



BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE	
	MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
	Portaria n° 55/2020:
	Aprova o Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Sul da Baía das Gatas, na ilha de São Vicente.....2820
	Portaria n° 56/2020:
	Aprova o Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de São Pedro na ilha de São Vicente.2846

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS,
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO

Portaria nº 55/2020
de 30 de outubro

Nota Justificativa

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de Sul da Baía das Gatas, é instrumento de natureza regulamentar, constituindo um meio de intervenção do Governo, visando a prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão no território, estabelecendo exclusivamente o regime de salvaguarda de espaços, recursos e valores naturais.

O POT da ZDTI de Sul da Baía das Gatas especifica na referida área a política sectorial de turismo adotada para a ilha de São Vicente, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de atuações no setor de turismo com impacto na organização do território da referida ZDTI, e traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e o Esquema Regional de Ordenamento do Território.

O referido plano regulamenta os critérios de ocupação da ZDTI de Sul da Baía das Gatas, de implantação de infraestruturas de suporte às atividades turísticas, procede quando necessário, à requalificação, urbana e ambiental das áreas incluídas nas zonas turísticas especiais e define a sequência de atos, especifica as áreas e a natureza das intervenções a realizar a nível local, estima os montantes dos investimentos necessários e identifica as formas possíveis de financiamentos.

O POT, é um instrumento essencial de planeamento e ordenamento de território vai permitir fazer um efetivo planeamento e gestão correta da ZDTI de Sul da Baía das Gatas, define a área paisagística, de proteção ambiental e de implantação turística, determina as áreas de arborização, esquemas de redes de serviços e de espaços livres, de entre outro elemento sócio-físico-morfológicos considerado de importância estratégica por razões económicas, ambientais e turísticas. orienta o aproveitamento dos recursos marinhos identificados.

Assim;

Ao abrigo do disposto no nº 5 do art.º 16º da Lei nº 35/IX/2018 de 6 de julho, que procede à primeira alteração da Lei nº 75/VII/2010, de 23 de agosto, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 3 do artigo 264º da Constituição da República;

Manda o Governo, pelo membro do Governo competente em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Sul da Baía das Gatas na ilha de São Vicente, adiante designado por POT da ZDTI de Sul de Baía das gatas, cujo regulamento, e as peças gráficas ilustrativas, são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, aos 7 de setembro de 2020.
— A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*.

Plano de Ordenamento Turístico

BAÍA DAS GATAS

Regulamento

CABO VERDE 2019

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Natureza

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Integral (ZDTI) de Sul Baía das Gatas é um plano especial de ordenamento do território, nos termos determinados no n.º1 do artigo 63.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, adiante designado RNOTPU, e no artigo 15.º da Lei nº 75/VII/2010 de 23 de agosto, alterada pela Lei nº 35/VII/2018, de 6 de julho, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, adiante designado Lei nº 75/VII/2010.

Artigo 2º

Objeto e âmbito espacial de aplicação do Plano

1. O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas especifica, no território da ZDTI, a política sectorial de turismo adotada pelo Governo para a ilha de São Vicente, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de atuações no setor de turismo com impacto na organização do território da referida ZDTI, em compromisso com a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e com o Esquema Regional de Ordenamento do Território de São Vicente.

2. O âmbito de aplicação deste POT é a ZDTI de Sul Baía das Gatas, Ilha de São Vicente, declarada como tal mediante o Decreto Regulamentar n.º 8/1998, de 31 de dezembro e depois o Decreto-lei nº 43/2017 de 21 de setembro, que procedeu com a reconfiguração dos limites da ZDTI de Sul da Baía das Gatas, no qual constam em anexo as coordenadas dos vértices que delimitam e o Mapa da delimitação gráfica da referida ZDTI.

Artigo 3º

Hierarquia e complementaridade

1. O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas é o instrumento que ordena a totalidade da ZDTI Sul Baía das Gatas, estabelecendo as determinações em matéria de classificação do solo, regime de usos, infraestruturas, gestão e execução, no âmbito estabelecido pela Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e pelo Esquema Regional de Ordenamento do Território de São Vicente.

2. O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas tem a natureza de regulamento administrativo e com ele devem conformar-se os planos de ordenamento detalhado (POD), os planos municipais, bem como os programas e projectos, de iniciativa pública ou privada, a realizar na sua área de intervenção.

Artigo 4º

Vigência e revisão

1. O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final, devendo ser revisto quando uma disposição legal ou normativa estabeleça a obrigação de revisão ou seja aconselhada por circunstâncias ambientais ou socioeconómicas, nos termos da legislação aplicável.

No entanto, em conformidade com o nº 4 do artigo 129º do RNOTPU, o presente POT só pode ser objecto de alteração decorridos 3 anos sobre a respetiva entrada em vigor, exceto no caso de alterações sujeitas a regime simplificado, situações de calamidade pública ou de alteração substancial das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que fundamentaram as opções definidas no plano.

2. Sem prejuízo do que precede, e ao abrigo do nº 2 artigo 16 da Lei nº 35/IX/2018, que procede à primeira alteração da Lei nº 75/VII/2010, o prazo de vigência deste POT é fixado em oito (8) anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 5º

Elementos que compõem o Plano

O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas é documentalmente composto por:

a) Peças escritas

- I. Regulamento do Plano;
- II. Relatório do Plano;
- III. Programa de execução e financiamento;

b) Peças Gráficas

- IT-1 Planta de enquadramento;
- IT-2 Planta de situação existente;
- CA-1 Planta modelo digital;
- CA-2 Planta clinométrica;
- CA-3 Planta hipsométrica;
- CA-4 Planta de zonagem geológica;
- CA-5 Planta de zonagem geomorfológica;
- CA-6 Planta de zonagem litológica;
- CA-7 Planta de zonagem comunidades vegetais;
- CA-8 Planta hidrológica;
- CA-9 Planta orientação das vertentes;
- CA-10 Planta de aptidão agrícola e silvo-pastoril;
- AT-1 Planta cadastral;
- AT-2 Planta de uso do solo atual;
- AT-3 Planta de património natural;
- AT-4 Planta de infraestruturas públicas e equipamentos existentes;
- DT-1 Planta de aptidão para a construção e do solo;
- DT-2 Planta de condicionantes;
- DA-1 Planta de unidade paisagística
- DA-2 Planta problemática ambiental;
- DA-3 Planta limitação de usos;
- DA-4 Planta qualidade para a conservação;
- DA-5.1 Planta capacidade de uso residencial e turístico;
- DA-5.2 Planta capacidade de lazer;
- DA-5.3 Planta capacidade de conservação de valores naturais; DA-5.4 Planta capacidade de recuperação paisagística;

- OT-1 Planta de ordenamento turístico;
- OT-2 Planta de divisão da ZDTI em Subzonas;
- OT-3 Planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade;
- OT-4 Carta geral de distribuição densidades relativas;
- OT-5 Carta geral de distribuição da edificabilidade por qualificação do solo;
- OT-6 Planta de Estrutura viária;
- OT-7 Plano dos perfis-tipo das vias;
- OT-8 Planta de espaços livres, equipamentos sociais e de lazer;
- OT-9 Esquema de rede de água potável;
- OT-10 Esquema de rede de esgotos;
- OT-11 Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações;
- OT-12 Esquema de recolha de resíduos sólidos;
- OT-13 Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar.

Artigo 6º

Definições

Para efeitos de melhor compreensão e interpretação do presente regulamento, os termos básicos utilizados em todo o seu âmbito são definidos a seguir:

- a) “Condicionantes”, fatores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo;
- b) “Ocupação nova do solo”, qualquer ocupação do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do POT;
- c) “Perfil de uso turístico”, padrão de oferta turística que apela à articulação do tipo e nível do alojamento com o tipo e nível dos serviços oferecidos, de forma que se possa determinar tanto o nível de qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;
- d) “Edificabilidade”, quantidade, em m², de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;
- e) “Índice de edificabilidade”, divisão, apresentada em percentagem, da edificabilidade pela área de referência.

CAPÍTULO II

Regulação geral do território da ZDTI

Artigo 7º

Delimitação e localização

A ZDTI Sul Baía das Gatas abrange uma superfície de 1.519,04 hectares, localizada na costa leste da ilha de São Vicente, identificada na planta de enquadramento da ZDTI.

Artigo 8º

Subzonas da ZDTI

As subzonas são as diferentes áreas definidas dentro da ZDTI, de acordo com as condições ambientais, urbanas e socioeconómicas, e às quais, de acordo com a estratégia, critérios e objetivos do POT, são atribuídos perfis turísticos específicos.

Artigo 9º

Delimitação de subzonas

1. De acordo com as estratégias de implementação do turismo para a ZDTI, são estabelecidas as seguintes subzonas:

- a) Subzona Baía Norte (N): a área de terra edificável na qual a implementação de alojamento turístico que corresponde ao turismo costeiro é permitida, definida no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento;
- b) Subzona Baía Centro (C): a área de terra edificável onde são permitidos dois perfis de turismo, turismo costeiro e turismo de sol e praia, definidos no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento;
- c) Subzona Sul Baía das Gatas (S): a área de terra edificável onde é permitida a implementação do turismo rural definido no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento, e a implementação do turismo de baixíssima densidade, com tipologias de edificações de alta qualidade e com poucas unidades de alojamento que atendam à integração paisagística e ao aproveitamento de energias renováveis.

2. A delimitação é concretizada de acordo com a “Planta de divisão da ZDTI em Subzonas”.

Artigo 10º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. Nos termos do disposto no artigo 6º deste Regulamento, são identificados os seguintes fatores que condicionam a nova ocupação do solo, impedindo-a ou restringindo-a:

- a) Condicionantes que impedem a nova ocupação do solo: património cultural, património natural, recursos e equipamentos hídricos, solos de alta infiltração, áreas protegidas e zonas de amortecimento, e as ribeiras e eixos principais de água;
- b) Condicionantes que restringem a nova ocupação do solo: solos de duvidosa segurança geotécnica e solos sujeitos a inundação.

2. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea a) do n.º 1., são definidos como espaços não-edificáveis, de acordo com a planta aptidão a construção.

3. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea b) do n.º 1. são definidos como áreas de risco.

Artigo 11º

Definição de áreas de solo

1. Para fins de implementação futura de usos e atividades na ZDTI e de acordo com as subzonas e condicionantes definidas no Presente regulamento, identificam-se as seguintes áreas de terra:

- a) Áreas edificáveis: aquelas com vocação para serem urbanizadas e construídas, de acordo com as determinações deste POT e dos POD que o desenvolvam;
- b) Áreas não edificáveis: aquelas cuja vocação é servir atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como aquelas que integram os espaços naturais, de proteção ou de lazer.

2. As redes e equipamentos de infraestruturas podem ocupar áreas edificáveis se estiverem inseridos em áreas urbanas, ou não edificáveis, se não tiverem o caráter de urbanas.

3. Para os propósitos deste POT as infraestruturas no território da ZDTI classificam-se numa das seguintes categorias:

- a) Infraestruturas Rodoviárias; e
- b) Infraestruturas técnicas.

Artigo 12º

Classificação do solo

Em conformidade com a distinção de áreas de solo definidas no artigo anterior, o solo da ZDTI Sul Baía das Gatas, tal como se representa na planta de ordenamento turístico, é classificado em:

- a) Solo rural: constituída pelas áreas definidas como não edificáveis; e
- b) Solo urbano: constituído pelas áreas definidas como edificáveis.

Artigo 13º

Área apurada para o desenvolvimento turístico

1. Denomina-se área resultante aquela que não é afetada pelas condicionantes que impedem a nova ocupação do solo.

2. A área resultante corresponde à totalidade das áreas edificáveis da ZTDI, designada de área urbana.

3. A área determinada para o desenvolvimento turístico na ZDTI de Sul de Baía Das Gatas ocupa uma extensão total de 221,19 hectares e está representada na planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade.

Artigo 14º

Qualificação do solo

1. Para efeitos de regulação do seu uso e definição do regime de compatibilidade de usos e parâmetros urbanos aplicáveis, este POT estabelece apenas a qualificação do solo, determinando o destino global que corresponde a cada âmbito de ordenamento de solo urbano e rural e atendendo às condicionantes ambientais, jurídicas e socioeconómicas.

2. Nos termos das definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, a área urbana da ZDTI de Sul de Baía Das Gatas é qualificada, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias:

- a) Turístico (TU);
- b) Verde Urbano (VU);
- c) Urbana Estruturante (UE);
- d) Atividade Económica (AE);
- e) Equipamento Social (ES), de acordo com as definições previstas no Capítulo III deste Regulamento.

3. Em conformidade com as definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, o solo urbano da ZDTI de Sul de Baía Das Gatas é qualificado, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias globais:

- a) Verde de proteção (VPE);
- b) Florestais (FL);
- c) Recreio Rural (RR);
- d) Costeira (CO).

4. O solo afetado pela orla marítima, nos termos determinados na Lei nº 44/VII/2004 de 12 julho, que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, qualifica-se como "Costeira".

Artigo 15º

Âmbitos de ordenamento

1. Para efeitos de regulamentação e representação, delimitam-se, na área determinada para o desenvolvimento turístico, âmbitos de ordenamento sobre os quais se estabelece a qualificação de acordo com o artigo anterior e com os parâmetros de ordenamento.

2. Para identificá-los, estabelece-se um código que integra a letra correspondente à subzona, duas letras de identificação da sua qualificação e um valor numérico correlativo do espaço específico, nos termos da seguinte formula exemplificativa:

«“N-TU-1” - refere-se ao espaço localizado na Subzona da Baía Norte (N), delimitada na Planta de Divisão da ZDTI em Subzonas, cuja qualificação - uso global - é turística».

