acordo com o PGUB, deve futuramente ser reconstruído gradualmente, tendo em conta uma transformação gradual das funções atuais. Deixará de ser meramente zona habitacional, para ser , atendendo a sua situação geográfica , um dos futuros Centros da Cidade.

Por isso é obrigatório prever uma solução definitiva para esta zona, em nível dos planos detalhados, cuja elaboração é obrigatório.

Nesta UNOR estão planificadas habitações colectivas (prédios) com todos os equipamentos necessários.

Se forem cumpridas as directrizes emanadas do PGUB, nesta zona haverá significativos aumento da população, e vai ser obrigatório a mudança da função habitação individual para colectiva. Isto é deve-se implementar a construção de prédios tipo R + 2 ou R + 3, atendendo a dimensão do local e a densidade populacional.

Nesta zona da cidade deve ser construídas habitação para 25.000 habitantes contempladas com os seguintes equipamentos:

Duas escolas primárias com 1.200 alunos cada, Jardins de infância para aproximadamente 800 crianças, Centro de saúde e farmácia, Salas polivalentes com capacidade para 300/500 lugares, Posto de segurança (Polícia), Pequena Biblioteca. Restaurantes, Cafés, Padarias, Pastelarias, Correios, Bancos. Agências, Edifícios de Comércio, Serviços. (Ver vol. II - Cap. 75 do PGU - Organização de edifícios públicos).

4.1.16 UNOR 19:

Chão de Papel

Área: 39,97 ha D.P.: 10-20 Hab/ha No.19

Estas UNOR compreendem uma depressão natural (Bolanhas), que no PGUB está prevista para zonas verdes e de recreação desportiva. (Ver dossier II Capo de Zonas Verdes). Prevê-se o prolongamento da Av. do Brasil que irá terminar na futura Av. Marginal (Estrada de SACOR). Nesta zona existe o Matadouro e a Central eléctrica. Prevê-se a futura deslocação destes equipamentos para a zona industrial.

É obrigatório elaborar o plano detalhado para esta zona.

4.1.17 UNOR 25 e 26 :

LOCALIZAÇÃO: Chão de Papel, Bandim I, Bandim II

Área: 52,18 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No. 25

Área: 57,70 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No. 26

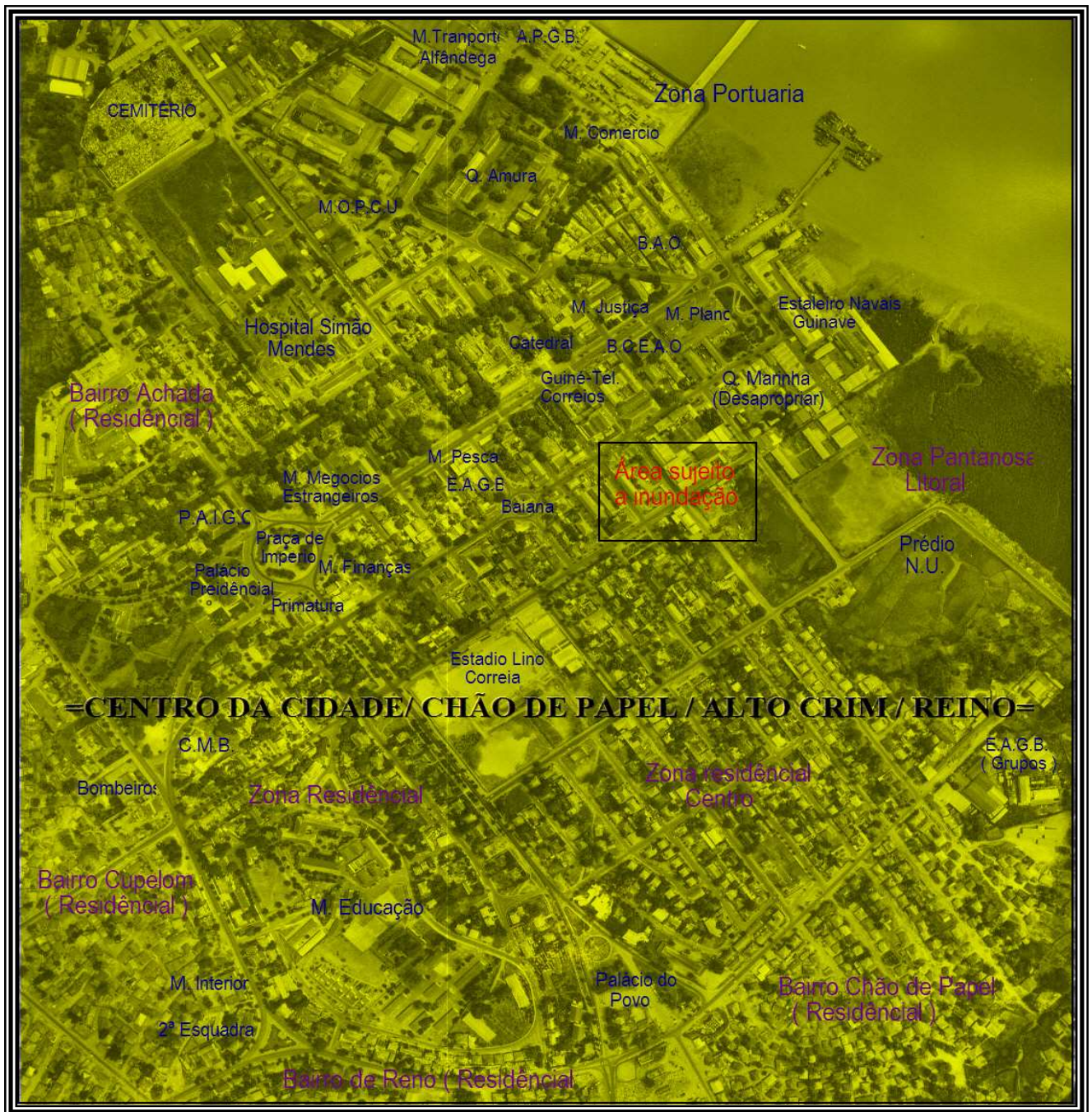
Para estas UNOR deve-se fazer a revisão dos planos existentes. Por ser esta zona de densidade populacional e ocupação de solo pouco elevadas, podem-se nela implantar habitações mistas (individuais e colectivas). Deve-se prever a implantação dum centro local, fazer a transferência do cemitério, proibir qualquer tipo de construção na zona escolar e promover a conclusão deste complexo.

4.1.18 UNOR 27 :

LOCALIZAÇÃO : Bandim (zona desportiva e CICER)

Área: 68,13 ha D.P.: 10 Hab/ha No.27

Deve-se fazer a revisão do plano detalhado existente. Todas as construções devem respeitar o PGU no que respeita a esta zona.



4.1.19 MALHA - D

A malha-C que forma toda a Zona sete, até a fronteira entre Bandim e Cuntum, inclui os unores 28, 29 e 30, é limitada ao norte pela estrada de Bor, ao sul estrada de circunvalação (estrada de ligação a sobrade), a este pela estrada de Zona 7 e a oeste pela estrada de acesso a bairro de Cuntum.

*4.1.20 UNOR 28 :**LOCALIZAÇÃO : Bandim (Zona Industria l- Central Eléctrica Sov.)**Área: 46,50 ha D.P.: 10 Hab/ha No.28*

É obrigatório a elaboração de plano detalhado , para regularizar as habitações espontâneas e dotá-las de Infra Estruturas. A zona não habitada deve ser reservada e organizada para indústria ligeira.

*4.1.21 UNOR 29:**LOCALIZAÇÃO : Bandim**Área: 132,16 ha D.P.: 10 Hab/ha No. 116*

É obrigatório a elaboração do Plano detalhado. É necessário organizar as habitações espontâneas e realizar os esgotos assim como as vias projectadas no PGUB. A zona pantanosa de momento deve continuar como zona agrícola e no futuro será transformada no parque da cidade.

O plano detalhado a elaborar deve contemplar entre outras soluções, a ligação da Volta de Bissau existente com a estrada Bissau-Prábis.

*4.1.22 UNOR 30:**LOCALIZAÇÃO: Alto Bandim**Área: 12,50 ha D.P.: 10-60 Hab/ha No.30**Área: 50,93 ha D.P.: 10-30 Hab/ha No.31*

Esta Zona destina-se fundamentalmente a uso habitacional de alto “standing” é necessário fazer-se à revisão do plano detalhado existente e proceder a sua execução com muito rigor devido à localização das casas de função nesta zona.

4.1.23 MALHA – E

A malha-E forma a zona pantanosa de alto de bandim, inclua os unores 31 e 116.

*4.1.24 UNOR 31 :**LOCALIZAÇÃO: Alto Bandim**Área: 50,93 ha D.P.: 10-30 Hab/ha No.31*

Esta Zona destina-se fundamentalmente a uso habitacional de alto “standing” é necessário fazer-se à revisão do plano detalhado existente e proceder a sua execução com muito rigor devido à localização das casas de função nesta zona.