3. São estabelecidos os seguintes âmbitos de ordenamento na área determinada para o desenvolvimento turístico:

a) Na Subzona da Baía Norte (N)

i. Nos terrenos classificados como TU:

N-TU-01 N-TU-02

ii. Nas áreas classificadas como VU:

N-VU-01

iii. Nos terrenos classificados como ES:

N-ES-01

b) Na Subzona Baía Centro (C)

i. Nos terrenos classificados como TU:

C-TU-01 B-T U-02 C-TU-03 C-TU-04

ii. Nas áreas classificadas como VU:

C-VU-01 C-VU-02 C-VU-03

iii. Nos terrenos classificados como ES:

C-ES-01 C-ES-02 C-ES-03

iv. Nas áreas classificadas como UE:

B-U E-01

v. Nas áreas classificadas como AE:

C-AE-01

c) Na Subzona Sul Baía das Gatas (S)

i. Nos terrenos classificados como TU:

S-TU-01 S-TU-02 S-TU-03 S-TU-04 S-TU-05
S-TU-06 S-TU-07 S-TU-08

ii. Nas áreas classificadas como VU:

S-VU-01 S-VU-02 S-VU-03 S-VU-04

S-VU-05 S-VU-06 S-VU-07 S-VU-08 S-VU-09 S-VU-10.

CAPÍTULO III

Regime de usos e condicionantes da ocupação nova do solo

SECÇÃO I

Regime de Uso

Artigo 16º

Regime de Uso

1. Serão de aplicação, no interior da ZDTI, os usos que se definem nos artigos seguintes.

2. Os PODs que desenvolvam este POT estabelecerão o regime concreto de usos específicos para cada parcela, de acordo com as definições e determinações previstas neste regulamento, e deverão definir o uso principal, usos compatíveis e usos proibidos de forma pormenorizada, nos seguintes termos:

- Uso dominante, uso permitido por ser o uso normal de acordo com as características e potencialidades do ambiente espacial no qual é implantado;
- Uso compatível, uso que possa coexistir com o uso principal, sujeito às percentagens e / ou condições que se determinem, quando apropriado, pelos PODs;
- Uso incompatível, uso cuja implantação é considerada incompatível com o uso principal no âmbito espacial no qual se pretende implantar.

Artigo 17º

Uso Ambiental

1. Considera-se uso ambiental aquele que tem por objeto assegurar a proteção, conservação, melhoria e recuperação dos valores naturais, bióticos e abióticos, e da paisagem.

2. O uso ambiental pressupõe o exercício de atividades no território cuja finalidade é a conservação, recuperação e conhecimento dos recursos naturais.

3. O uso ambiental, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- Verde de proteção e de enquadramento: faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de proteção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar;
- Cientista: compreende as atividades relacionadas, direta e exclusivamente, com a investigação, controlo, análise e estudo dos recursos naturais, abióticos e bióticos, tal como todas aquelas que usem o meio unicamente para aprofundar o respetivo conhecimento;
- Educação ambiental: compreende as atividades relacionadas direta e exclusivamente com fins formativos e informativos sobre a natureza e o uso sustentável dos recursos.

Artigo 18º

Uso Turístico

1. Considera-se uso turístico aquele que se destina à prestação de serviços de alojamento temporal, com objetivos de estância para pernoitar, seja qual for o motivo, sem que isso constitua mudança de residência, bem como a de outros serviços complementares deste tipo de estabelecimento hoteleiro.

2. Nos termos do EROT de São Vicente, distinguem-se, para os propósitos deste POT:

- a) Turismo rural, o que se situa no meio rural ou em zonas pouco antropizadas, diretamente ligadas aos recursos do território e que se subdivide em,
 - i. TR1, aquele que se produz em edificações com valor arquitetónico ou etnográfico e que se destinam a alojamento turístico (casa rural),
 - ii. TR2, aquele que acarreta novas implantações, com baixa incidência ambiental, cujas instalações ou edificações requerem uma adequada integração paisagística, que, no meio rural, dependerá das características dimensionais formais e funcionais do elemento a construir e da concreta localização do sítio;
- b) Turismo urbano, aquele que se situa nos núcleos urbanos e centros históricos, vinculado ao turismo cultural, de negócios ou institucional;
- c) Turismo de sol e praia, aquele que assenta em áreas próximas do litoral e aproveita, como complemento da oferta de alojamento, os recursos e atrativos da costa e que integra complexos turísticos que possuem uma oferta turística complementar, concebendo-se como serviços ou instalações que, interligados com os modos de alojamento, servem para organizar a oferta de ócio aos turistas;
- d) Turismo de litoral, aquele que se pratica em áreas próximas do mar, mas que não apresentam recursos contínuos de praias, mas sim praias isoladas, enseadas ou costas não adequadas para o banho.

Artigo 19º

Uso Residencial

1. Considera-se uso residencial aquele que tem como finalidade proporcionar alojamento às pessoas, em qualquer regime de propriedade ou aluguer, integrando a atividade própria de habitação, entendendo-se esta como o espaço edificado composto por compartimentos e dotado dos serviços suficientes que permitam às pessoas que o habitem realizar a totalidade das funções próprias da vida quotidiana.

2. O uso habitacional subdivide-se em habitacional mista, habitacional e aglomerado rural.

3. O uso do aglomerado rural não integra o presente POT.

Artigo 20º

Uso Industrial

1. Considera-se uso industrial aquele que tem como finalidade levar a cabo as operações de elaboração, transformação, reparação, armazenagem e/ou distribuição de produtos ou bens, bem como a prestação de serviços que lhe estejam relacionados.

2. O uso industrial, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Poluente, aquele que é suscetível de causar desconforto, alterar condições de saúde, causar danos ao meio ambiente ou causar risco para as pessoas ou coisas, não sendo considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT;
- b) Não-poluente: aquele em que nenhum dos requisitos indicados na secção anterior se verifique ou, em caso afirmativo, o faça com uma incidência irrelevante.

Artigo 21º

Uso terciário

1. Considera-se uso terciário aquele que inclui atividades lucrativas, destinadas à prestação de serviços a pessoas físicas, empresas e organizações.

2. São de uso terciário os espaços onde se oferecem serviços ao público ligados aos setores económicos do comércio minorista, hotelaria, exceto atividades recreativas e acomodações turísticas, financeiros, imobiliários, comerciais, profissionais e outros serviços, como agências de viagens ou serviços de correio expresso.

3. O uso terciário, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Serviços Terciários, que incluem serviços de hotelaria e restauração e escritórios
 - i. Hospitalidade e restauração: os espaços em que as atividades de preparação e serviço de comida e bebida são realizadas para serem consumidas no interior pelo público,
 - ii. Escritórios: espaços onde se realizam atividades cuja função principal é a prestação de serviços administrativos, técnicos, financeiros, de informação ou outros serviços semelhantes, através da gestão e transmissão de informações,
- b) Comércio, que inclui o pequeno comércio e grossista
 - i. Pequeno comércio: corresponde a edifícios e instalações nos quais uma atividade comercial minorista é desenvolvida profissionalmente, de forma contínua ou não, com venda direta, à distância, automática ou em leilão,
 - ii. Grossista: entende-se por tal o armazenamento de bens para distribuição comercial no processo económico, seja de produção, como insumos e meios de produção, ou de venda de bens de consumo.

Artigo 22º

Uso recreativo

1. Considera-se uso recreativo aquele que inclui atividades relacionadas com atividades de ócio.

2. O uso recreativo, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Recreio rural, considerando-se como tal, segundo o EROT de São Vicente, as atividades de lazer em espaços não adaptados: são as que se desenvolvem de forma temporal em âmbitos territoriais cuja vocação é outra, principalmente a ambiental, sendo compatíveis com esta sempre que se garanta que, ao terminarem as atividades, destas não restem vestígios significativos;
- b) Recreio urbano, considerando-se como tal, de acordo com o EROT de São Vicente, as atividades desenvolvidas em áreas cujas instalações possuem características singulares de acordo com o fim a que se destinam e com a capacidade de acolhida de visitantes, nomeadamente parques de campismo, parques de atrações, parques aquáticos, parques temáticos, hipódromos, centros hípicas, recinto de corridas de galgos ou outros cães, velódromos ou similares ao ar livre, complexos desportivos, clubes náuticos, de ténis ou outros clubes desportivos de grande dimensão, campos de golf e circuitos de karting.

Artigo 23º

Uso Dotacional

1. Considera-se uso dotacional aquele que compreende todos os usos próprios dos espaços destinados à prestação de serviços de caráter básico, tais como a educação, a formação cultural e física, a segurança e outros similares, por serem considerados como necessidades básicas que todo o cidadão deve poder satisfazer sem ter que pagar por elas individualmente.

2. O uso dotacional, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Equipamento social, os usos coletivos ou gerais, cuja implementação requer construções, com as suas correspondentes instalações, abertas ao público ou de utilidade comunitária ou círculos indeterminados de pessoas;
- b) Verde Urbano, que corresponde a áreas de praças e jardins integrados nos aglomerados.

Artigo 24º

Uso de infraestruturas

1. Considera-se uso de infraestruturas o uso próprio dos espaços ocupados por instalações materiais que fornecem serviços básicos para a organização do território no seu conjunto, como as comunicações, abastecimentos, e necessários para o desenvolvimento dos restantes usos.

2. O uso de infraestruturas, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Rodoviários ;
- b) Infraestruturas técnicas.

3. Por não existirem dentro da ZDTI, nem os portos nem os aeroportos são considerados.

Artigo 25º

Uso primário

1. Considera-se uso primário aquele que supõe o exercício de atividades de aproveitamento dos recursos do território, delas obtendo produtos de consumo que não requerem processos de transformação, salvo os de pouca monta, ou bens que servem de insumos a determinadas atividades industriais.

2. O uso primário, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Agrícola, o conjunto de trabalhos destinados à preparação do solo para cultivo e exploração, tendo por finalidade a produção de espécies vegetais, incluindo as edificações e instalações que, de algum modo, sirvam de apoio à atividade agrícola;
- b) Pecuário, o conjunto de atividades destinadas à guarda, cuidado, alimentação, reprodução, criação, engorda e exploração de animais domésticos, tanto em currais e instalações especializadas, como em regime de pastoreio;
- c) Pesqueiro, o conjunto de atividades relacionadas com a captura, transformação e comercialização dos recursos pesqueiros;
- d) Florestal, o uso vinculado a áreas em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

Artigo 26º

Extração mineira

Considera-se extração mineira, o conjunto de atividades que consistem na retirada de materiais geológicos da sua localização natural para posterior aproveitamento económico. Inclui-se neste a indústria extrativa.

Artigo 27º

Regime de compatibilidade de usos

1. Estabelece-se, de acordo com as tabelas inseridas na “planta de ordenamento turístico”, anexa a este Regulamento, o regime de compatibilidade de usos, tomando por referência o uso dominante atribuído - qualificação - deste POT, de acordo com a classificação do solo e indicando os usos compatíveis e incompatível com a mesma.

2. Na zona A1 do EROT, na qualificação VPE (verde de proteção), o dominante uso é ambiental, sendo compatível apenas com o uso do recreio rural.

3. Nos solos cuja classificação seja VPE, que se encontrem na zona A2 do EROT, será permitida a utilização agrícola e pecuária.

4. Os usos e produtos turísticos implementados devem atender aos critérios de qualidade e relação com o meio ambiente, assim como a estratégia de turismo que foi determinada para a sua subzona, ou seja, o seu perfil turístico.

5. Há solos onde o turismo de sol e praia é permitido, embora o turismo costeiro seja recomendado.

6. A proposta de ordenamento concreta deve atender e justificar critérios de sustentabilidade do ponto de vista ambiental, socioeconómico e territorial.

7. Todas as atividades e utilizações permitidas devem levar a cabo as medidas ambientais e de mitigação de impactos estabelecidas no presente regulamento, em virtude da qualificação onde estejam incluídas.

8. Os PODs que desenvolverem este Plano poderão estabelecer uma regulamentação mais detalhada e até restritiva quanto aos usos compatíveis, se as circunstâncias o justificarem. No entanto, eles não podem modificar a regulamentação de usos proibidos neste POT.

SECÇÃO II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 28º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. São condicionantes especiais as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área da ZDTI, devidamente identificados e representados na Planta de Condicionantes.

2. As servidões e restrições definidas, conforme matriz da Planta de Condicionantes, sobrepõem-se às classes de espaços.

3. Constituem condicionantes especiais:

- a) Zonas de Risco (ZR)
 - i. De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG), e
 - ii. Sujeitas a Inundações (SI);
- b) Zonas de Proteção (ZP)
 - i. Do Património Cultural(PC),
 - ii. Do Património Natural (PN),
 - iii. De Recursos e Equipamentos Hídricos (REH),
 - iv. De Alta Infiltração (AI),
 - v. Ribeira e Eixos Principais de Água (REA),
 - vi. Áreas Protegidas (AP);
- c) Servidões (S)
 - i. Da Orla Marítima (OM),
 - ii. Das Infraestruturas Públicas (IP).

Artigo 29º

Zonas de Risco - De Duvidosa Segurança Geotécnica

1. Enquadram-se nesta categoria os fortes declives, falésias e ravinas, propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fraturas indiciadoras de risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

2. Enquadram-se nestas zonas as áreas de vertentes e paredes do:

- a) Monte Verde;
- b) Fio de Feijoal Preto;
- c) Monte de Goa de cima; e
- d) Monte de Goa de baixo.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 30º

Zonas de Risco - Sujeitas a Inundações

1. São zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo.

2. Na Baía das Gatas foram identificadas as zonas dos leitos e foz da:

- a) Ribeira de António Gomes;
- b) Ribeira do Fundão;
- c) Ribeira da Baleia;
- d) Ribeira de Feijoal Preto; e
- e) Ribeira de Aldeia .

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 31º

Zonas de Proteção - Do Património Cultural

1. Integram esta categoria os monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devem ser objeto de especial proteção e valorização.

2. Delimita-se um raio de proteção de 100 metros a partir dos edifícios patrimoniais, em que não é permitida qualquer tipo de edificação num raio de 50 metros do património edificado e que os edifícios construídos a partir do raio de 50 metros até o raio de 100 metros deverão respeitar a volumetria do edifício existente.

3. As áreas de servidão delimitadas serão vinculadas pelo Instituto de Investigação do Património Cultural (IIPC), de acordo com o Decreto-lei n.º 102/III/90, de 29 de dezembro que estabelece as Bases do Património Cultural e Natural.

4. São declarados como património construído, assinalados na Planta de Condicionantes o:

- a) Cemitério de Salamansa; e o
- b) Portal do Músico.

Artigo 32º

Zonas de Proteção - do Património Natural

1. Integram esta categoria os monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devem ser objeto de especial proteção e valorização.

2. São declarados como património Natural, assinalados na Planta de Condicionantes os seguintes bens:

- a) Topo do Ninho do Guincho;
- b) Dunas Ribeira da Baleia;
- c) Dunas Ribeira Feijoal Preto;
- d) Dunas da Ribeira da Aldeia; e
- e) Dunas da Ribeira da Selado do Calhau.

Artigo 33º

Zonas de Proteção - Dos Recursos e Equipamentos Hídricos

1. Para proteção dos recursos e equipamentos hídricos estabelece-se um raio de 50 m a partir das extremas dos furos e poços, existentes.

2. São proibidas quaisquer atividades ou construções na proximidade dos furos, nascentes, diques e reservatórios das águas, que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como coletores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e armazéns de produtos químicos.

3. É interdita a abertura de furos particulares num raio de 200 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água.

4. Fora das áreas edificáveis é interdita a construção num raio de 50 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respetivas áreas de ampliação.

Artigo 34º

Zonas de Proteção - De Alta Infiltração

1. Zonas de Alta Infiltração são aquelas que pelas suas características geológicas e morfológicas, particularmente de porosidade e absorção, o solo dispõe de grande potencial de reter ou absorver as águas pluviais e superficiais.

2. Na área do plano são coincidentes com as zonas sujeitas a inundação, assim como com as cumeeiras e vertentes de:

- a) Fio de Feijoal Preto;
- b) Monte de Goa de cima; e
- c) Monte de Goa de baixo.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 35º

Zonas de Proteção - Das Ribeiras e Eixos de Linhas de Água

1. São zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde ocorre a drenagem natural das águas pluviais, que como tal devem ser protegidos.

2. Integram esta zona de proteção:

- a) Ribeira de António Gomes;
- b) Ribeira do Fundão;
- c) Ribeira da Baleia;
- d) Ribeira de Feijoal Preto; e
- e) Ribeira de Aldeia.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

4. Não é permitida nenhuma construção que possa obstruir a sua função e nem devem servir de vazadouro de lixo ou descarga de efluentes poluidoras.

Artigo 36º

Zonas de Proteção – Das Áreas Protegidas

1. São zonas de proteção das áreas terrestres e águas interiores e marítimas em que a fauna, a flora, a paisagem, os ecossistemas ou outras ocorrências naturais apresentam, pela sua raridade, valores ecológicos ou paisagísticos, importância científica, cultural e social e que pela sua relevância especial, estão sujeitas a uma legislação específica.

2. As áreas protegidas poderão ser de interesse nacional, regional ou local, consoante os interesses que procuram salvaguardar.

3. O Parque Natural do Monte Verde, previsto no Decreto-lei nº3/2003, de 24 de fevereiro, ocupa na ZDTI, uma área de 99,67 hectares, devidamente delimitada na Carta síntese de condicionantes.

4. É criada no território da ZDTI uma “Zona de amortecimento” com uma largura de 150,00 metros no limite do Parque Monte Verde, delimitada na Carta síntese de condicionantes.

5. Na Zona de amortecimento referido no número anterior é proibida qualquer ocupação ou utilização do solo, à exceção da construção ou instalação de infraestruturas de interesse público.

6. A regulação, pelo POT, de uso e ocupação do solo das áreas de sobreposição com o Parque Natural do Monte Verde, e, bem assim, das áreas limítrofes daquela área protegida, assenta no disposto nas alíneas *k*) e *l*) do artigo 13º do Decreto-lei nº 3/2003, de 24 de fevereiro, com a redação introduzida pelo artigo 4º do Decreto-lei 44/2006, de 28 de agosto.

Artigo 37º

Servidões - Da Orla Marítima

1. São, no território da ZDTI, observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, designadamente aquela que resulta da delimitação da orla marítima determinada na alínea *e*) do artigo 3.º da Lei nº 44/VI/2004, de 12 de julho, que pertence ao domínio público marítimo e se assinala na Carta síntese de condicionantes.

2. Este POT estabelece o alargamento da faixa de 80m de servidão da orla marítima para o interior, até a via estruturantes EN3-SV-05.

3. À área afeta ao domínio público marítimo aplica-se o regime especial de utilização do solo determinado na Lei nº 44/VI/2004, de 12 de julho.

Artigo 38º

Servidões – Das Infraestruturas Públicas

1. Consideram-se infraestruturas públicas todas as estradas nacionais e municipais, caminhos municipais e redes técnicas.

2. As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias do disposto no Estatuto das Estradas Nacionais, Decreto-lei nº 22/2008, de 30 de junho, alterado pelo Decreto-lei nº 28/2014, de 5 de junho, de bem como, ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.

3. Estas servidões rodoviárias aplicam-se às seguintes zonas:

- a) EN2-SV-01, Mindelo-Baía das Gatas, sujeita a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 15 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 8 metros da zona da estrada;
- b) EN3-SV-05, Baía das Gatas-Calhau, sujeita a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 10 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 metros da zona da estrada;
- c) EM-SV-08 e EM-SV-09, nas localidades de Norte de Baía 1 e 2, sujeitas a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 5 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 2 metros da zona da estrada.

4. Nas Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- a) Redes de esgoto básico: faixa de 1,5m para cada lado das condutas da rede de águas e na rede de saneamento uma faixa de 5m para cada lado das condutas;
- b) Redes de eletricidade: faixa de 1m para cada lado da rede;
- c) Rede de iluminação pública: faixa de 1m para cada lado da rede;
- d) Rede telefónica e TV por cabo: faixa de 1m para cada lado da rede;
- e) As linhas de água: faixa de 5m para cada lado.

5. Fora das Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- a) Ramais principais de abastecimento de água: faixa de 15m para cada lado das condutas da rede;
- b) Ramais principais das redes elétricos de média tensão: faixa de 15m para cada lado da rede;
- c) Rede telefónica: faixa de 15m para cada lado da rede;
- d) É interdita a edificação a menos de 200 m, contados a partir dos limites exteriores de estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- e) Nas faixas de proteção definidas na alínea anterior é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo doméstico.

6. É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas da rede.

7. É interdita a construção numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de ampliação.

8. As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

CAPÍTULO IV

Orientações gerais e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

SECÇÃO I.

Orientações gerais para a ocupação nova do solo

Artigo 39º

Perfil de uso turístico

1. Este POT prevê um perfil turístico de altíssima qualidade e exclusividade para a ZDTI Sul da Baía Das Gatas.

2. Para concretização do perfil determinado, serão adotadas medidas em defesa e valorização da cultura, da gastronomia, das paisagens da ilha, apostando em medidas de proteção ambiental, capacitando a população para uma melhor especialização no serviço turístico, criando espaços culturais de relacionamento, dotando de infraestruturas sanitárias que proporcionem maior segurança e bem-estar social para o turista e o morador, propondo novos modelos de resort que respeitem o meio ambiente e ofereçam maior privacidade ao turista.

3. Em conformidade com o disposto na secção anterior, os estabelecimentos de alojamento serão obrigados a garantir o impacto ambiental mínimo em termos, entre outros, da poupança de água, ruído, poluição luminosa e gestão de resíduos, bem como o cumprimento das condições de densidade, equipamento, infraestrutura e serviços estabelecidos neste regulamento, de acordo com um modelo de excelência e ecoeficiência, acreditado por certificações internacionais de qualidade turística e gestão ambiental, e de máxima eficiência energética.

4. O POT da ZDTI Sul Baía das Gatas contempla três Subzonas que respondem aos detalhes do perfil turístico definido neste regulamento.

5. Nenhuma obrigação é estabelecida para executar uma modalidade turística específica, designadamente hotéis, apartamentos ou outros, mas sim para cumprir as condições de excelência e ecoeficiência estabelecidas neste artigo.

6. No máximo 40% do solo do estabelecimento de alojamento turístico poderá ser ocupado por edificações, sendo pelo menos 60% do solo destinado a equipamentos, infraestruturas e serviços do estabelecimento, tais como jardins, piscinas, equipamentos de lazer, desportivos, etc.

7. O regime all-inclusive não será permitido.

Artigo 40º

Orientações gerais para a conceção dos empreendimentos

1. Com base nas características ambientais, os edifícios serão integrados e adaptados à paisagem, promovendo as características do local.

subzon a	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef._ edificabili- da de	Edificabilid ade	superficie_ (ha)	Área (m2)
N	Subzona Baía Norte (N)	TU	Turístico	N-TU-01	0,42	19.072,77	4,59	45.927,74
N	Subzona Baía Norte (N)	TU	Turístico	N-TU-02	0,42	36.984,69	8,90	89.060,11
N	Subzona Baía Norte (N)	ES	Equipamentos- sociais	N-ES-01	0,40	7.117,22	1,77	17.793,04

2. Serão valorizados os estabelecimentos que forneçam infraestruturas que valorizem a gastronomia e a cultura, bem como aqueles que contem com instalações e pessoal qualificado para um turismo de saúde.

3. Os investimentos que implementarem mecanismos de capacitação serão promovidos para incorporar a população local ao mercado de trabalho, ligado ao turismo.

4. Serão predominantes os investimentos que contemplem soluções de residência para a população local, a qual possa ser incorporada como mão-de-obra do estabelecimento de hospedagem.

SECÇÃO II

Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Artigo 41º

Disposições gerais

Independentemente da Subzona na qual os espaços estejam localizados, nas zonas classificadas como TU, de acordo com o perfil turístico designado para aquela subzona, serão aplicados os seguintes parâmetros urbanos:

Densidade	Perfil turístico	m2s/lugar	Superfície útil quartos
Média	sol e praia	60	50
Baixa	Litoral	90	60
muito baixa	Rural	150	120

Artigo 42º

Carga máxima da ZDTI

1. A área determinada para o desenvolvimento turístico da ZDTI comporta uma carga máxima de construção de 636.397,85 m².

2. A capacidade máxima de carga em termos de espaços de alojamento para a ZDTI é 13.644 camas.

Subsecção I

Subzona Baía Norte (N)

Artigo 43º

Carga máxima da subzona

A Subzona Norte comporta uma carga máxima de 63.174,46 m² de edificabilidade e de 1500 camas de alojamento, a que corresponde uma densidade máxima de 36 camas por hectares de área edificável.

Artigo 44º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Norte reparte-se pelos âmbitos definidos no artigo 15.º deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

Subsecção II

Subzona Baía Centro (C)

Artigo 45°

Carga máxima da subzona

A Subzona Centro comporta uma carga máxima de 511.552,03 m² de edificabilidade e de 11.287 camas de alojamento. Tem uma densidade máxima de 77 camas por hectares de área edificável.

Artigo 46°

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Centro reparte-se pelos âmbitos definidos no artigo 15.º deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

Subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef_ Edificabilidade	edificabilidade	superfície_ (ha)	Área (m2)
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-04	0,53	80.652,40	15,30	153.016,41
C	Subzona Baía Centro (C)	AE	Atividade económica	C-AE-01	0,40	47.659,72	11,91	119.149,29
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-03	0,40	28.602,82	7,150	71.507,04
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-02	0,40	51.190,44	12,79	127.976,09
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-03	0,53	60.196,21	11,42	114.206,25
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-02	0,53	185.852,07	35,26	352.604,71
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-01	0,40	27.163,29	6,79	67.908,21
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-01	0,53	30.235,09	5,73	57.363,02

Subsecção III

Subzona Sul Baía das Gatas (S):

Artigo 47°

Carga máxima da subzona

A Subzona Sul comporta uma carga máxima de 61.671,14 m² de edificabilidade e de 858 camas de alojamento. Tem uma densidade máxima de 27 camas por hectares de área edificável.

Artigo 48°

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Sul reparte-se pelos âmbitos definidos no artigo 15.º deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

Subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	Código	Coef_ edificabilidade	edificabilidade e	superfície(ha)	Área (m2)
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-06	0,48	6.344,69	1,32	13.220,22
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-07	0,48	8.664,39	1,80	18.082,20
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-08	0,48	10.906,71	2,27	22.761,82
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-02	0,48	4.879,84	1,01	10.184,00
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-01	0,48	8.097,61	1,68	16.899,36
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-04	0,48	6.590,89	1,37	13.754,90
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-03	0,48	4.430,05	0,92	9.245,32
S	Subzona Sul Baía das Gatas	TU	Turístico	S-TU-05	0,48	11.766,96	2,45	24.557,12

Subsecção IV

Artigo 54º

Parâmetros associados à qualificação do solo

Artigo 49º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

Nos terrenos classificados como “TU” os parâmetros urbanos máximos serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima (%)	Altura máxima permitida (pisos)	Altura máxima permitida (m)
40	2	8

Artigo 50º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como VU

1. Os terrenos classificados como “VU” serão dotados de espaços de vegetação de grande porte e de baixa manutenção, e de elementos de mobiliário como pérgulas, que geram espaços de sombra capazes de mitigar os efeitos da luz solar e favorecer a caminhada e a estadia.

2. Os VU cumprirão a condição essencial de serem livremente acessíveis ou desfrutados por qualquer pessoa, sem outras restrições além daquelas que possam ser impostas pela sua própria morfologia e boa manutenção, devendo também garantir a acessibilidade e a supressão de barreiras físicas.

3. Nos espaços VU, onde se pode registar um círculo superior a 30 metros, podem ser instalados pequenos quiosques com um máximo de 30 metros quadrados, que podem ter espaços fixos para mesas e cadeiras que não excedam os 70 metros.