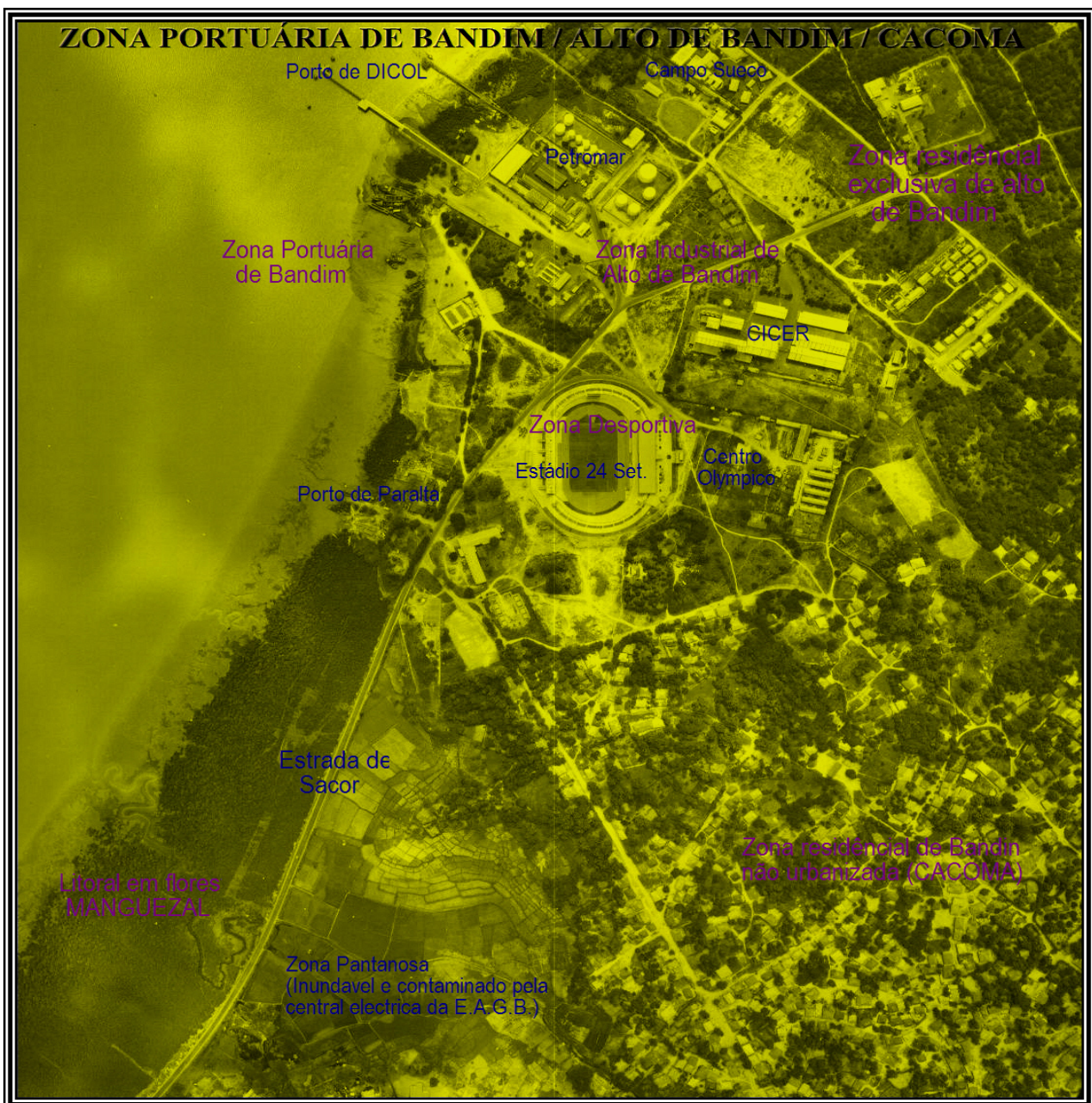
4.1.25 UNOR 116:

LOCALIZAÇÃO : Bandim

Área: 132,16 ha D.P.: 10 Hab/ha No. 116

É obrigatório a elaboração do Plano detalhado. É necessário organizar as habitações espontâneas e realizar os esgotos assim como as vias projectadas no PGUB. A zona pantanosa de momento deve continuar como zona agrícola e no futuro será transformada no parque da cidade.

O plano detalhado a elaborar deve contemplar entre outras soluções, a ligação da Volta de Bissau existente com a estrada Bissau-Prábis.



4.1.26 MALHA – F

A malha-E forma a zona Cuntum Sul inclua os unores 110, 113 e 115.

4.1.27 UNOR 110 e 113 :

LOCALIZAÇÃO: Cuntum Sul

Área: 25,90 ha D.P.: 250-350 Hab/ha N.o.110

Área: 25,90 ha D.P.: 250-350 Hab/ha N.o.113

Estas UNOR compreendem as zonas reservadas para futura expansão da cidade depois de 2010.

4.1.28 UNOR 115 :

LOCALIZAÇÃO: Zona desportiva e recreativa ao Sul da cidade.

Deve-se elaborar o plano detalhado e de pormenor em que se preveja a distribuição espacial dos equipamentos desportivos e de recreação.

4.1.29 MALHA – G

A malha-E forma a zona Cuntum Norte, inclua os unores 66, 111, 112 e 114.

4.1.30 UNOR 66, 111, 112, e 114 :

LOCALIZAÇÃO: Cuntum e Sul da estrada de Bôr

Área: 40,80 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.66

Área: 32,96 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.111

Área: 19,30 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.112

Área: 25,90 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.114

Para as UNOR 111, 112 e 114 é obrigatório elaborar o plano detalhado, e para o UNOR 66, o plano existente deve ser revisto, prevendo zonas para o centro local e escola em função do número de habitantes.

4.1.31 MALHA – H

A malha-E forma a zona Cuntum Quelelé, inclua os unores 67 e 95.

4.1.32 UNOR 67

LOCALIZAÇÃO: Sul da estrada de Bôr

Área: 79,82 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.67

Para a UNOR 67 é obrigatório elaborar o plano detalhado, este plano deve prever a ligação com a parte construída. Ao longo da via projectada que liga a estrada de Bôr com a estrada Volta de Bissau, devem ser previstas habitações colectivas.

4.1.33 UNOR 95 :

LOCALIZAÇÃO: Quelelé sul

Área: 23.30 ha D.P.: 150-200 Hab/ha N.o.95

Existe um plano detalhado que deve ser implementado. Deve ser proibido novas construções na zona limítrofe a Ponta Neto situada no UNOR 95 que se prevê a sua transformação num parque público para aquela zona da cidade.

Está previsto ainda uma zona escolar, desportiva e centro local. Os edifícios colectivos podem ter actividades comerciais e de serviços no piso térreo.

As Bolanhas devem manter as suas funções agrícolas pelo menos até ao ano 2010. Alongo prazo podem vir a ser transformados em parques públicos dependendo das necessidades futuras em relação ao alargamento da cidade.

4.1.34 MALHA – I

A malha-I forma a zona Mercado de Bandim e Belém, inclua os unores 17e 24.

4.1.35 UNOR 17 :

LOCALIZAÇÃO : Mindará, Alto Crim

Funções centrais , Comercio e Habitação

Área: 45,32 ha D.P.: 150-250 Hab/ha No.17

Deve-se solucionar o problema do mercado de Bandim, com base no plano detalhado e a urbanização da zona adjacente do mercado, reservando espaço para comércio retalhista, super e mini-mercados. A Estrada de Bôr (desde o “Titina” até ao cruzamento de Caracol) deverá ter circulação automóvel de sentido único. Os edifícios acima mencionados deverão ocupar mais ou menos 10 ha do espaço existente. O restante espaço será destinado para habitação, vias de circulação, zonas verdes, etc.

4.1.36 UNOR 24 :

LOCALIZAÇÃO : Belém

Área: 60,70 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No. 24

O acesso a este bairros deve ser regularizado através de vias paralelas à Av .14 de Novembro e nunca a partir desta, que sendo uma via rápida não se prevê acesso aos bairros através da mesma .