4. Os elementos detalhados nas secções anteriores não contam para fins de construção.

Artigo 51º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

Nos terrenos classificados como “TU” os parâmetros urbanos máximos serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima (%)	Altura máxima permitida Pisos	Altura máxima permitida (m)
40	1	5

Artigo 52º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como UE

1. Os UE são espaços urbanos existentes que precisam de ser requalificados, pelo que se unificarão os volumes.

2. O crescimento de quartos em decks será eliminado, com exceção das salas de escadas e instalações necessárias anexadas.

3. As fachadas serão tratadas com uma carta de cores elaborada com o objetivo de se integrar no meio ambiente.

4. Para definir estas e outras determinações que sejam desenvolvidas com o objetivo principal de integração na paisagem, bem como reclassificar o espaço urbano, dando-lhe uma melhor qualidade de vida, será elaborado um plano detalhado

Artigo 53º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

Nos terrenos classificados como “TU” os parâmetros urbanos máximos serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima (%)	Altura máxima permitida Pisos	Altura máxima permitida (m)
40	1	5

Medidas especiais para os solos afetados por bens patrimoniais

1. Nos termos dispostos no artigo 4º da Lei nº 102/III/90, de 29 de dezembro, e cumprindo a obrigação do Estado e das autarquias locais de preservar, defender e valorizar o património cultural de Cabo Verde, devendo criar e promover as condições necessárias para o efeito, nos solos afetados pelo radio de proteção ao redor do perímetro do Cemitério, estabelecem-se as seguintes restrições na ocupação do solo:

- No raio de 50 metros, contado a partir do limite exterior do edifício, não serão permitidos novos edifícios;
- No segundo raio de 100 metros, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, os POD que desenvolvam este POT deverão impor condições de estilo, taxa de ocupação e uso de edifícios existentes e novos.

2. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, este POT determina as seguintes medidas:

- Nos solos afetados pelo raio de 100m, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, não podem ser implantadas edificações nem construções que modifiquem os valores paisagísticos do bem a ser protegido, devendo justificar a compatibilidade do mesmo e a sua envolvente;
- Os acessos ao Cemitério no âmbito desde POT, deverão atender ao estilo construtivo do mesmo.

CAPÍTULO V

Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 55º

Disposições gerais

1. A fim de realizar um desenvolvimento sustentável do turismo que reforce o alcance das condições ambientais e paisagísticas e as condições da nova ocupação do solo, neste capítulo são estabelecidas regras que contribuem para a compatibilidade dos desenvolvimentos com a proteção ambiental e paisagística e a valorização dos recursos naturais.

2. Estabelece-se como regra geral para toda a ZDTI, a minimização da alteração das características físicas e biológicas atuais da terra.

3. Além do regime específico das condições que impedem a nova ocupação da terra e que restringem tal ocupação na “área determinada para o desenvolvimento turístico”, este POT estabelece regras especiais de proteção, de acordo com a qualificação do solo dos terrenos, agrupando-as conforme se mostra na tabela a seguir:

Grupo	Qualificação do solo
1	Turístico Atividade económica Equipamento social Verde urbano Urbano estruturante
2	Costeira
3	Verde de proteção
4	Recreio rural
5	Rodoviário

4. O POT contém ainda um conjunto de regras e medidas de adoção obrigatórias, para mitigar os impactos ambientais causados por um conjunto tipificado de atividades, integrado na Matriz de Mitigação do Impacto Ambiental.

SECÇÃO II

Medidas especiais de proteção

Artigo 56º

Regras especiais de proteção

Para minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento de solos dentro dos grupos definidos no artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de proteção, derivadas do processo de avaliação ambiental realizado:

Grupo	Regras de proteção
1	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, ou movimento de terra, que possa causar a modificação física da orla da praia ou das dunas, ou impedir o acesso à mesma.
	Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e aterros de novas construções e urbanizações.
	Deve ser considerada a influência dos ventos dominantes na formação e manutenção dos sistemas de dunares para a configuração do desenho urbano dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos de infraestruturas, adotando-se, quando a proximidade em relação às dunas assim o recomende, uma localização e uma orientação adequadas.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
	Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos urbanos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.
	Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
	Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
	As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
	Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.	
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.	
Caso seja necessária a formação de terraços ou aterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.	
Deve ser garantido um sistema de descarga de águas residuais dos edifícios, da maneira que for tecnicamente possível, que evite a contaminação do meio ambiente e do aquífero. Mediante o tratamento de efluentes por meios convencionais de purificação ou outros tipos de purificação natural ou biológica que ofereçam garantias técnicas que assegurem a não contaminação das águas subterrâneas ou superficiais.	
Os projetos arquitetónicos devem prever uma distribuição de edifícios que permita o aproveitamento da coleta solar passiva e dos potenciais de energia do solo (geotérmico) ou geográfico (ventilação cruzada).	

	<p>Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.</p> <p>Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.</p> <p>Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
2	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p> <p>É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.</p> <p>Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.</p> <p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p> <p>É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos, nos campos de dunas ou nas formações dunares isoladas, ou na orla da praia.</p> <p>Na orla da praia, apenas será permitida a circulação pedonal.</p> <p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.</p> <p>As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p> <p>É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.</p> <p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p> <p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p> <p>Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.</p> <p>Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.</p> <p>Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i>, <i>Cyperus cadamosti</i>, <i>Cyperus bulbosus</i>, <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i>, <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i>, <i>Cistanche phelypaea</i>, <i>Tribulus cistoides</i>.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.</p> <p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p> <p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.</p> <p>É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
3	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p> <p>É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.</p> <p>Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes</p>

	<p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p> <p>É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.</p> <p>Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.</p> <p>É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.</p> <p>É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos fora das pistas especialmente concebidas e traçadas</p> <p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente. As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p> <p>É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.</p> <p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p> <p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p> <p>Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafes nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.</p> <p>Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i>, <i>Cyperus cadamosti</i>, <i>Cyperus bulbosus</i>, <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i>, <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i>, <i>Cistanche phelypaea</i>, <i>Tribulus cistoides</i>.</p> <p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p> <p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.</p> <p>É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
4	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p> <p>É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.</p> <p>Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.</p> <p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p> <p>Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.</p> <p>É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.</p> <p>Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.</p> <p>Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.</p> <p>É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.</p> <p>Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.</p> <p>É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos fora das pistas especialmente concebidas e traçadas</p> <p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente. As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p>

	<p>É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.</p> <p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p> <p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p> <p>Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.</p> <p>Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafas nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.</p> <p>Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i>, <i>Cyperus cadamosti</i>, <i>Cyperus bulbosus</i>, <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i>, <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i>, <i>Cistanche phelypaea</i>, <i>Tribulus cistoides</i>.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.</p> <p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p> <p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos..</p> <p>Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.</p> <p>É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
5	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p> <p>Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e desaterros de novas construções e urbanizações.</p> <p>Deve ser considerada a influência dos ventos dominantes na formação e manutenção dos sistemas de dunares para a configuração do desenho urbano dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos de infraestruturas, adotando-se, quando a proximidade em relação às dunas assim o recomende, uma localização e uma orientação adequadas.</p> <p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p> <p>Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.</p> <p>Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos urbanos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.</p> <p>Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.</p> <p>Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.</p> <p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.</p> <p>As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p> <p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p> <p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p> <p>Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.</p> <p>Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de</p>

iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.
É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.
Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.
Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.

SECÇÃO III

Mitigação de impactos ambientais típicos

Artigo 57º

Medidas de mitigação

1. As medidas de mitigação de impacto ambiental são aquelas estabelecidas na Matriz de Mitigação de Impacto Ambiental, anexa ao presente regulamento.

2. A adoção de medidas de mitigação é obrigatória.

3. A matriz inclui a identificação das atividades suscetíveis de produzir impactos ambientais negativos, a descrição dos impactos e as medidas correspondentes.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 58º

Disposições gerais

1. Para efeitos deste Regulamento, as redes de infraestruturas previstas para a ZDTI dividem-se em “primárias” e “secundárias ou locais”, consoante sejam de utilização comum aos vários empreendimentos turísticos, ou, pelo contrário, sirvam apenas um desses empreendimentos e se localizem no interior do respetivo lote.

2. Em regra, o traçado ou localização das redes primárias e infraestruturas e, bem assim, as características técnicas gerais dessas redes, são definidos no POT.

3. Por seu turno, e em regra, o traçado ou localização das redes secundárias de infraestruturas é definido em sede do Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as opções de desenho urbano de cada empreendimento turístico, estabelecendo o POT, contudo, determinados requisitos técnicos mínimos que devem ser observados na configuração e dimensionamento destas redes.

4. À exceção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecido no POT deve ser adotado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infraestruturas deve ser, em cada momento, aquele que se revele tecnicamente suficiente para satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

5. Sem prejuízo da regra contida no número anterior, o POT estabelece o dimensionamento recomendável para determinados equipamentos e redes de infraestruturas com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projeto.

6. O POT estabelece regras sobre a localização de equipamentos e redes de infraestruturas que se situem no território da ZDTI, pressupondo, mas não determinado, a localização dos equipamentos e redes que se situam fora deste território.

7. Todas as redes subterrâneas previstas nos artigos seguintes devem ser preferencialmente dotadas de túneis de acesso de modo a assegurar a facilidade e rapidez nas operações de manutenção, reparação e renovação.

Artigo 59º

Redes de infraestruturas

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infraestruturas:

- Sistema rodoviário;
- Sistema de distribuição de energia elétrica e comunicações;
- Sistema de distribuição de água potável;
- Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais;
- Sistema de recolha de resíduos sólidos.

SECÇÃO II

Sistema Rodoviário

Artigo 60º

Descrição do sistema

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos ao sistema rodoviário insular EN2-SV-01 e EN3-SV-05, acesso público à praia e entre si e destes.

2. A ligação da rede viária da ZDTI às estradas que ligam Mindelo à Baía da Gatas EN2-SV-01 e Baía da Gatas à Calhau EN3-SV-05 faz-se por nós rodoviários a construir nestas estradas, de onde partem para o interior da ZDTI, estrelares e perpendiculares de ligação que, por sua vez, se articulam com as vias secundárias e os acessos públicos à praia.

3. A rede viária da ZDTI desenvolve-se em dois níveis:

- a) Nível geral, que inclui o eixo estruturante existente, que delimita e atravessa toda a área de intervenção;
- b) Nível articular, que é composta pela rede interna das subzonas que surgem ao longo do eixo estruturante.

4. A rede viária de Nível Geral integra as seguintes vias:

- a) “EN2-SV-01, Mindelo-Baía da Gatas;
- b) EN3-SV-05, Baía da Gatas-Calhau.

5. A rede viária de Nível Particular compõe-se pelas seguintes classes de vias:

- a) Vias estruturantes, que ligam com a rede geral e que forma a rede viária primária;
- b) Via de acesso público à praia;
- c) Vias secundárias e vias de acesso local, que formam as redes viárias secundárias e locais.

6. O POT estabelece ainda regras sobre o dimensionamento de espaços para estacionamento de veículos.

7. Para além das classes de vias que se indicam no número 5.º, os Plano de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamento ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 61º

Rede viária primária

1. As vias estruturantes que formam a rede viária primária são as vias fundamentais de circulação interna dentro da ZDTI e que ligam com a rede geral, em que em cada subzona assume formato e articulações distintas:

- a) As vias estruturantes da Subzona Baía Norte e Centro dão acesso aos vários empreendimentos turísticos ao se conectarem as vias secundárias e as vias de acesso público à praia, e, com estas, entre si;
- b) As vias principais da Subzona Sul são vias perpendiculares de penetração que dão acesso aos empreendimentos turísticos no interior dos vales das Ribeiras de Baleia, Feijoal Preto e da Aldeia, que por sua vez se conecta a rede de pedonais do Monte Verde.

2. O traçado das vias principais consta da Planta de Rede Viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Excepcionalmente, pode o traçado de uma determinada via principal ser alterado em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, desde que o troço a alterar se encontre no interior de determinado empreendimento turístico e da alteração não seja afetada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.

4. A articulação das vias de Nível Geral com as vias estruturantes deve ser feita por nós rodoviários”, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.

5. A articulação das vias estruturantes com as vias secundárias deverá ser feita preferencialmente por nós rodoviários”, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga ou, quando justificado, por entroncamento.

6. As vias estruturantes devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo de 7,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 2,00 metros, a executar de acordo com os seguintes perfis transversais previstos no Plano dos perfis-tipo das vias das Subzonas Norte e Centro.

7. Excepcionalmente, a via estrutural que penetra em os vales em direção ao interior das ribeiras da Baleia do Feijoal Preto e da Aldeia, deve possuir um perfil transversal mínimo de 6,00 metros, com passeio lateral dotado de uma largura mínima de 2,50 metros, a executar de acordo com os perfis transversais previstos no Plano dos perfis-tipo das vias da Subzona Baía Sul.

Artigo 62º

Vias de acesso público à praia

1. O POT prevê pontos que asseguram, na ZDTI, o acesso público à frente de praia em quatro locais ao longo da costa.

2. O traçado das vias de acesso público à praia consta da Planta da Rede Viária.

3. As vias de acesso público à praia devem ter o perfil transversal que seja considerado adequado ao volume previsível de utentes a servir.

4. Os pontos de acesso à praia devem ser dotados de infraestruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear.

Artigo 63º

Redes rodoviárias secundárias e locais

1. As redes viárias secundárias e locais abrangem dois tipos de vias, que definem os valores mínimos dos requisitos que o POT para elas define:

- a) As vias secundárias;
- b) As vias de acesso local.

2. Designam-se “vias secundárias” as que, dentro do lote de determinado empreendimento turístico, asseguram a circulação interna e permitem a ligação rodoviária entre dois ou mais pontos da rede viária primária, constituindo, assim, as vias complementares de articulação interna dentro da ZDTI.