4.1.37 MALHA – J

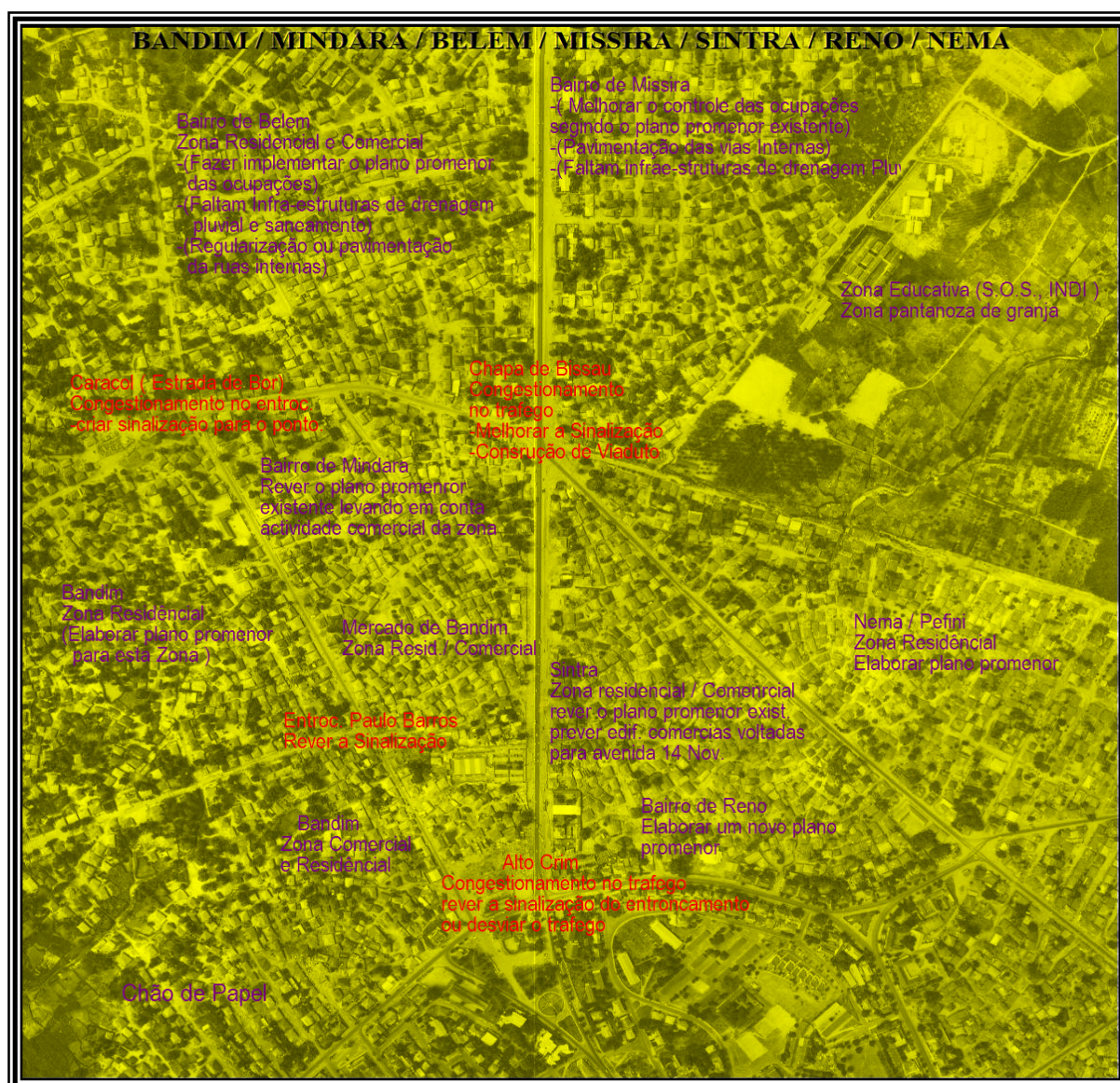
A malha-I forma a zona de Belém e Cuntum, inclua os unores 63, 64 e 65.

4.1.38 UNOR 63 :

LOCALIZAÇÃO: Belém

No.63 Área: 40,20 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Para esta zona é obrigatório elaborar parte do plano detalhado. Esta UNOR já possui uma certa regularização urbanística, devendo, no entanto ser implementado a execução de infra-estruturas e Equipamento Colectivo (Centro cooperação portuguesa, Universidade Amílcar Cabral).



4.1.39 UNOR 64 e 65 :

LOCALIZAÇÃO: Hosp. 3 Agosto, Seminário, Sheraton

Área: 78,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.64

Área: 51,89 ha D.P.: 70,120 Hab/ha No.65

Existe para esta zona um plano detalhado que tem que ser revisto. Deve-se promover a acção do PM BB nesta zona e implementar a execução das infra-estruturas assim como do centro local, por ser uma zona essencialmente de uso habitacional .

4.1.40 MALHA – K

A malha-K forma a zona de Missira, N'hala e Antula, inclua os unores 59, 60 e 61.

4.1.41 UNOR 59 e 60 :

LOCALIZAÇÃO: Zona de Bolanhas

No.59 – Bolanhas

No.60 – Bolanhas

Área: 168,96 ha

Área: 94,78 ha

Por ser uma zona bastante pantanosa, o que implica grandes dificuldades na sua utilização para construção, prevê-se a sua transformação num parque, mas actualmente deve continuar a ser uma zona agrícola.

O plano detalhado deve prever a ligação entre a parte Este (zona de Q.G.) com a parte Oeste da cidade (Bairro Militar), através do prolongamento da Av. Pansau N'isna a partir do cruzamento de Q.G.

4.1.42 UNOR 61 :

LOCALIZAÇÃO: Bairro de ajuda - Penha

Área: 76,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Existe um plano detalhado que deve ser revisto. Aqui o problema principal é dar solução a drenagem das águas pluviais e esgotos das águas negras dos bairros periféricos.

4.1.43 MALHA – L

A malha-L forma a zona de Penha Bor, inclua os unores 89, 90, 91, 92, 93 e 94.

4.1.44 UNOR 89 :

LOCALIZAÇÃO: Zonas por detrás do Estabelecimento prisional de BRA

Zona por detrás da prisão de Brá

Área: 34,04 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o 89

Zona definida para habitação individual de médio "Standing", para cerca de 2.500 habitantes. Nos arredores da penitenciária criar uma faixa verde para separação e servirá como parque.

4.1.45 UNOR 90 :

LOCALIZAÇÃO : Zona das Embaixadas

Área 43,76 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.90

Existe um plano detalhado para esta zona que foi relativamente respeitado.

Depois da distribuição por todas as embaixadas requerentes a área excedente desta UNOR ser utilizada com base num plano de pormenor só para habitação de alto "standing".

4.1.46 UNOR 91 , 92 e 93 :

LOCALIZAÇÃO: Quelelé

Quelelé

Área: 18,75 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.91

Área: 31.50 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.92

Área: 28.00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.93

Os planos detalhados para os UNOR 91 e 92 devem ser revistos e definir-se o sistema de comunicação de acordo com o PGUB. No UNOR 92. ao lado do complexo escolar existente deve-se reservar espaço para implantação do centro local.

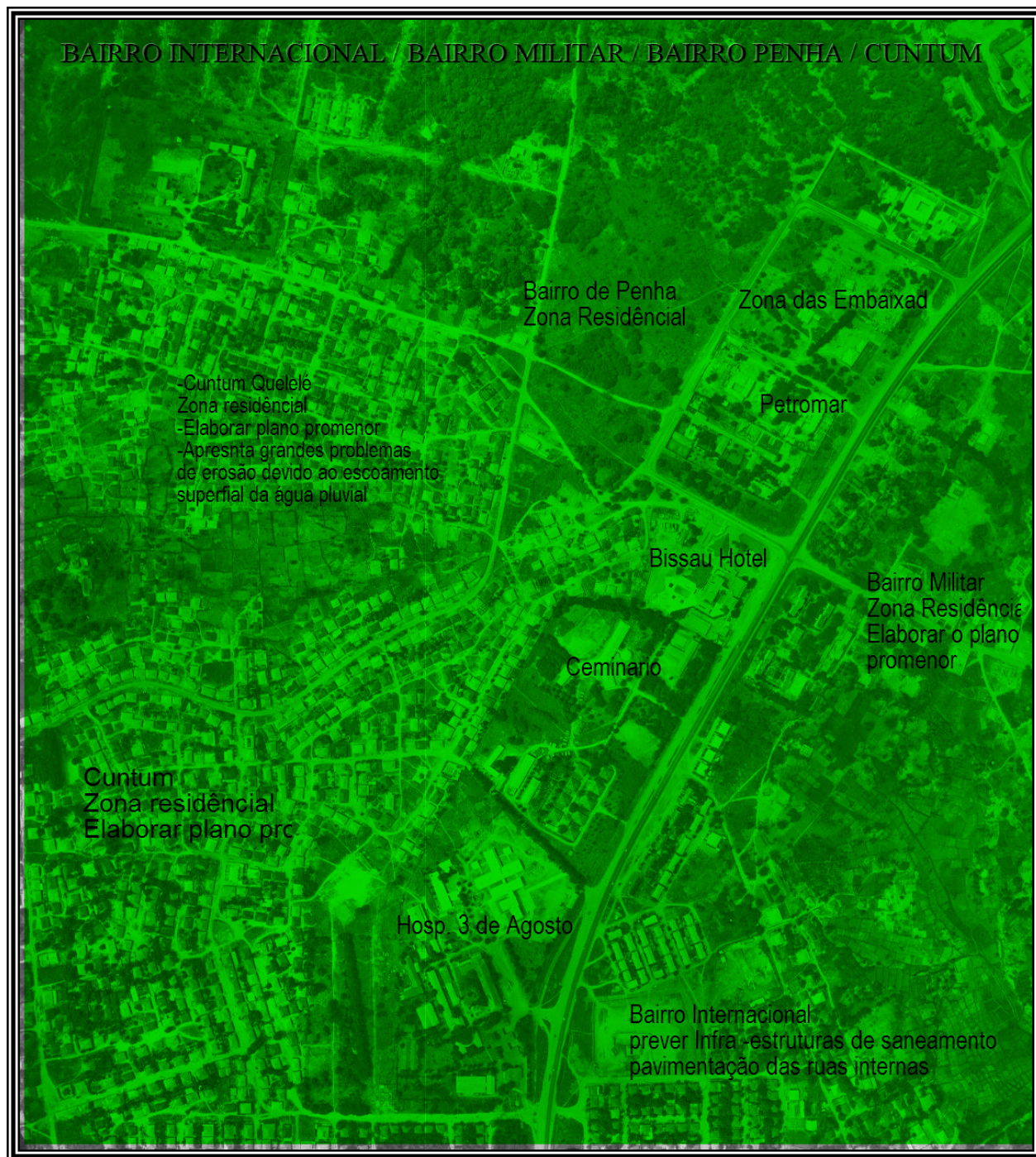
Para o UNOR 93 deve-se elaborar o plano detalhado por forma a harmonizar esta UNOR com os periféricos principalmente no que respeita às vias de comunicação interna.

4.1.47 UNOR 94:

LOCALIZAÇÃO: Quelelé sul

Área: 35.00 ha D.P.: 150-200 Hab/ha N.o.94

Existe um plano detalhado que deve ser implementado. Está previsto uma zona escolar, desportiva e centro local. Os edifícios colectivos podem ter actividades comerciais e de serviços no piso térreo.



4.1.48 MALHA – M

A malha-M forma a zona de Enterramento, inclua os unores 108 e 109.

4.1.49 UNOR 108 e 109 :

LOCALIZAÇÃO: Zona da Escola de Enfermagem (Nova)

Área: 42,32 ha D.P.: 250-350 Hab/ha No.108

Área: 19,30 ha D.P.: 250-350 Hab/ha No.109

4.1.50 MALHA – N

A malha-N forma a zona de Brá, inclua os unores 84, 85, 86, 87 e 88.

4.1.51 UNOR 84 a 88 :

LOCALIZAÇÃO : Brá

Área: 9,98 ha N.o.84

Área: 30,59 ha N.o.85

Área: 36,99 ha N.o.86

Área: 27,76 ha N.o.87

Área: 33,20 ha N.o.88

Esta zona está definida no PGUB, para futuro zona para edifícios administrativos (Bancos, Ministérios, Universidades, Escola técnica e infra-estruturas de apoio. A implementação será feita com base num plano detalhado realizar de acordo com as normas técnicas urbanísticas definidas no Vol.11Doc.PGUB .

4.1.52 MALHA – O

A malha-O forma a Zona Industrial de Brá, inclua os unores 97, 98 e 99.

4.1.53 UNOR 97 , 98 e 99:

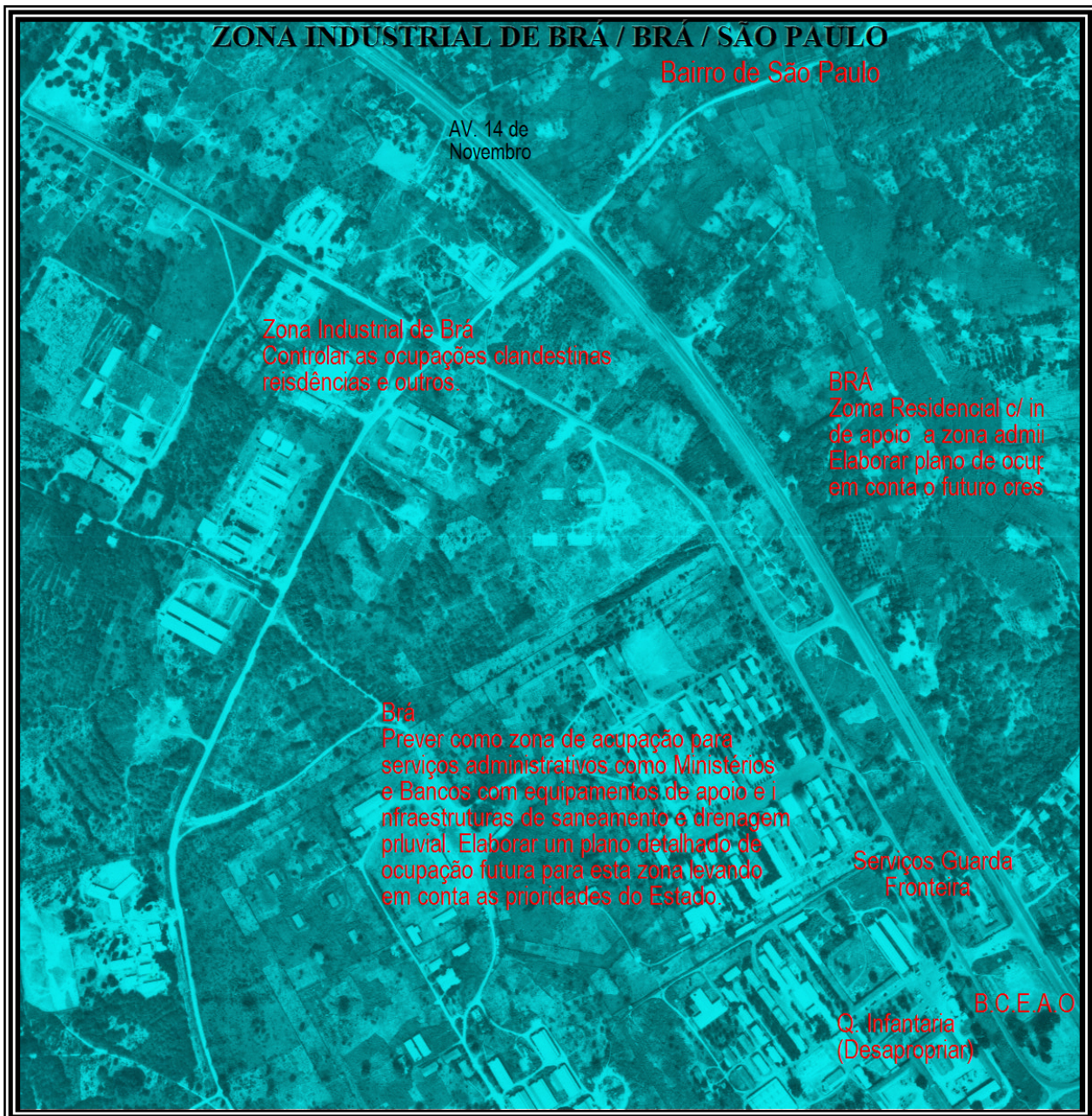
LOCALIZAÇÃO: Zona Industrial (Estrada do Aeroporto)

Área: 25,51 ha N° 97

Área: 50,25 ha N° 98

Área: 43,24 ha N° 99

Existe um plano detalhado que deve ser respeitado e que define esta zona para implantação de indústrias ligeiras. Sendo uma zona de uso industrial deve-se limitar às construções de habitações nesta zona, por não ser compatível .



4.1.54 MALHA – P

A malha-P forma a Zona de Plaque, inclua os unores 102, 103 e 104.

4.1.55 UNOR 102 :

LOCALIZAÇÃO : Faixa verde entre a nova e antiga estrada do Aeroporto

Área: 58,76 ha

Deve-se elaborar o plano detalhado em que a construção intensiva não se deve verificar por se situar junto do Aeroporto.

Pode-se permitir nos seus arredores a existência de uma estação de serviços e venda de carburantes, assim como uma unidade hoteleira, supermercados e comércio grossista.

4.1.56 UNOR 103 :

LOCALIZAÇÃO: Plaque

Área: 37,05 ha D.P.: 70 Hab/ha

É necessário elaborar o plano detalhado em que não se preveja novas construções de habitação, mas sim resolver o problema das vias e infra-estruturas para a população existente

4.1.57 UNOR 104 :

LOCALIZAÇÃO: Base Aérea (Complexo Militar)

Área : 51.30 há

A utilização desta zona deve ser definida pelo Ministério da Defesa, com base num plano de pormenor.

4.1.58 MALHA – Q

A malha-Q forma a Zona de Aeroporto, inclua os unores 105, 106 e 107.

4.1.59 UNOR 105 , 106 e 107 :

LOCALIZAÇÃO: Complexo Aeroportuário

Área: 16,18 ha N.o.106

Área: 64,50 ha N.o.107

Área: 160,50 ha N.o.105

Estas UNOR compreendem todo o complexo Aeroportuário, e apesar de estar previsto para breve as obras das novas instalações da Aerogare, torna-se necessário elaborar um plano de pormenor que defina o desenvolvimento daquele complexo por forma a torná-lo mais operacional face às necessidades do futuro.

A elaboração do plano de pormenor, deve ser feito com a participação dos técnicos da ENAG e da Aeronáutica civil, dos Bombeiros e da Segurança.

4.1.60 MALHA – R

A malha-R forma a Zona de Afia / Aeroporto, inclua os unores 96, 100, 101, 119 e 143.

4.1.61 UNOR 96:

LOCALIZAÇÃO: Afia (Estrada do Aeroporto)

Área: 33,01 ha N° 96

Existe um plano detalhado que deve ser respeitado e que define esta zona para implantação de indústrias ligeiras e construções do tipo comercial com armazéns RC e residencial 1º Andar.