3. Designam-se “vias de acesso local” as que, dentro do lote de determinado empreendimento turístico, se limitam a servir especificamente as componentes de alojamento e os equipamentos e serviços aí existentes.

4. O traçado das redes viárias secundárias e locais, que abrangem as vias secundárias e vias de acesso local, é definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as opções de desenho urbano de cada empreendimento turístico.

5. O POT estabelece, porém, os seguintes requisitos mínimos:

- a) As vias secundárias devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal de 6,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 1,80 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;

- b) As vias de acesso local devem ter o perfil transversal que, em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, seja considerado adequado ao volume de utentes a servir, não podendo, no entanto, apresentar uma faixa de rodagem de largura inferior a 4,80 metros, sendo que os passeios laterais, quando existam, não devem ter uma largura inferior a 1,80 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 64º

Pedonais e Ciclovias

1. A inclusão de vias pedonais e pistas de bicicletas junto ao litoral e no interior das subzonas Norte e Centro, de forma a valorizar a contemplação e acesso aos elementos naturais da área como o areal, as dunas e o mar, deve ser concebida de forma física e funcionalmente independente das vias principais e secundárias, em condições de segurança e integradas na paisagem.

2. As vias pedonais e pistas de bicicleta que compõem o sistema viário da ZDTI, conforme mencionado no número 1, dividem-se em:

- Ciclovias Marginal, percorre todo o litoral junto da pedonal Marginal, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- Ciclovias Estrelar, que desenvolve a margem das vias principais estelares, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- Pedonal Marginal, que desenvolve ao longo da costa da Praia do Norte, de traçado livre, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- Pedonal do Maciço do Monte Verde, que desenvolve na encosta Este do Maciço Monte Verde, trilha que conecta as vias principais de penetração que avançam em direção ao interior dos vales das Ribeiras da Baleia, do Feijoa Preta e da Aldeia, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 65º

Orientação paisagística geral

1. Todas as classes de vias previstas no POT podem incluir faixas ajardinadas intercaladas entre os dois sentidos das faixas de rodagem e entre estas e os passeios, não relevando tais faixas para a determinação do perfil transversal definido para cada classe de via.

2. As espécies a serem introduzidas deverão ser adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha de São Vicente.

Artigo 66º

Estacionamento

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adotado para cada empreendimento turístico, devendo repartir-se especificamente pelas seguintes componentes:

- Hotelaria;
- Imobiliário turístico;
- Comércio, equipamentos e serviços.

2. Na elaboração dos Plano de Ordenamento Detalhado, devem ter-se em consideração os seguintes valores:

- Para a componente de hotelaria, um lugar de estacionamento por cada cinco quartos;
- Para a componente de imobiliário, um lugar de estacionamento por fogo;
- Para a componente de comércio, equipamento de serviços, um lugar de estacionamento por cada 25m² de área bruta de construção.

SECÇÃO III

Sistema de transporte e distribuição de energia elétrica e comunicações

Artigo 67º

Orientação geral sobre utilização energética na ZDTI

1. Na ZDTI da Baía das Gatas Sul, a energia de base para assegurar necessidade gerais de consumo deve ser a energia elétrica.

2. Em casos devidamente justificados, e apenas para unidade hoteleiras e unidades independentes de restauração, é admissível a utilização do gás butano ou propano.

Artigo 68º

Descrição do sistema

1. O sistema de transporte e distribuição de energia elétrica da ZDTI de Baía das Gatas Sul consiste na rede de transporte que liga a subestação localizada na zona de Baía das Gatas ao ponto de interligação com a rede de transporte e distribuição interna da ZDTI, a partir do qual se faz o transporte de energia até aos pontos de interligação com as redes de distribuição locais dos empreendimentos turísticos.

2. As linhas de Média Tensão e Baixa Tensão que alimentam a ZDTI da Baía das Gatas Sul deverão ser subterrâneas.

3. O transporte de energia elétrica desde as fontes até os pontos de interligação com a rede interna da ZDTI faz-se por linha aérea em Média Tensão, que passa a ser subterrânea a partir destes pontos até às suas redes locais dos empreendimentos turísticos, onde se procede a sua conversão em Baixa Tensão através de Postos de Transformação.

4. Pese embora não esteja ainda definido o aproveitamento de energia eólica, admitir-se que possa vir a ser construídos parques eólicos no sopé do Monte Verde e Monte António Gomes, próximos a ZDTI de Baía das Gatas Sul.

5. O POT não trata do sistema de produção de energia elétrica que serve a ZDTI de Baía das Gatas Sul, uma vez que tal produção é assegurada por central localizada fora da ZDTI.

6. É pressuposto do POT, porém, que o sistema de produção de energia elétrica a que se refere o número anterior tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

7. O sistema de transporte e distribuição de energia elétrica previsto no POT compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- Rede de transporte aéreo em Média Tensão;
- Rede de distribuição primária;
- Redes de distribuição secundárias ou locais.

Artigo 69º

Rede de transporte aéreo em Média Tensão

1. A rede de transporte por cabo aéreo assegura o fornecimento de energia elétrica de Média Tensão à rede de distribuição primária, através de um ponto de interligação.

2. O traçado da rede de transporte aéreo de Média Tensão, e o ponto de interligação com a rede de distribuição primária são os que constam no Esquema Geral das Redes de Infraestruturas de Energia.

Artigo 70º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte e o fornecimento de energia elétrica de Média Tensão desde o ponto de interligação com a rede de transporte aéreo até aos pontos de interligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. A rede de distribuição primária utiliza unicamente percurso subterrâneos.

3. O traçado da rede de distribuição primária é o que consta no Esquema geral das redes de infraestruturas de Energia.

Artigo 71º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram o fornecimento de energia elétrica no âmbito dos empreendimentos turísticos, contendo os Postos de Transformação em Baixa Tensão que se revelem necessários.

2. O traçado das redes de distribuição secundárias ou locais e, bem assim, a localização dos Postos de Transformação, devem ser definidos em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 72º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto deste POT que o sistema de produção de energia elétrica a que se refere este regulamento e, bem assim, as redes de transporte e distribuição, primárias e secundárias, tenham a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinada com referência à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, e atendendo à máxima ocupação edificada do solo admitida neste regulamento, estima-se que venha a existir, na ZDTI e no horizonte do projeto, que aconselha uma potencia instalada em cada um dos quatro PTs propostos de 630KVA.

Artigo 73º

Redes de comunicações

1. As redes de comunicações devem utilizar condutas subterrâneas que permitam a instalação de cabo de fibra ótica ou de cabo coaxial, admitindo-se numa fase inicial da execução do POT, que os empreendimentos turísticos instalem e utilizem redes via rádio (GSM).

2. A rede de comunicações compõe-se por uma rede primária e por várias redes secundárias locais, consoante sirva a generalidade dos empreendimentos turísticos ou apenas um em particular.

3. O traçado da rede de comunicações primária deve coincidir com Esquema de Rede de Eletricidade e de Telecomunicações

4. O traçado das redes de comunicações secundárias ou locais deve coincidir com Esquema de Rede de Eletricidade e de Telecomunicações

SECÇÃO IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 74º

Descrição do Sistema

1. O sistema de produção e distribuição de água potável permite a articulação dos seguintes subsistemas:

- a) Subsistema de produção, armazenamento e adução;
- b) Subsistema de distribuição de ZDTI.

2. O subsistema de produção, armazenamento e adução inclui a captura, dessalinização e tratamento da água do mar, o armazenamento de água potável e a sua adução para as redes internas da ZDTI, fornecendo os seguintes equipamentos e redes:

- a) ETAP;
- b) Rede de adução;
- c) Reservatório principal.

3. O Subsistema de distribuição compreende o armazenamento local d'água potável e sua distribuição pelos novos empreendimentos turísticos, compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- a) Reservatórios intermédios;
- b) Válvulas de seccionamento;
- c) Rede de distribuição primária;
- d) Rede de distribuição secundárias ou locais.

4. No território da ZDTI de Baía das Gatas Sul, todas as redes de distribuição de água potável, incluindo a rede de adução, devem ser subterrâneas.

Artigo 75º

Produção de água potável

1. O abastecimento de água potável na zona de intervenção tem origem na Dessalinizadora de Mindelo (IDAM).

2. É, no entanto, pressuposto do POT, que o sistema de produção de água potável seja complementada com uma Estação de Tratamento de Água Potável (ETAP) que tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

3. Para fornecimento de água potável ao novo complexo, o POT prevê a construção de um novo reservatório modular de água.

4. O POT prevê a necessidade de instalação de três estações de bombagem.

Artigo 76º

Reservatórios principais

1. A água captada pela rede pública de adução deve ser transportada por conduta de transporte e bombeada até o reservatório principal, a erigir na encosta do Monte António Gomes em terreno de cota elevada e que assegure a armazenagem de água potável suficiente para abastecer a povoação de Norte de Baía 1 e 2, a ZDTI da Baía das Gatas Sul e ZDTI da Praia Grande.

2. O traçado da conduta de impulsão a que se refere o número anterior, é definida no POT, como consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.

Artigo 77º

Rede de adução

1. O fornecimento de água potável à ZDTI de Baía das Gatas Sul deve ser feito a partir de uma conduta principal de adução, com a qual se estabelece o ponto de ligação para alimentação da rede primária interna da ZDTI.

2. A rede de adução consiste no sistema de condutas adutoras que asseguram o transporte de água potável por gravidade, desde o reservatório principal até aos reservatórios de regulação.

3. O traçado das condutas adutoras, nas partes do percurso que se situam na ZDTI de Baía das Gatas Sul, é definida no POT, como consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.

4. A rede primária desenvolve-se ao longo das vias estruturantes, adotando-se um traçado de tipo matricial, de modo a assegurar percursos alternativos de alimentação em situações de manutenção e reparações da rede.

Artigo 78º

Reservatórios locais de distribuição

1. A água potável, antes de ser introduzida, por gravidade, na rede de distribuição primária, é acumulada num reservatório principal, instalado em terreno de cota elevada em relação àquela rede a aos reservatórios de regulação.

2. Ao longo do traçado serão instalados três reservatórios de regulação e respetivas estações de bombagem para abastecimento.

Artigo 79º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com a rede adutora até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado da rede de distribuição primária deve acompanhar, em regra, o traçado das vias estruturantes e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 80º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com a rede adutora até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado da rede de distribuição secundárias deve acompanhar, em regra, o traçado das vias principais e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 81º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto do POT que tanto o subsistema de produção, armazenagem e adução de água potável como o subsistema de distribuição na ZDTI devem possuir a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de abastecimento, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

2. O traçado e o dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água potável consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

SECÇÃO V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 82º

Descrição do sistema

1. O sistema de saneamento, tratamento e reaproveitamento de águas residuais consiste na articulação dos seguintes subsistemas:

- a) Subsistema de saneamento de águas residuais;
- b) Subsistema de tratamento de águas residuais e armazenagem de água reciclada;
- c) Subsistema de distribuição de água reciclada.

2. O Subsistema de saneamento de águas residuais compreende a recolha de efluentes através de redes locais e seu encaminhamento através de uma combinação de condutas gravíticas e condutas acionadas pelas estações de bombagem até uma unidade de tratamento de águas residuais.

3. O Subsistema de saneamento de águas residuais previstos no POT integra os seguintes equipamentos e redes:

- a) Redes de saneamento secundárias ou locais;
- b) Rede de saneamento primário;
- c) Estações e condutas.

4. O subsistema de tratamento de águas residuais e armazenagem de água reciclada compreende o conjunto de instalações e equipamentos técnicos designados conjuntamente, neste Regulamento, por ETAR.

5. O subsistema de distribuição de água reciclada consiste no transporte e na distribuição de água reciclada pelos empreendimentos turísticos que dela tenha necessidade, através de rede de distribuição primária e de redes de distribuição secundárias ou locais.

6. O subsistema de distribuição de água reciclada previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

- a) Rede de distribuição primária de água reciclada;
- b) Redes de distribuição secundárias ou locais de água reciclada.

7. Todas as redes de saneamento e de distribuição de águas reciclada devem ser subterrâneas.

Artigo 83º

Rede secundária ou local do subsistema de saneamento

1. As redes saneamento secundária ou locais asseguram a drenagem das águas residuais no interior dos empreendimentos turísticos, encaminhando-as para a rede de saneamento primária, através de nós de ligação.

2. O traçado das redes de saneamento secundárias ou locais deve ser definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 84º

Rede primária do subsistema de saneamento

1. A rede de saneamento primária consiste num sistema de coletores que assegura a drenagem de águas residuais desde os nós de ligação com as redes de saneamento secundárias ou locais até a ETAR, a fim de serem recicladas.

2. O traçado da rede de saneamento primária deve acompanhar, em regra, a rede viária estruturante e consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.

3. Os coletores que constituem a rede primária do subsistema de saneamento contêm, ao longo do seu percurso, estações e condutos de impulsão, garantindo a drenagem de águas residuais sem ter que enterrá-las mais de 5 metros de profundidade.

4. As estações e condutos de impulsão devem ser desodorizadas.

5. As águas pluviais devem ser drenadas para o sistema de saneamento, através de poços devidamente sifonados.

6. Para áreas onde atualmente não possuam rede de abastecimento, determina-se que as redes de saneamento sejam separativas, diferenciando o fluxo de águas pluviais dos fluxos residuais, tanto do aspecto da infraestruturas quanto da poluição a ser levada em consideração para a avaliação dos impactos derivados da infraestruturas de saneamento.

7. Nas redes coletoras de esgoto urbano não será admitida a incorporação de águas de escoamento de áreas fora da aglomeração urbana ou outros tipos de água diferentes daquelas para as quais foram projetadas, exceto em casos devidamente justificados.

Artigo 85º

Tratamento de águas residuais

1. O subsistema de tratamento de águas residuais da ZDTI previsto no POT pressupõe a construção de uma ETAR, capaz de assegurar um tratamento terciário dos efluentes que permitam a sua posterior utilização em regas.

2. A partir da ETAR, a água reciclada deve ser encaminhada para um reservatório para armazenamento, a partir do qual é diretamente distribuída por gravidade à rede primária de distribuição de água reciclada.

3. Sem prejuízo do número anterior, para Baía das Gatas Sul se propõe a implantação de sistemas autónomos de depuração e de equipamentos de depuração compactos, designadamente tanques, imhoff e fossas sépticas ou, sempre que seja justificada a sua viabilidade técnica e económica, a admissão de sistemas naturais, tais como depósitos de líquidos em aterro pantanal ou artificial, desde que se garanta a sua correta manutenção, assim como o devido controlo dos sistemas de pré-tratamento e gestão dos resíduos gerados.

4. As ETARs compactas devem localizar-se de acordo com o Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.

Artigo 86º

Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. A rede primária de distribuição de água reciclada assegura o transporte da água reciclada desde o reservatório de armazenagem até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado e dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água reciclada.

Artigo 87º

Rede secundária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. As redes secundárias ou locais de distribuição de água reciclada asseguram o fornecimento de água reciclada no âmbito dos empreendimentos turísticos, recebendo-a da rede primária através de pontos de ligação.

2. O traçado das redes secundárias ou locais do subsistema de distribuição de água reciclada e, bem assim, a localização dos pontos de ligação a que se refere o número anterior, devem ser definidos em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 88º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto do POT que as redes do subsistema de saneamento das águas residuais e, bem assim, a ETAR na ZDTI devem possuir a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de saneamento e tratamento daqueles efluentes, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

2. O traçado e dimensionamento da rede de saneamento e tratamento das águas residuais consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestruturas – Abastecimento de Água Potável.

3. Na medida do possível, as águas recicladas serão utilizadas para a rega dos verdes urbanos e os equipamentos sociais.

SECÇÃO VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 89º

Descrição do sistema

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT da Baía das Gatas Sul consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.

2. As redes locais de recolha de resíduos sólidos procedem à recolha dos resíduos no interior dos empreendimentos turísticos, à sua separação e deposição nos pontos de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela qual a entidade a quem incumba deste serviço.

3. O sistema de resíduos sólidos previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

- a) Rede de recolha local;
- b) Pontos de “interface”; e
- c) Rede de Recolha Pública.

Artigo 90º

Redes de recolha local

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT de Sul de Baía das Gatas consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.

2. As redes de recolha local consistem na organização, a cargo dos empreendimentos turísticos, da recolha, concentração em pontos internos de deposição, separação e transporte dos resíduos sólidos produzidos nos respetivos empreendimentos até aos pontos de “interface”.

3. Devem-se estabelecer medidas de minimização na geração de resíduos, com a coleta seletiva em origem, a reutilização e a melhora da gestão dos mesmos.

4. Os resíduos devem ser separados, para reciclagem futura, segundo quatro classes:

- a) Orgânicos (indiscriminados);
- b) Vidro;
- c) Embalagens (metal e plástico); e
- d) Papel.

5. A organização das redes de recolha local, incluindo a conceção e localização dos pontos de deposição, deve ser definida em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas diretrizes e instruções do prestados de serviço público de recolha.

6. Na conceção e instalação dos pontos internos de deposição, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

Artigo 91º

Pontos de “interface”

1. O POT prevê a instalação de 18 (dezoito) pontos de “interface” entre as redes locais e a rede pública de recolha de resíduos sólidos.

2. O ponto de “interface” é constituído por contentores com capacidade unitária de referência de 30 m³, dotados de tampas amovíveis, tanto para os resíduos indiferenciados como para os resíduos separados.

3. Os contentores a que se refere o número anterior devem ficar situados numa plataforma inferior para que os veículos de recolha local possam descarregar os seus resíduos, encontrando-se estes veículos numa plataforma superior com 3,50 metros de altura.

4. Na implantação dos pontos de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento, de forma a reduzir o impacto paisagístico, visual e acústico.

5. Os pontos de “interface” devem, de preferência, ser localizados nas vias principais ou secundárias.

6. A localização dos pontos de “interface” consta do Esquema geral das redes de infraestruturas de Resíduos Sólidos.

7. No caso dos resíduos industriais e resíduos especiais, a gestão deverá ser realizada por gestores autorizados.

Artigo 92º

Rede de recolha pública

1. A rede de recolha pública consiste na organização, a cargo da entidade pública ou concessionária competente, da recolha dos resíduos sólidos depositados nos pontos de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.

2. A pesar deste POT não ter competência na gestão dos resíduos, além do âmbito da ZDTI, recomenda-se uma melhora da gestão em relação à queima de lixo no exterior.

3. O POT não dispõe de mais determinações sobre a organização da rede pública.

Artigo 93º

Dimensionamento do sistema

É pressuposto do POT que as redes de recolha interna de resíduos sólidos, o ponto de “interface” e a rede pública de recolha devem ter a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as deposições máximas de resíduos sólidos, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

CAPÍTULO VII

Execução do POT

Artigo 94º

Organismo gestor do POT

1. Nos termos determinados no artigo 7.º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, a gestão e a execução deste POT serão realizadas, de preferência, pelo Estado, através de um organismo criado para esse fim, que tem a natureza de sociedade anónima de capitais exclusiva ou maioritariamente públicos, podendo, quando for o caso, intervir entidades privadas.

2. De acordo com o disposto no artigo 11.º da mesma Lei, compete em especial à entidade gestora referida no número anterior, em articulação com os municípios afetados, com os órgãos estatais que detenham competências específicas na área da ZDTI e com as entidades privadas que pretendam atuar nela:

- a) Elaborar e aprovar previamente os planos de ordenamento detalhado, em desenvolvimento desde POT;
- b) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado;
- c) Aprovar os projectos de obras e edificação;
- d) Adquirir e administrar solo na ZDTI, cedendo o mesmo para fins de desenvolvimento turístico nos termos da lei;
- e) Promover, apoiar, negociar e assinar acordos com os investidores na ZDTI;
- f) Realizar obras de urbanização e de requalificação urbana e ambiental na ZDTI, em estrita articulação com o Município e promotores turísticos;
- g) Fiscalizar o cumprimento das leis e regulamentos administrativos em matéria ambiental, de ordenamento do território, de planeamento urbanístico, de construção urbana e de uso e ocupação do solo na ZDTI e, de maneira específica, neste POT.

Artigo 95º

Participação dos proprietários na execução de POT

1. A entidade gestora da ZDTI pode associar-se aos proprietários e detentores dos direitos fundiários da ZDTI, com a finalidade de realizar a urbanização e implementação das infraestruturas gerais previstos neste POT e dos planos de ordenamento detalhado.

2. A participação dos investidores e da entidade gestora nos referidos trabalhos de urbanização será proporcional ao valor da terra e aos direitos que possuem na área a ser executada, nos termos estabelecidos no artigo 26º da Lei nº 75/VII /2010 alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho.

Artigo 96º

Sistemas de execução da ZDTI

1. De acordo com o acima exposto, a execução do POT pode ser realizada através de uma empresa de capital exclusivo ou maioritariamente público, ou através da participação de entidades privadas que detenham a propriedade ou tenham direitos suficientes sobre o solo a desenvolver.

2. No Sistema de gestão pública, será o órgão gestor, de capital público, através dos seus próprios meios ou através de qualquer outro meio de contratação admitido por lei, que executará as obras de urbanização, bem como a implantação de infraestruturas, de acordo com este POT e os planos de ordenamento detalhado.

3. uma vez concluídas as obras de urbanização, a cedência do solo pelo órgão gestor para investidores que pretendam implementar os seus estabelecimentos, em conformidade com o artigo 31.º da Lei nº 75/VII/2010, de 23 de agosto, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, deve incluir no preço a ser pago pelo investidor o custo proporcional das obras e infraestruturas feitas na área de implementação para o aproveitamento lucrativo que o investidor irá obter.

4. No Sistema de gestão público-privado, a execução é realizada através da associação de investidores privados com o organismo gestor, uma vez aprovados os planos de ordenamento detalhado.

5. No ato de constituição da associação de investidores definir-se-ão os solos e direitos contribuídos por esses investidores e, com base no custo total orçamentado das obras de urbanização e infraestrutura que tenham sido projetadas, a participação económica que corresponde a cada investidor em atenção ao valor dos solos e / ou direitos que detém sobre o âmbito a desenvolver.

6. Igualmente, será definido a forma e os termos em que essa participação será materializada pela associação.

7. A referida participação económica pode ser ajustada uma vez concluídas as obras de urbanização e infraestrutura, a fim de adequá-la ao custo real, dependendo das discrepâncias que possam ter ocorrido no custo inicialmente orçamentado, tudo para atender às disposições do artigo 31º citado na secção anterior.

8. Nos dois sistemas de execução, os promotores privados deverão contribuir com os custos das infraestruturas primárias definidas neste POT e que são imprescindíveis para o funcionamento e desenvolvimento dos investimentos da ZDTI, de acordo com o estabelecido no artigo seguinte.

Artigo 97º

Obrigações do promotor

1. De acordo com o artigo 40.º da Lei nº 75/VII/ 2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, são obrigações do promotor dos promotores de projectos da ZDTI:

- a) Elaborar, se for o caso, o POD da parte da ZDTI sobre a qual pretende atuar e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
- b) Executar obras da rede viária, saneamento básico, fornecimento de água e energia elétrica, incluindo a iluminação pública, depuração de águas residuais;
- c) Executar trabalhos de arborização da parte da zona sobre a qual atua;
- d) Estabelecer serviço de recolha de lixo na parte da zona sobre a qual atua e, se for o caso, proceder ao respetivo tratamento;
- e) Elaborar projetos de obras e edificações e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
- f) Construir edificações de alojamento turístico e de equipamentos quaisquer outras permitidas pelo POD correspondente no desenvolvimento deste POT, bem como das instalações de lazer e das zonas livres.

2. Na execução do POT, realizada pela entidade gestora ou em associação com os proprietários ou investidores privados, devem ser tomadas as medidas necessárias para garantir a conservação e reparação das obras de urbanização e dos edifícios e instalações.

3. Nas situações em que os promotores da urbanização e dos investimentos não são os proprietários dos bens, caso não cumprirem com as suas obrigações, os mesmos podem reverter a favor dos respetivos proprietários, nos termos estabelecidos no artigo 39.º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho.

4. Além do previsto neste artigo, e de acordo com o artigo precedente, os promotores deverão custear as seguintes infraestruturas primárias, imprescindíveis para o correto desenvolvimento e funcionamento da ZDTI:

- a) Vias estruturantes;
- b) Vias principais;
- c) Acessos públicos à praia;
- d) Ciclovias;
- e) Pedonais.

5. A entidade gestora determinará a participação de cada promotor, de forma proporcional ao aproveitamento de seus investimentos.

Artigo 98º

Regime de cedências

1. Este POT determina a cessão obrigatória para o domínio público, do Estado ou do município, conforme previsto na lei, das seguintes redes ou equipamentos localizados no interior da ZDTI,:

- a) Vias de ligação;
- b) Vias de acesso a praia;
- c) Vias principais;
- d) Vias secundárias;

- e) Rede de Transporte aéreo em média tensão de energia elétrica;
- f) Rede de distribuição de energia primária;
- g) Rede de comunicação primária;
- h) Rede de água potável;
- i) Rede de saneamento primária de águas residuais;
- j) Pontos de "interface" para recolha de resíduos sólidos;
- k) Equipamentos de infraestruturas, estações de tratamento de água (ETA) e depósitos;
- l) Verde urbano;
- m) Equipamentos sociais.

2. A cessão será formalizada assim que as obras de urbanização e implantação das infraestruturas forem concluídas e transferidas para o domínio público, executada de acordo com o estabelecido no POD, exceto no caso do equipamento social em que o solo só será entregue, devidamente urbanizado, para que a administração competente o destine ao uso que melhor se adequa ao interesse público.

3. No caso de existirem concessões de serviços públicos, ou outras formas juridicamente equiparáveis de transferência de atividade pública para entidades privadas, com incidência nas redes e equipamentos a que se refere o número 1, a cedência dominical aí prescrita opera nos termos estabelecidos nos respetivos instrumentos jurídicos.

Artigo 99º

Planos de Ordenamento Detalhado

1. O ordenamento das áreas de implantação e ocupação turística na ZDTI, incluindo os equipamentos sociais e recreativos, bem como as redes e equipamentos de infraestruturas, deve ser objeto de desenvolvimento por meio do POD, nos termos estabelecidos no artigo 17º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, devendo ser elaborados pelos proprietários e/ou promotores de investimentos ou, se for o caso, pela entidade gestora e aprovados previamente por ela, de acordo com o disposto na referida Lei.

2. Os PODs são instrumentos de planificação que pormenorizam as áreas edificáveis, efetuando o ordenamento dos volumes edificáveis, reajustando e completando os sistemas viários, verdes urbanos e complementando as redes de serviços, definindo a inserção no território das previsões estratégicas e das determinações e parâmetros estabelecidos neste POT.

3. Deve ser assegurado pela entidade acima mencionada e por aqueles que detêm as competências, que as fases de construção e dimensionamento das redes e equipamentos de infraestruturas garantam tecnicamente as necessidades máximas, mesmo as específicas, que foram determinadas com relação à ocupação construída da terra da ZDTI existente, devendo garantir que as necessidades de consumo razoável induzidas pelo desenvolvimento sejam atendidas, evitando falhas no sistema.

4. Na elaboração do cálculo de dimensionamento das redes e equipamentos de infraestruturas, os parâmetros técnicos deste POT devem ser considerados para a hipótese de ocupação máxima possível.

5. As alterações pelo POD das redes de infraestruturas definidas neste POT devem ser especialmente justificadas e deve ser demonstrado do ponto de vista técnico, que essas alterações não afetam a eficiência e fiabilidade das redes primárias.