4.1.62 UNOR 100 :

LOCALIZAÇÃO: Háfia

Área: 33,45 ha D.P.: 150-200 Hab/ha

Constitui uma zona de habitação individual Espontânea , para a qual torna-se necessário elaborar um plano detalhado que deverá regularizar a implantação das infra-estruturas e das vias de comunicação internas.

4.1.63 UNOR 101 :

LOCALIZAÇÃO: Háfia

Área: 37,78 ha D.P.: 150-200 Hab./ha

Deve-se respeitar o plano detalhado existente para esta zona, em que se prevê a implantação de uma área comercial com os devidos equipamentos turísticos por se localizar próximo do Aeroporto.

Prevê-se ainda uma área para habitação mista e um posto de venda de combustível e uma estação de serviços.

4.1.64 UNOR 119:

LOCALIZAÇÃO : Volta de Bissau

Antiga pedreira na Volta de Bissau

Área: 5,00 ha

Esta zona está definida para implantação de residenciais e instalações comerciais incluindo postos de venda de combustíveis.

4.1.65 UNOR 143

LOCALIZAÇÃO: norte da estrada de circunvalação

Área: 38.60 ha n. 143 D.P. 35 hab.há

Área: 122 há n. 144 D.P. 35 hab.há

Estas unores tem como função do uso turismo e serviço (áreas de multiuso), deve ser elaborado o plano do pormenor.

4.1.66 MALHA – S

A malha-S forma a Zona de Brá / Penha, inclua os unores 81, 82, e 83.

4.1.67 UNOR 81 e 82 :

LOCALIZAÇÃO: Bairro Militar / Penha Bra

N.o.81 - Bairro Militar

N.o.82 - Penha Brá

Área: 62,89 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Área: 91,58 há D.P.: 70-120 Hab/ha

Deve-se elaborar o plano detalhado para estas UNOR e rever os planos existentes, prevendo - se um centro local para ambos com os devidos equipamentos.

No UNOR 82 deve-se reservar terreno para implantação de um reservatório de água e a localização dos furos deve ser feita de acordo com o PGUB.

4.1.68 UNOR 83 :

LOCALIZAÇÃO : Brá

Área 82,24 ha D.P.: 70-250 Hab/ha

Esta zona destina-se a uso habitacional , com habitações mistas ou seja colectiva e individual com médio/alto "Standing", e na qual o plano detalhado deverá prever um centro local de apoio para cerca de 13.000Habitantes . Os Edifícios sociais nesta zona devem ser feito de acordo com o programa definido no regulamento e no PGUB.

Existe uma valeta natural de drenagem pluvial que precisa de ser resolvida pelo plano detalhado.

4.1.69 MALHA – T

A malha-T forma a Zona de Bairro militar, inclua os unores 73 a 80.

4.1.70 UNOR 73 e 75 :

LOCALIZAÇÃO: Bairro Militar

Área: 26,66 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.73

Área: 26,40 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.75

4.1.71 UNOR 74 , 76,78 , 79 e 80 :

LOCALIZAÇÃO: Bairro Militar

Área: 28,70 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.74

Área: 63,22 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.76

Área: 28,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.77

Área: 28,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.78

Área: 26,20 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.79

Área: 21,09 ha D.P.: 70-120 Hab/ha N.o.80

Para estas UNOR é obrigatório elaborar planos detalhados que deverá definir o sistema de comunicações entre as UNOR com base no PGUB.

Na UNOR 74 deve-se prever a implementação do centro local.

Nas outras UNOR para cada 7.000 a 8.000 habitantes deve-se prever um centro local.

4.1.72 MALHA – U

A malha-U forma a Zona de Bairro de militar, inclua os unores 68 a 72.

4.1.73 UNOR 68 , 69 , 70 , 71 , 72 :

LOCALIZAÇÃO: Bairro Militar

Área: 39,69 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.68

Área: 36,72 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.69

Área: 40,23 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.70

Área: 36,61 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.71

Área: 34,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.72

4.1.74 MALHA – V

A malha-V forma a Zona de Bairro de Missira, inclua os unores 23 e 62.

4.1.75 UNOR 23 :

LOCALIZAÇÃO : Missira

Área: 75,43 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No. 23

O acesso a este bairros deve ser regularizado através de vias paralelas à Av .14 de Novembro e nunca a partir desta, que sendo uma via rápida não se prevê acesso ao bairro através da mesma .

4.1.76 UNOR 62 :

LOCALIZAÇÃO: Missira

No.62 Área: 51,10 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Para esta zona é obrigatório elaborar parte do plano detalhado. Esta UNOR já possuem uma certa regularização urbanística, devendo, no entanto ser implementado a execução de infra-estruturas e Equipamento Colectivo .

4.1.77 MALHA – X

A malha-X forma a Zona de N'hala - Granja, inclua os unores 56, 57, 58, 58a e 58b.

4.1.78 UNOR 56 :

LOCALIZAÇÃO: Luanda

Área: 14,98 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Esta UNOR tem função habitacional, sem urbanização definida sendo por isso obrigatório à elaboração de um plano detalhado na base de um programa de melhoramento deste bairro.

4.1.79 UNOR 57 :

LOCALIZAÇÃO: Luanda Nova

Área: 12,56 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Para esta UNOR já existe um plano detalhado que não foi respeitado na íntegra, pelo que torna - se necessário a sua actualização . Esta UNOR tem dois regimes :(zona habitacional e zona de serviços)A área livre da zona de serviços deve ser F reservada para actividades comerciais e culturais. Nas áreas livres adjacentes ao cruzamento de O.G., deve ser proibido construir até a conclusão das obras do cruzamento.

4.1.80 UNOR 58 :

LOCALIZAÇÃO: Granja de Pessubé

Área: 101,40 ha D.P.: 70 Hab/ha

Esta zona compreende toda a chamada Granja de Bissau, para a qual é necessário a elaboração de um plano detalhado, que deve prever vários equipamentos colectivos, tendo em conta que se quer transformar esta zona no pulmão da cidade, mas com uma certa vivência. Para tal propõe-se uma vasta zona verde com poli - desportivos ao ar livre e um grande salão polidesportivo coberto com capacidade para 1500 pessoas. Ao Norte deve-se prever um parque infantil com cerca de 18 ha de área. Nesta zona deve localizar-se ainda o futuro jardim zoológico de Bissau.

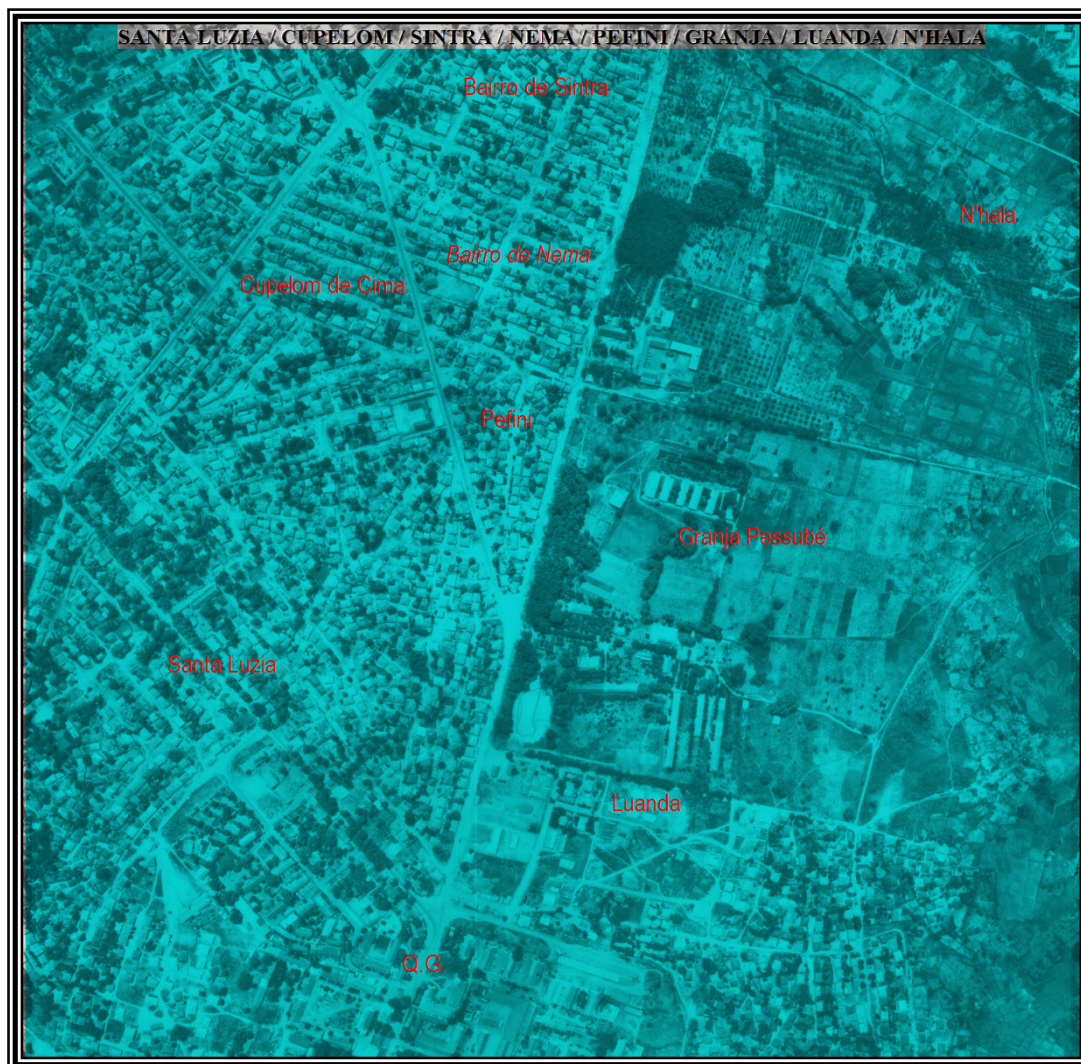
4.1.81 UNOR 58^a e 58^b :

LOCALIZAÇÃO: Granja de Pessubé

Área: 19,88 ha D.P.: 70 Hab/ha. 58a

Área: 19,73 ha D.P.: 70 Hab/ha. 58be

Nestas UNOR ficarão a zona escolar e habitacional e lares para estudantes.