6. O conteúdo documental dos POD será o previsto pelos Planos Detalhados, de acordo com o artigo 119º do RNOTPU.

7. Em tudo o que não esteja disposto neste Regulamento e na Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, aplicar-se-ão as determinações consagradas nos artigos 115.º e seguintes do RNOTPU.

Artigo 100º

Projetos de Obras e Edificação

1. As redes e equipamentos de infraestruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas em harmonia com os respetivos projetos de obras.

2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais, desportivos e de lazer, devem ser executados em harmonia com os respetivos projectos arquitetónicos de edificação.

3. Os Projectos referidos nos números anteriores são aprovados pela entidade a quem incumbe a gestão e administração da ZDTI.

Artigo 101º

Apresentação dos projetos

Os POD e os projetos de obras serão apresentados à entidade competente para aprovação, concordando em termos do apoio e quantidade de cópias, preferencialmente em suporte digital.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 102º

Entrada em vigor

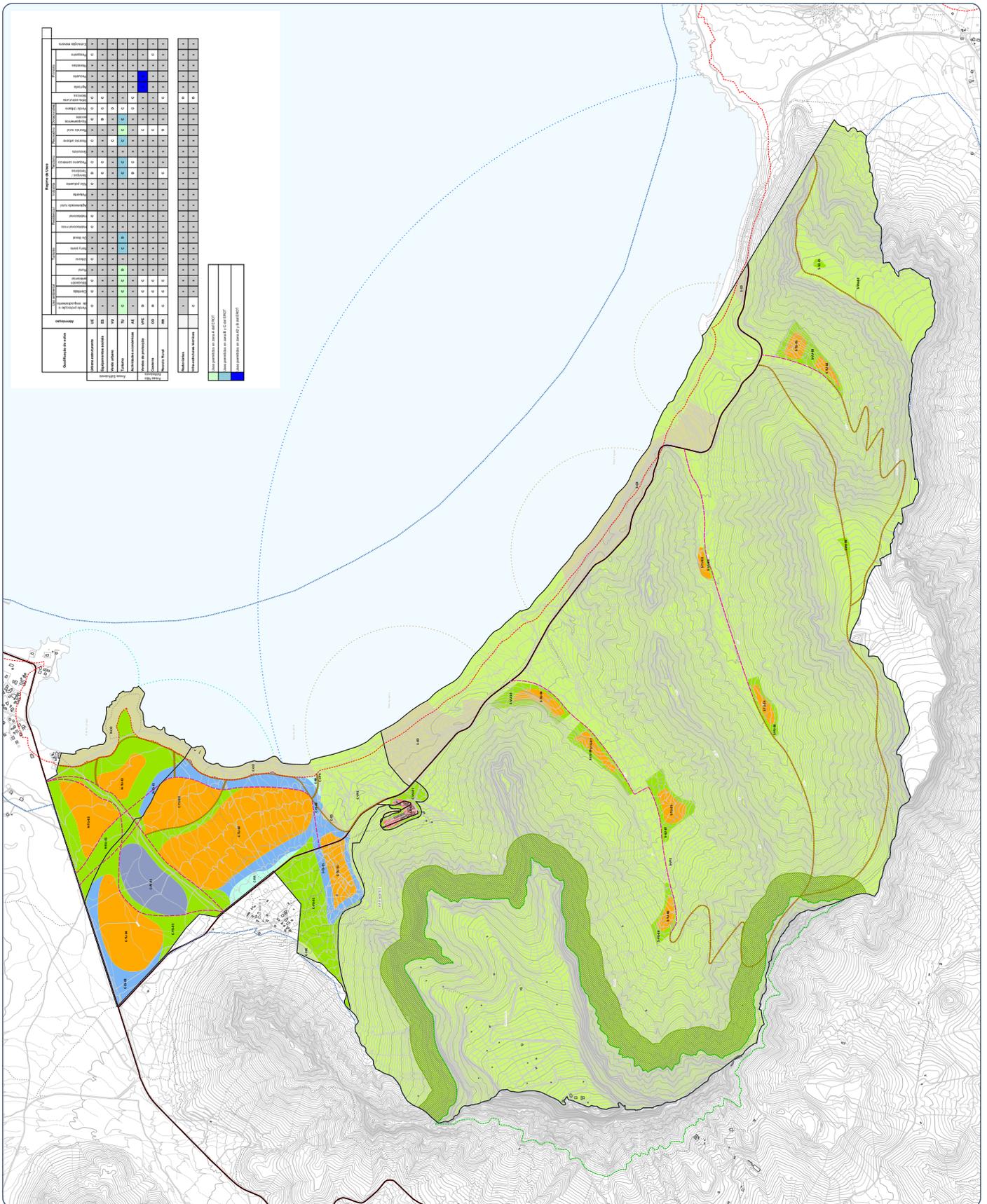
Este POT entrará em vigor e tornar-se-á plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final pelo membro do Governo competente.

Artigo 103º

Anexos

Constituem anexos ao Regulamento, do qual fazem parte integrante, as seguintes peças desenhadas:

- a) Plantas de localização da ZDTI;
- b) Carta síntese de condicionantes;
- c) Carta de pressa de áreas para cálculo de construtibilidade;
- d) Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo;
- e) Matriz de Mitigação dos Impactos Ambientais;
- f) Regras especiais sobre iluminação no exterior;
- g) Planta da rede viária;
- h) Plano dos perfis-tipo das vias;
- i) Esquema geral das redes de infraestruturas – Energia e Comunicações;
- j) Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água; e
- k) Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.



Qualificação de zonas		Mapas de Zonas											
Qualificação	Cor	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas	Mapa de Zonas
Áreas de reserva natural	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva paisagística	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva ambiental	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva cultural	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva histórica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva arqueológica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva científica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva técnica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva paisagística	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva ambiental	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva cultural	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva histórica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva arqueológica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva científica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Áreas de reserva técnica	Verde	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Correspondência de cores e símbolos
 Símbolos de zonas de reserva natural
 Símbolos de zonas de reserva paisagística
 Símbolos de zonas de reserva ambiental
 Símbolos de zonas de reserva cultural
 Símbolos de zonas de reserva histórica
 Símbolos de zonas de reserva arqueológica
 Símbolos de zonas de reserva científica
 Símbolos de zonas de reserva técnica

POT SUL BAÍA DAS GATAS
 PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO
 SISTEMA DE GESTÃO DE ZONAS
 BAÍA DAS GATAS
 CABO VERDE
 2019

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO
 SISTEMA DE GESTÃO DE ZONAS
 BAÍA DAS GATAS
 CABO VERDE
 2019

ESTADO: 1/1
 FOLHA: 1/1
 DATA: 17.10.2019

ORDEMAMENTO
 07-1

INSTITUIÇÃO: **elitoral**

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO

CLASSIFICAÇÃO

- Reserva (RD)
- Áreas de reserva natural (AR)
- Áreas de reserva paisagística (AP)
- Áreas de reserva ambiental (AA)
- Áreas de reserva cultural (AC)
- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva natural (AR)

- Áreas de reserva natural (AR)
- Áreas de reserva paisagística (AP)
- Áreas de reserva ambiental (AA)
- Áreas de reserva cultural (AC)
- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva paisagística (AP)

- Áreas de reserva paisagística (AP)
- Áreas de reserva ambiental (AA)
- Áreas de reserva cultural (AC)
- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva ambiental (AA)

- Áreas de reserva ambiental (AA)
- Áreas de reserva cultural (AC)
- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva cultural (AC)

- Áreas de reserva cultural (AC)
- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva histórica (AH)

- Áreas de reserva histórica (AH)
- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva arqueológica (ARQ)

- Áreas de reserva arqueológica (ARQ)
- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva científica (ARCI)

- Áreas de reserva científica (ARCI)
- Áreas de reserva técnica (ART)

Áreas de reserva técnica (ART)

- Áreas de reserva técnica (ART)

Roborevivo

- Estados Naturais e Culturais
- Estados Paisagísticos e Ambientais
- Estados Culturais e Históricos
- Estados Arqueológicos e Científicos
- Estados Técnicos

Rede

- Rede Principal Proposta
- Rede Secundária Proposta
- Rede Terciária Proposta
- Rede Quaternária Proposta
- Rede Quinária Proposta
- Rede Sextária Proposta
- Rede Sétima Proposta
- Rede Oitava Proposta
- Rede Nona Proposta
- Rede Décima Proposta

Code

SUBZONA QUALIFICAÇÃO

DELIMITAÇÕES

- Área de estudo
- Área de ordenamento (AO)
- Orla Marítima (OM)
- Espaço Natural Protegido
- Suavidade
- Zona de ordenamento

NOTAS

INIC: Casa da Mãe de São Vicente de 1975-1991
 INIC: Casa da Mãe de São Vicente de 1975-1991
 INIC: Casa da Mãe de São Vicente de 1975-1991
 INIC: Casa da Mãe de São Vicente de 1975-1991

ESCALA GRÁFICA

0 100 200 300 400 500 600

UNIDADES: METROS

Portaria nº 56/2020

de 30 de outubro

Nota Justificativa

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de São Pedro, é instrumento de natureza regulamentar, constituindo um meio de intervenção do Governo, visando a prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão no território, estabelecendo exclusivamente o regime de salvaguarda de espaços, recursos e valores naturais.

O POT da ZDTI de São Pedro especifica, na referida área, a política sectorial de turismo adotada para a ilha de São Vicente, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de atuações no setor de turismo com impacto na organização do território da referida ZDTI, e traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e o Esquema Regional de Ordenamento do Território.

O referido plano regulamenta os critérios de ocupação da ZDTI de São Pedro, de implantação de infraestruturas de suporte às atividades turísticas, procede quando necessário, à requalificação, urbana e ambiental das áreas incluídas nas zonas turísticas especiais e define a sequência de atos, especifica as áreas e a natureza das intervenções a realizar a nível local, estima os montantes dos investimentos necessários e identifica as formas possíveis de financiamentos.

O POT, é um instrumento essencial de planeamento e ordenamento de território vai permitir fazer um efetivo planeamento e gestão correta da ZDTI de São Pedro, define a área paisagística, de proteção ambiental e de implantação turística, determina as áreas de arborização, esquemas de redes de serviços e de espaços livres, de entre outro elemento sócio- físico-morfológicos considerado de importância estratégica por razões económicas, ambientais e turísticas. orienta o aproveitamento dos recursos marinhos identificados.

Assim;

Ao abrigo do disposto no nº 5 do artigo 16º da Lei nº 35/IX/2018 de 6 de Julho, que procede à primeira alteração da Lei nº 75/VII/2010, de 23 de agosto, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo nº 3 do artigo 264º da Constituição da República;

Manda o Governo, pelo membro do Governo competente em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de São Pedro na ilha de São Vicente, adiante designado por POT da ZDTI de São Pedro, cujo regulamento, e as peças gráficas ilustrativas, são publicados em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, aos 7 de setembro de 2020. — A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*.

Plano de Ordenamento Turístico**SÃO PEDRO****Regulamento****CABO VERDE 2019****CAPÍTULO I****Disposições gerais**

Artigo 1º

Natureza

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Integral (ZDTI) de São Pedro é um plano especial de ordenamento do território, nos termos determinados no n.º1 do artigo 63.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, adiante designado RNOTPU, e no artigo 15.º da Lei nº 75/VII/2010 de 23 de agosto, alterada pela Lei nº 35/VII/2018, de 6 de julho, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, adiante designado Lei nº75/VII/2010.

Artigo 2º

Objeto e âmbito espacial de aplicação do Plano

1. O POT da ZDTI de São Pedro especifica, no território da ZDTI, a política sectorial de turismo adotada pelo Governo para a ilha de São Vicente, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de atuações no setor de turismo com impacto na organização do território da referida ZDTI, em compromisso com a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e com o Esquema Regional de Regulamento do Território de São Vicente.

2. O âmbito de aplicação deste POT é a ZDTI de São Pedro, Ilha de São Vicente, declarada e delimitada como tal pelo Decreto Regulamentar nº 7/1994, de 23 de maio, e reconfigurada pelo Decreto-Regulamentar nº 7/2008, de 25 de agosto.

Artigo 3º

Hierarquia e Complementaridade

1. O POT da ZDTI de São Pedro é o instrumento que ordena a totalidade da ZDTI São Pedro, estabelecendo as determinações em matéria de classificação e classificação do solo, regime de usos, infraestruturas e gestão e execução, no âmbito estabelecido pela Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e pelo Esquema Regional de Regulamento do Território de São Vicente.

2. O POT da ZDTI de São Pedro tem a natureza de regulamento administrativo e com ele devem conformar-se os planos de ordenamento detalhado(POD), os planos municipais, bem como os programas e projectos, de iniciativa pública ou privada, a realizar na sua área de intervenção.

Artigo 4º

Vigência e Revisão

1. O POT da ZDTI São Pedro entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final, devendo ser revisto quando uma disposição legal ou normativa estabeleça a obrigação de revisão ou seja aconselhada por circunstâncias ambientais ou socioeconómicas, nos termos da legislação aplicável.

No entanto, em conformidade com o nº 4 do artigo 129º do RNOTPU, o presente POT só pode ser objecto de alteração decorridos 3 anos sobre a respetiva entrada em vigor, exceto no caso de alterações sujeitas a regime simplificado, situações de calamidade pública ou de alteração substancial das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que fundamentaram as opções definidas no plano.