4.1.82 MALHA – Y

A malha-Y forma a Zona Antula e Alfândega, inclua os unores 52 e 54.

4.1.83 UNOR 52 :

LOCALIZAÇÃO : Antula

No. 52 - Antula

Área: 111,47 ha

Estes UNOR encontram-se na parte Leste da cidade e formam a zona industrial da cidade junto ao porto de Bissau, e é necessário elaborar um plano detalhado para esta zona de difícil construção devido às características do solo sujeito a frequentes inundações, para a qual devem-se fazer os devidos estudos e aterros.

Prevê-se um matadouro, de acordo com o capô do PGUB - Edifícios e Superfícies comunais. Enquanto não forem feitos os aterros, para construção de indústrias as zonas de horticultura serão mantidos como tal.

4.1.84 UNOR 54 :

LOCALIZAÇÃO: Zona portuária

Área: 57,83 há

É obrigatório o plano detalhado. Com a construção de “Diques” e os respectivos saneamentos, prevê-se o alargamento da zona portuária e das Alfândegas.

4.1.85 MALHA – Z

A malha-Z forma a Zona Antula Bono, Empanja e Q.G. inclua os unores 42, 43, 46 e 47

4.1.86 UNOR 42 :

LOCALIZAÇÃO : Antula Bono

Antula

Área: 40,75 ha D.P.: 25-30 Hab/ha No.42

Esta UNOR compreende uma zona de habitação tradicional, para a qual é necessário elaborar um plano de pormenor que deverá respeitar a urbanização tradicional existente.

Pretende-se fazer desta UNOR um museu da vida tradicional na Guiné-Bissau, que possam ser visitadas por turistas. Este bairro deve ter um regime especial de tratamento, de promovendo nos seus limites, pequenos O, restaurantes de cozinha tradicional e lojas de artesanato assim como espaços para actividades culturais tradicionais.

Devem ser proibidos outros tipos de construção que pudessem desfigurar este ambiente autenticamente tradicional.

4.1.87 UNOR 43 :

LOCALIZAÇÃO : Empanja

Área: 24,60 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.43

Esta prevista no PGUB como zona de habitação mista, para a qual é obrigatória a elaboração de planos detalhados. Na elaboração deste deve-se reservar espaço ao longo da via principal para construção de habitação colectiva Tipo A. Estando previsto que a via principal seja uma via rápida , não poderão existir acessos directos aos lotes, sendo assim necessário prever vias paralelas a via rápida.

4.1.88 UNOR 46 :

LOCALIZAÇÃO: Instalações militares (Q.G.)

Área: 28,70 ha D.P.: 70-120 Hab/ha

Deve-se fazer a correcção do plano detalhado existente para esta zona prevendo a transferência das casernas militares para outras zonas já definidas, no lugar destas e nos terrenos adjacentes deve-se implantar zonas verdes. O aproveitamento das instalações militares dependerá da conservação dos mesmos e da função dos equipamentos a instalar nesse parque.

4.1.89 UNOR 47 :

LOCALIZAÇÃO : Q . G

No. 47 - Q.G.

Área: 22,85 ha

De momento constitui o centro secundário da cidade, para a qual o PGUB prevê o seu desenvolvimento com uma densidade populacional que ronde os 150 a 350 Hab/ha.

Neste centro secundário prevê-se a criação de zonas de uso comercial, administrativo e habitacional (Ver capo 7.2 do vol. III – Doc . PGU - Organização e equipamentos dos centro da cidade).

A transformação gradual de edificios existentes para edificios projectados, condicionará a formação de centros da cidade com habitação colectiva de boa qualidade, para a qual é obrigatório a elaboração de plano detalhado.



4.1.90 MALHA – W

A malha-W forma a Zona Antula, Pluba, Santa Luzia, Coqueiros, Achada e Bulola, incluindo os unores 44, 45, 48-51, 53 e 55.

4.1.91 UNOR 44 e 45 :

LOCALIZAÇÃO : Coco / Pluba

Área: 40,93 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.44

Área: 31,38 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.45

Estão previstas no PGUB como zona de habitação mista, para a qual é obrigatória a elaboração de planos detalhados. Na elaboração deste deve-se reservar espaço ao longo da via principal para construção de habitação colectiva Tipo A. Estando previsto que a via principal seja uma via rápida, não poderão existir acessos directos aos lotes, sendo assim necessário prever vias paralelas a via rápida.

*4.1.92 UNOR 48 :**LOCALIZAÇÃO : Q . G**No.48 - Q.G.**Área: 26,40 ha*

De momento constitui o centro secundário da cidade, para a qual o PGUB prevê o seu desenvolvimento com uma densidade populacional que ronde os 150 a 350 Hab/ha.

Neste centro prevê-se a criação de zonas de uso comercial, administrativo e habitacional (Ver capó 7.2 do vol. III – Doc . PGU - Organização e equipamentos dos centro da cidade).

A transformação gradual de edifícios existentes para edifícios projectados, condicionará a formação de centros da cidade com habitação colectiva de boa qualidade, para a qual é obrigatório a elaboração de plano detalhado.

*4.1.93 UNOR 49 :**LOCALIZAÇÃO : Pluba**Plubá**Área: 29,72 ha D.P.: 70-120 Hab/ha*

É obrigatório a elaboração do plano detalhado. Este deve facilitar a ligação em termos de vias de comunicação e ter em conta a implementação de infra-estruturas urbanísticas, assim como a construção de uma escola primária para 300 alunos. Esta zona destina-se essencialmente a uso habitacional.

*4.1.94 UNOR 50 :**LOCALIZAÇÃO : Plubá II (Flefe)**Área: 20,67 ha D.P.: 70-120 Hab/ha*

Deve-se rever o plano detalhado existente para esta zona e destina-se essencialmente a uso habitacional. O plano detalhado deve ter em conta a resolução da drenagem pluvial da estrada de Pluba.

*4.1.95 UNOR 51 :**LOCALIZAÇÃO: Coqueiros**Área: 11,42 ha D.P.: 10 Hab/há*

Zona prevista para habitação ao longo da Av. Pansau N ‘isna e no prolongamento da Av. das Nações Unidas.

O cruzamento da estrada de Sta. Luzia e a Av. Pansau N'isna é o ponto mais crítico da cidade durante as chuvas, por ser o local onde passam todas as águas pluviais dos bairros Cupelom de cima, Cupelom de Baixo e Pefine . Sendo esta zona dos terrenos mais baixos da cidade é expressamente proibido todo o tipo de construção antes da elaboração do plano detalhado, que deve resolver o problema das águas pluviais do cruzamento e a ligação da estrada de Cupelom com a estrada de Plubá.

As zonas de horticultura e zonas verdes existentes devem ser mantidas como tal.



4.1.96 UNOR 53 :

LOCALIZAÇÃO : Bolola

No. 53 - Bolola

Área: 51,49 ha

Este UNOR encontram-se na parte Leste da cidade e formam a zona industrial da cidade junto ao porto de Bissau, e é necessário elaborar um plano detalhado para esta zona de difícil construção devido às características do solo sujeito a frequentes inundações, para a qual devem-se fazer os devidos estudos e aterros.

4.1.97 UNOR 55 :

LOCALIZAÇÃO: Zona de bolanhas

Área: 90,00 ha

É necessário o plano detalhado, e antes da sua elaboração devem ser feitos estudos que dêem uma ideia do dimensionamento dos canais a abrir para as águas pluviais e estes estudos devem estar ligados aos estudos referentes as UNOR periféricas.

São zonas de cotas de nível muito baixos e estão durante todo o ano inundados, por isso deverão continuar a ser zonas verdes para horticultura, mas deverão ser protegidos da inundação de águas salgadas.

4.1.98 MALHA – Ç

A malha-Ç forma a Zona de Pefine, Cupelom e Reno, inclua os unores 14-16 e 20-22.

4.1.99 UNOR 14 , 15 , 16

LOCALIZAÇÃO :

Cupelón de Baixo

Cupelon de Cima

Bairro Reno Gambeafada

Área: 17,00 ha D.P.: 150- Hab/ha No. 14

Área: 11,50 ha D.P.: 150-250 Hab/ha No.15

Área: 30,22 ha D.P.: 150-250 Hab/ha No.16

Esta zona tem mais de 35.000 habitantes, vivendo em bairros degradados, sem ruptura, com grande erosão, uma enorme densidade populacional e ocupação de solo.

Estes bairros, de acordo com o PGUB, devem futuramente ser reconstruídos gradualmente, tendo em conta uma transformação gradual das funções atuais. Deixarão de ser meramente bairros habitacionais, para serem , atendendo a sua situação geográfica , um dos futuros Centros da Cidades . Com a expansão da cidade e o aparecimento de aglomerados urbanos na periferia, eles passarão a ter cada vez mais funções de centro (núcleo da cidade).

Por isso é obrigatório prever uma solução definitiva para estas zonas, em nível dos planos detalhados, cuja elaboração é obrigatório.

Nestas UNOR estão planificadas habitações colectivas (prédios) com todos os equipamentos necessários.

Se forem cumpridas as directrizes emanadas do PGUB, nesta zona haverá significativos aumento da população, e vai ser obrigatório a mudança da função habitação individual para colectiva. Isto é deve-se implementar a construção de prédios tipo Rés do Chão + 2 Pisos ou Rés do Chão .

+ 3 Pisos , atendendo a dimensão do local e a densidade populacional.

Nestas zonas da cidade devem ser construídas habitação para 25.000 habitantes contempladas com os seguintes equipamentos :

Duas escolas primárias com 1.200 alunos cada, Jardins de infância para aproximadamente 800 Crianças, Centro de saúde e farmácia, Salas polivalentes com capacidade para 300/500 lugares, Posto de segurança (Polícia), Pequena Biblioteca. Restaurantes, Cafés, Padarias, Pastelarias, Correios, Bancos. Agências, Edifícios de Comércio, Serviços. (Ver vol.II - Cap.75 do PGU - Organização de edifícios públicos).

4.1.100UNOR 20, 21 e 22 :

LOCALIZAÇÃO : Calequir I, Rossio, Pefine e Sintra / Nema

Área: 59,91 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No.21

Área: 16,55 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No.22

Área: 20,30 ha D.P.: 100-200 Hab/ha No.22

Aqui vivem cerca de 10.000 habitantes em condições degradadas, com elevada taxa de ocupação de solo e densidade populacional por isso é importante a elaboração do plano detalhado.

Estas UNOR confinam com as UNOR 14 , 15 , 16 , 17 e 18 , zona prevista como futuro centro da cidade. Isto implica que as UNOR 20, 21 e 22 terão características semelhantes as UNOR 14 ,15,16,e 17.

Na UNOR 20, é necessário prever e reservar área de 1,5 ha para construção de uma escola para 1.200 crianças.

Na UNOR 21, é necessário reservar terreno para ampliação do Mercado.

4.1.101MALHA – A1

A malha-A1 forma o ilhéu de Rei, inclua o unor 147.

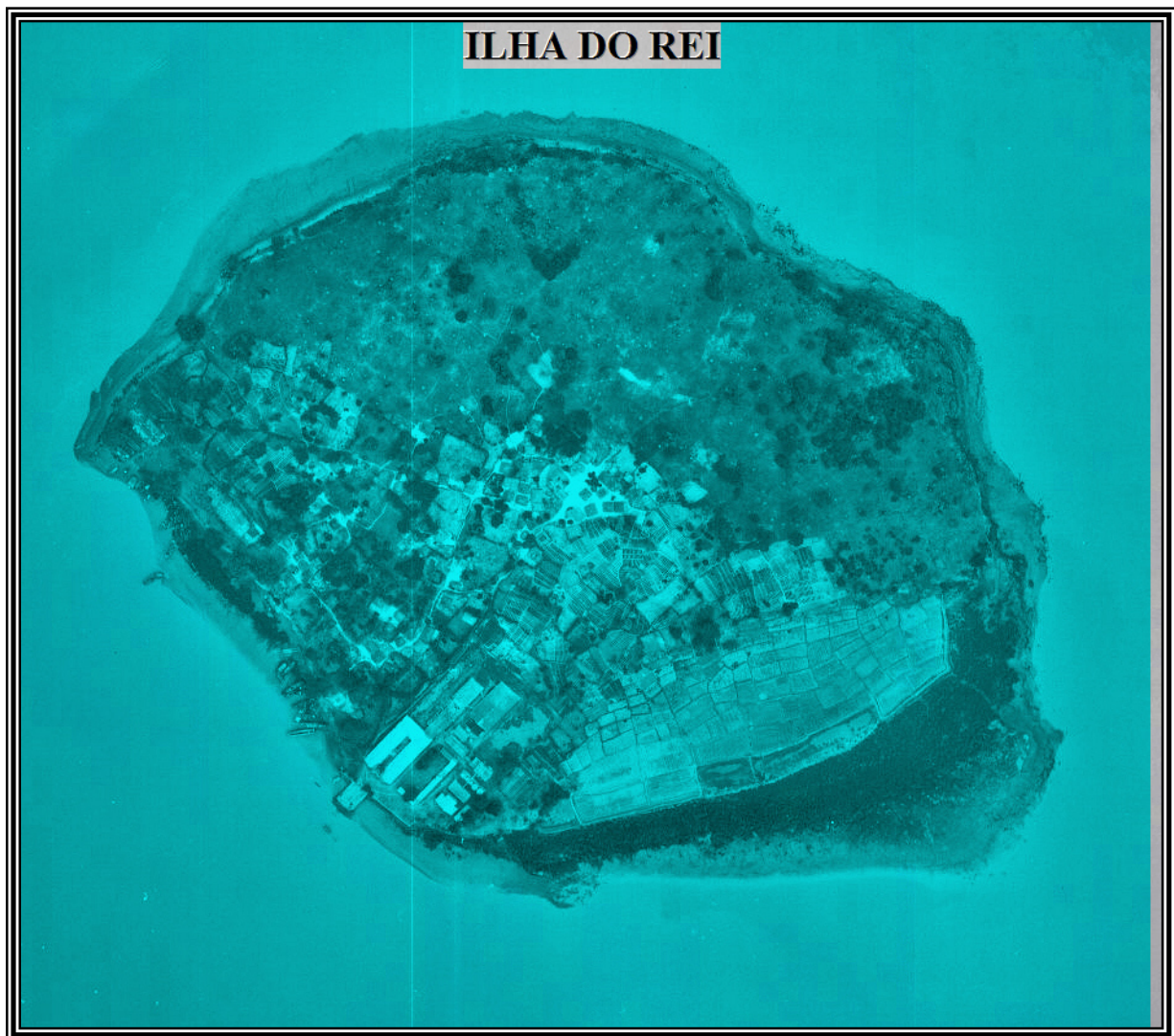
4.1.102UNOR 147:

LOCALIZAÇÃO : Frente a zona portuária

Área: 37,15 ha

Por se tratar de uma ilha com fortes potencial para o turismo devido a sua proximidade com a zona portuária apesar de existir antigas unidades industriais, esta UNOR é prevista para o futuro como zona de turismo com infra-estruturas de apoio tipo restaurantes, bares, hotéis, zonas residências, zona de campismo,..etc.

É necessário elaborar um plano detalho das futuras ocupações, assim como o plano de saneamento básico.



4.1.103MALHA – B1

A malha-B1 forma a zona pantanosa de Antula, incluem o unor 5, 6 e 7.

4.1.104UNOR 5, 6 e 7:

LOCALIZAÇÃO : Antula

Área: 35.31 há n.5

Área: 70.61 há n.6

Área: 70.61 há n.7

Estes Unores 5, 6 e 7 fazendo parte de ampliação da zona Industrial. Apresentam as mesmas características técnicas referidas no UNOR 52.

Por não ter vocação do uso habitacional, a sua densidade populacional é nula.

4.1.105MALHA – C1

A malha-C1 forma a Zona do Reino de Antula, incluem o unor 8, 9, 10 e 11.

4.1.106UNOR 8 :

LOCALIZAÇÃO : junto ao reino de Antula

Área: 85.50 há D.P. 70 hab/ha

4.1.107UNOR 9

LOCALIZAÇÃO: reino de Antula

Área: 81.32 há D.P. 70hab./ha

4.1.108UNOR 10

LOCALIZAÇÃO: planalto de Antula

Área: 40.75 há D.P. 70 hab/ha

4.1.109 UNOR 11

LOCALIZAÇÃO: na encosta nascente do planalto .

Área: 34 há D.P. 25 – 30 hab./há

4.1.110 MALHA – D1

A malha-D1 forma a Zona do Reino de Antula, incluem o unor 12, 39, 117 e 146.

4.1.111 UNOR 12 e 146

LOCALIZAÇÃO : Norte da estrada de circunvalação

Área: 120.15 há n.12

Área: 31.12 há n.146

Estes UNORES tem como a função central a área de pastagem e reservas para a implantação de curral municipal, pelo que deve ser elaborado o plano de pormenor.

4.1.112 UNOR 39 :

LOCALIZAÇÃO : Norte da estrada de circunvalação (Junto ao Cemitério)

Área: 27,00 há

Espaço previsto pelo PGUB, para implantação de uma central eléctrica que irá permitir a ligação à cidade de Bissau da corrente de Alta tensão proveniente da futura barragem hidreléctrica I de Saltinho. Apesar da realização desta ser em longo prazo o PGU proíbe qualquer outro tipo de construção nesta UNOR .

4.1.113 UNOR 117:

LOCALIZAÇÃO: Norte da estrada de circunvalação (Cemitério Novo)

Área: 40,15 há

Deve ser elaborado o plano de pormenor que definirá a divisão espacial e os equipamentos necessários, tais como capelas e mesquitas tendo em conta as religiões existentes na cidade.

4.1.114MALHA – E1

A malha-E1 forma a Zona o Bairro de São Paulo, incluem o unor 144 e 145.

4.1.115UNOR 144

LOCALIZAÇÃO: norte da estrada de circunvalação(São Paulo)

Área: 122 há n. 144 D.P. 35 hab.há

Estas unores tem como função do uso turismo e serviço (ares de multiuso), deve ser elaborado o plano do pormenor.

4.1.116UNOR 145

LOCALIZAÇÃO: norte da estrada de circunvalação(Terminal novo de Transporte)

Área: 62.5 há D.P. 25 hab.há

Este unor é destinada a uso habitação, turismo e alguns serviços de apoio, deve ser elaborado o plano de pormenor.

4.1.117MALHA – F1

A malha-F1 situa-se na estrada de Aeroporto/Safim , incluem o unor 142.

4.1.118UNOR 142

LOCALIZAÇÃO: localiza-se a noroeste da cidade junto ao aeroporto

Área: 23.30 ha D.P. 25.00 hab.ha

Este UNORES tem como função de uso serviços de apoio, equipamentos coletivos e habitação.

4.1.119MALHA – G1

A malha-G1 Forma o Bairro de Plaque , incluem o unor 141.

4.1.120UNOR 141

LOCALIZAÇÃO: São localizados a sul da pista do aeroporto e limitados a norte pela estrada nacional de Quinhamel.

Área: 42.00 ha n. 141 D.P. 20 hab.ha

Os unor 141 prevê-se a localização das unidades habitacionais de médio standing. Aliada aos serviços de apoio bem como alguns equipamentos comunitários.

Para este unor e recomendado a elaboração dum plano de pormenor consistente e fundamentado.

4.1.121MALHA – H1

A malha-H1 Forma o Bairro de Plaque , incluem o unor 139 e 140.

4.1.122UNORES 139 e 140

LOCALIZAÇÃO: São localizados a sul da pista do aeroporto e limitados a norte pela estrada nacional de Quinhamel.

Área: 39.98 ha n. 139 D.P. 20 hab.ha

Área: 37.29 ha n. 140 D.P. 20 hab.ha

O unor n. 139 terá como função de uso as actividades turísticas de período sazonal reservando uma área considerável de multiuso.

O unor 140 prevê-se a localização das unidades habitacionais de médio standing. Aliada aos serviços de apoio bem como alguns equipamentos comunitários.

Para este unor e recomendado a elaboração dum plano de pormenor consistente e fundamentado.

4.1.123MALHA – II

A malha-II Forma o Bairro de Enterramento, incluem o unor 137 e 138.

4.1.124UNOR 137 e 138

LOCALIZAÇÃO: Bairro de Enterramento.

Área: 40.75 ha n. 137

Área: 49.58 ha n. 138

Os unores 137 e 138 são reservados a função de industria de produção ligeira e de apoio.

4.1.125MALHA – JI

A malha-JI Forma o Bairro de Enterramento Buno, incluem o unor 135 e 136.

4.1.126UNOR 135 e 136.

LOCALIZAÇÃO: A Oeste do planalto de Buno- Enterramento e a Este do afluente lago de Pefine.

Área: 41.13 ha n. 135

Área: 41.13 ha n. 136

Os unores 135 e 136 são reservados a serviço de natureza agro-pecuária e pequenas indústrias de transformação e transformação e conservação de produtos pesqueiras.

4.1.127MALHA – KI

A malha-KI Forma o Bairro de Enterramento, inclua o unor 132.

4.1.128UNOR 132

LOCALIZAÇÃO: A norte da estrada de bor

Área: 58.45 há n.132

Este unores tem como função de uso habitacional, equipamentos comunitários e serviços de apoio.

4.1.129MALHA – LI

A malha-LI Forma o Bairro de Enterramento, inclua o unor 133 e 134.

4.1.130UNOR 133 e 134

LOCALIZAÇÃO: norte da estrada de circunvalação

Área: 37.12 há n.133

Área: 38.32 há n.134

Estes unores tem como função de uso habitacional, equipamentos comunitários e serviços de apoio.

4.1.131MALHA – M1

A malha-M1 Forma o zona vizinha ao Bairro de Enterramento, inclua o unor 126 e 127.

4.1.132UNOR 126

LOCALIZAÇÃO: localizados nas imediações da linha de água que atravessa a estrada de bor.

Área: 59.86 há n. 126

Nesta UNOR a área é reservada a cintura verde.

4.1.133UNOR 127

LOCALIZAÇÃO: localizam-se a sul da estrada de bor depois do ponta Neto

Área: 31.21 há n.127

Estes unores são reservados para habitação, alguns serviços de apoio e equipamentos comunitários.

4.1.134MALHA – N1

A malha-N1 situa-se na zona da Estrada Bor, incluam o unor 120, 130 e 131.

4.1.135UNOR 120, 130 e 131:

LOCALIZAÇÃO : Estrada de Bor

Estrada de Bor (depois de Ponta de Neto)

Área: 60,00 há Nó 120

Área: 85,00 ha Nó 130

Área: 370,00 ha Nó 131

Estas UNORES destinam-se a implantação das estações de depuração de água, Para estas UNOR é obrigatória a elaboração do plano de pormenor.

É expressamente proibida todo o tipo de construção nestas UNOR até ao momento da implantação das referidas estações.

4.1.136MALHA – OI

A malha-OI Forma o zona da estrada Bissau / Cumeré, incluem o unor 124 e 125.

4.1.137UNOR 124 e 125 :

LOCALIZAÇÃO: Estrada de Bissau / Cumeré

Estas UNOR correspondem a zonas previstas para vazamento de lixo e aterros sanitários.

Esta zona, por se encontrar fora dos limites da cidade de Bissau está definida nos mapas na escala 1 : 50.000. A definição final da localização deve ser feita depois dos estudos necessários no local. É obrigatória a elaboração do plano de Pormenor.

4.1.138MALHA – PI

A malha-PI situa-se na zona da estrada Bissau / Cumeré, incluem o unor 128 e 129.

4.1.139UNOR 128 e 129 :

LOCALIZAÇÃO: Estrada de Bissau / Cumeré

Área: 85,00 há Nó 128

Área: 92,00 ha Nó 129

Estas UNOR correspondem a zonas previstas como reserva para uso de serviços ou equipamentos de saneamento da cidade.

4.1.140MALHA – RI

A malha-RI Forma a zona de Antula Bono, incluem o unor 34-38 e 40-41.

4.1.141UNOR 34 , 36 e 38 :

LOCALIZAÇÃO : Antula Bono

Antula Bono (esquerdo)

Antula Bono (esquerdo)

Antula Bono (esquerdo)

Antula Bono (esquerdo)

Área: 26,79 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.34

Área: 31,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.36

Área: 29,00 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No.38

Este bairro está previsto no PGUB como zona habitacional. Atendendo ao futuro povoamento e desenvolvimento desta zona, deve-se reservar espaço para escola primária com capacidade para 1.200 alunos.

4.1.142 UNOR 35:

LOCALIZAÇÃO : Antula Bono

Área: 41,71 ha D.P.: 25-30 Hab/ha No. 35

Esta UNOR compreende uma zona de habitação tradicional, para a qual é necessário elaborar um plano de pormenor que deverá respeitar a urbanização tradicional existente.

Pretende-se fazer desta UNOR um museu da vida tradicional na Guiné-Bissau, que possam ser visitadas por turistas. Este bairro deve ter um regime especial de tratamento, de promovendo nos seus limites, pequenos O, restaurantes de cozinha tradicional e lojas de artesanato assim como espaços para actividades culturais tradicionais.

Devem ser proibidos outros tipos de construção que pudessem desfigurar este ambiente autenticamente tradicional.

4.1.143 UNOR 37, 40 e 41 :

LOCALIZAÇÃO : Antula Bono

Antula Bono (direito)

Antula Bono (direito)

Antula Bobino (direito)

Área: 45,65 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No. 37

Área: 15,83 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No. 40

Área: 15,91 ha D.P.: 70-120 Hab/ha No. 41

Estas UNOR estão previstos no PGUB como zonas de habitação individual e colectiva, para a qual é obrigatória a elaboração do plano detalhado.

Deve-se prever a construção de uma escola primária com capacidade para 1.600 alunos, mercado, posto sanitário, edifícios administrativos, jardins de infância, zonas verdes, etc.