2. Sem prejuízo do que precede, e ao abrigo do nº 2 artigo 16º da Lei nº 35/IX/2018, que procede à primeira alteração da Lei nº 75/VII/2010, o prazo de vigência deste POT é fixado em oito (8) anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 5º

Elementos que compõem o Plano

O POT da ZDTI São Pedro é documentalente composto por:

- a) Peças escritas:
 - i. Regulamento do Plano;
 - ii. Relatório do Plano;
 - iii. Programa de execução e financiamento;
- b) Peças Gráficas:
 - IT-1 Planta de enquadramento;
 - IT-2 Planta de situação existente;
 - CA-1 Planta modelo digital;
 - CA-2 Planta clinométrica;
 - CA-3 Planta hipsométrica;
 - CA-4 Planta de zonagem geológica;
 - CA-5 Planta de zonagem geomorfológica;
 - CA-6 Planta de zonagem litológica;
 - CA-7 Planta de zonagem comunidades vegetais;
 - CA-8 Planta hidrológica;
 - CA-9 Planta orientação das vertentes;
 - CA-10 Planta de aptidão agrícola e silvo-pastoril;
 - AT-1 Planta cadastral;
 - AT-2 Planta de uso do solo atual
 - AT-3 Planta de património natural;
 - AT-4 Planta de infraestruturas públicas e equipamentos existentes
 - DT-1 Planta de aptidão para a construção e do solo;
 - DT-2 Planta de condicionantes;
 - DA-1 Planta de unidade paisagística;
 - DA-2 Planta problemática ambiental;
 - DA-3 Planta limitação de usos;
 - DA-4 Planta qualidade para a conservação;
 - DA-5.1 Planta capacidade de uso residencial e turístico;
 - DA-5.2 Planta capacidade de lazer;
 - DA-5.3 Planta capacidade de conservação de valores naturais;
 - DA-5.4 Planta capacidade de recuperação paisagística;
 - OT-1 Planta de ordenamento turístico;
 - OT-2 Planta de divisão da ZDTI em Subzonas;
 - OT-3 Planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade;
 - OT-4 Carta geral de distribuição densidades relativas;
 - OT-5 Carta geral de distribuição da edificabilidade por qualificação do solo
 - OT-6 Planta de Estrutura viária;
 - OT-7 Plano dos perfis-tipo das vias;
 - OT-8 Planta de espaços livres, equipamentos, sociais e de lazer;

- OT-9 Esquema de rede de água potável;
- OT-10 Esquema de rede de esgotos
- OT-11 Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações
- OT-12 Esquema de recolha de resíduos sólidos
- OT-13 Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar

Artigo 6º

Definições

Para efeitos de melhor compreensão e interpretação do presente regulamento, os termos básicos utilizados em todo o seu âmbito são definidos a seguir:

- a) “Condicionantes”, fatores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo;
- b) “Ocupação nova do solo”, qualquer ocupação do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do POT;
- c) “Perfil de uso turístico”, padrão de oferta turística que apela à articulação do tipo e nível do alojamento com o tipo e nível dos serviços oferecidos, de forma que se possa determinar tanto o nível de qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;
- d) “Edificabilidade”, quantidade, em m², de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;
- e) “Coeficiente de edificabilidade”, Estes são metros quadrados construídos entre a superfície do solo em que é distribuído;
- f) “Índice de edificabilidade”, divisão, apresentada em percentagem, da edificabilidade pela área de referência.

CAPÍTULO II

Regulação geral do território da ZDTI

Artigo 7º

Delimitação e localização

A ZDTI São Pedro abrange uma superfície de 196,94 hectares, localizados na costa leste da ilha de São Vicente, identificada na planta de enquadramento.

Artigo 8º

Subzonas da ZDTI

As subzonas são as diferentes áreas definidas dentro da ZDTI, de acordo com as condições ambientais, urbanas e socioeconómicas, e às quais, de acordo com a estratégia, critérios e objetivos do POT, são atribuídos perfis turísticos específicos.

Artigo 9º

Delimitação de subzonas

1. De acordo com as estratégias de implementação do turismo para a ZDTI, são estabelecidas as seguintes subzonas:

- a) Subzona São Pedro Norte (N): a área de terra edificável na qual a implementação de alojamento turístico que corresponde ao turismo costeiro é permitida, definida no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento;
- b) Subzona São Pedro Sul (S): a área de terra edificável onde é permitido o turismo de sol e praia, definida no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento;

2. A delimitação é concretizada de acordo com a “Planta de divisão da ZDTI em Subzonas”.

Artigo 10º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. Nos termos do disposto no artigo 6º deste Regulamento, são identificados os seguintes fatores que condicionam a nova ocupação do solo, impedindo-a ou restringindo-a:

- a) Condicionantes que impedem a nova ocupação do solo: património cultural, património natural, recursos e equipamentos hídricos, solos de alta infiltração, e as ribeiras e eixos principais de água;
- b) Condicionantes que restringem a nova ocupação do solo: solos de duvidosa segurança geotécnica e solos sujeitos a inundação.

2. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea a) do n.º 1., são definidos como espaços não-edificáveis, de acordo com a planta aptidão a construção.

3. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea b) do n.º 1. são definidos como áreas de risco.

Artigo 11º

Definição de áreas de solo

1. Para fins de implementação futura de usos e atividades na ZDTI e de acordo com as subzonas e condicionantes definidas no Presente regulamento, identificam-se as seguintes áreas de terra:

- a) Áreas edificáveis: aquelas com vocação para serem urbanizadas e construídas, de acordo com as determinações deste POT e dos POD que o desenvolvam;
- b) Áreas não edificáveis: aquelas cuja vocação é servir atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como aquelas que integram os espaços naturais, de proteção ou de lazer.

2. As redes e equipamentos de infraestruturas podem ocupar áreas edificáveis, se estiverem inseridos em áreas urbanas ou não edificáveis, se não tiverem o caráter de urbanas.

3. Para os propósitos deste POT as infraestruturas no território da ZDTI classificam-se numa das seguintes categorias:

- a) Infraestruturas Rodoviárias; e
- b) Infraestruturas técnicas.

Artigo 12º

Classificação do solo

Em conformidade com a a distinção de áreas de terra definidas no artigo anterior, o solo da ZDTI São Pedro, tal como se representa na planta de ordenamento turístico, é classificado em:

- a) Solo rural: constituída pelas áreas definidas como não edificáveis; e
- b) Solo urbano: constituído pelas áreas definidas como edificáveis.

Artigo 13º

Área apurada para o desenvolvimento turístico

1. Denomina-se área resultante aquela que não é afetada pelas condicionantes que impedem a nova ocupação da terra.

2. A área resultante corresponde com à totalidade das áreas edificáveis da ZTDI, designada de terra urbana.

3. A área determinada para o desenvolvimento turístico na ZDTI de São Pedro ocupa uma extensão total de 60,40 hectares e está representada na planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade.

Artigo 14º

Qualificação do solo

1. Para efeitos de regulação do seu uso e definição do regime de compatibilidade de usos e parâmetros urbanos aplicáveis, este POT estabelece apenas a qualificação do solo, determinando o destino global que corresponde a cada âmbito de ordenamento de solo urbano e rural e atendendo às condicionantes ambientais, jurídicas e socioeconómicas.

2. Nos termos das definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, o solo urbano da ZDTI de São Pedro é qualificada, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias:

- a) Turístico (TU);
- b) Verde Urbano (VU);
- c) Urbana Estruturante (UE);
- d) Atividade Económica (AE).

3. Em conformidade com as definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, o solo urbano da ZDTI de São Pedro é qualificado, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias globais:

- a) Verde de proteção (VPE);
- b) Florestais (FL);
- c) Recreio Rural (RR);
- d) Costeira (CO).

4. O solo afetado pela orla marítima, nos termos determinados no artigo 3º da Lei nº 44 / VII / 2004 de 12 julho, que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, qualifica-se como "Costeiro".

Artigo 15º

Âmbitos de ordenamento

1. Para efeitos de regulamentação e representação, delimitam-se, na área determinada para o desenvolvimento turístico, âmbitos de ordenamento sobre os quais se estabelece a qualificação, de acordo com o artigo anterior e com parâmetros de ordenamento.

2. Para identificá-los, estabelece-se um código que integra a letra correspondente à subzona, duas letras de identificação da sua qualificação e um valor numérico correlativo do espaço específico, nos termos da seguinte fórmula exemplificativa:

« “N-TU-1” - refere-se ao espaço localizado na Subzona da São Pedro (N), delimitada na “Planta de Divisão da ZDTI em Subzonas”, cuja qualificação - uso global - é turística».

3. São estabelecidos os seguintes âmbitos de ordenamento na área determinada para o desenvolvimento turístico:

- a) Na Subzona da São Pedro (N)
 - i. Nos terrenos classificados como TU:
N-TU-01 N-TU-02 N-TU-03 N-TU-04 N-TU-05
 - ii. Nas áreas classificadas como VU:
N-VU-01
 - iii. Nos terrenos classificados como AE,:
N-AE-01 N-AE-02 N-AE-03
 - iv. Nas áreas classificadas como UE:
N-UE-01.
- b) Na Subzona Sul São Pedro (S)
 - i. Nos terrenos classificados como TU:
S-TU-01 S-TU-02 S-TU-03
 - ii. Nas áreas classificadas como VU:
S-VU-01 S-VU-02
 - iii. Nas áreas classificadas como AE:
S-AE-01.

CAPÍTULO III

Regime de usos e condicionantes da ocupação nova do solo

SECÇÃO I

Regime de Uso

Artigo 16º

Regime de Uso

1. Serão de aplicação, no interior da ZDTI, os usos que se definem nos artigos seguintes.

2. Os PODs que desenvolvam este POT estabelecerão o regime concreto de usos específicos para cada parcela, de acordo com as definições e determinações previstas neste POT, e deverão definir o uso principal, usos compatíveis e usos proibidos de forma pormenorizada, nos seguintes termos:

- a) Uso principal, é o uso permitido por ser o uso normal de acordo com as características e potencialidades do ambiente espacial no qual é implantado;
- b) Uso compatível, é todo o uso que possa coexistir com o uso principal, sujeito às percentagens e/ou condições que se determinem, quando apropriado, pelos PODs;
- c) Uso proibido, é qualquer uso cuja implantação é considerada incompatível com o uso principal no âmbito espacial no qual se pretende implantar.

Artigo 17º

Uso Ambiental

1. Considera-se uso ambiental aquele que tem por objeto assegurar a proteção, conservação, melhoria e recuperação dos valores naturais, bióticos e abióticos, e da paisagem.

2. O uso ambiental pressupõe o exercício de atividades no território cuja finalidade é a conservação, recuperação e conhecimento dos recursos naturais.

3. O uso ambiental, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Verde de proteção e de enquadramento: faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de proteção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar;
- b) Cientista: compreende as atividades relacionadas, direta e exclusivamente, com a investigação, controlo, análise e estudo dos recursos naturais, abióticos e bióticos, tal como todas aquelas que usem o meio unicamente para aprofundar o respetivo conhecimento;
- c) Educação ambiental: compreende as atividades relacionadas direta e exclusivamente com fins formativos e informativos sobre a natureza e o uso sustentável dos recursos.

Artigo 18º

Uso Turístico

1. Considera-se uso turístico aquele que se destina à prestação de serviços de alojamento temporal, com objetivos de estância para pernoitar, seja qual for o motivo, sem que isso constitua mudança de residência, bem como a de outros serviços complementares deste tipo de estabelecimento hoteleiro.

2. Nos termos do EROT de São Vicente, distinguem-se, para os propósitos deste POT:

- a) Turismo rural, o que se situa no meio rural ou em zonas pouco antropizadas, diretamente ligadas aos recursos do território e que se subdivide em:
 - i. TR1: aquele que se produz em edificações com valor arquitetónico ou etnográfico e que se destinam a alojamento turístico (casa rural);
 - ii. TR2: é aquele que acarreta novas implantações, com baixa incidência ambiental, cujas instalações ou edificações requerem uma adequada integração paisagística, que, no meio rural, dependerá das características dimensionais formais e funcionais do elemento a construir e da concreta localização do sítio;
- b) Turismo urbano: é aquele que se situa nos núcleos urbanos e centros históricos, vinculado ao turismo cultural, de negócios ou institucional;
- c) Turismo de sol e praia: é aquele que assenta em áreas próximas do litoral e aproveita, como complemento da oferta de alojamento, os recursos e atrativos da costa e que integra complexos turísticos que possuem uma oferta turística complementar, concebendo-se como serviços ou instalações que, interligados com os modos de alojamento, servem para organizar a oferta de ócio aos turistas;
- d) Turismo de litoral, é aquele que se pratica em áreas próximas do mar, mas que não apresentam recursos contínuos de praias, mas sim praias isoladas, enseadas ou costas não adequadas para o banho.

Artigo 19º

Uso Residencial

1. Considera-se uso residencial aquele que tem como finalidade proporcionar alojamento às pessoas, em qualquer regime de propriedade ou aluguer, integrando a atividade própria de habitação, entendendo-se esta como o espaço edificado composto por compartimentos e dotado dos serviços suficientes que permitam às pessoas que o habitem realizar a totalidade das funções próprias da vida quotidiana.

2. Uso habitacional subdivide-se em habitacional mista, habitacional e aglomerado rural.

3. O uso do aglomerado rural não integra o presente POT.

Artigo 20º

Uso Industrial

1. Considera-se uso industrial aquele que tem como finalidade levar a cabo as operações de elaboração, transformação, reparação, armazenagem e/ou distribuição de produtos ou bens, bem como a prestação de serviços que lhe estejam relacionados.

2. O uso industrial, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Poluente, aquele que é suscetível de causar desconforto, alterar condições de saúde, causar danos ao meio ambiente ou causar risco para as pessoas ou coisas, não sendo considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT;
- b) Não-poluente, aquele em que nenhum dos requisitos indicados na secção anterior se verifique ou, em caso afirmativo, o faça com uma incidência irrelevante.

Artigo 21º

Uso terciário

1. Considera-se uso terciário aquele que inclui atividades lucrativas, destinadas à prestação de serviços a pessoas físicas, empresas e organizações.

2. São de uso terciário os espaços onde se oferecem serviços ao público, ligados aos setores económicos do comércio minorista, hotelaria, exceto atividades recreativas e acomodações turística), financeiros, imobiliários, comerciais, profissionais e outros serviços, como agências de viagens ou serviços de correio expresso.

3. O uso terciário, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Serviços Terciários, que incluem serviços de hotelaria e restauração e escritórios
 - i. Hospitalidade e restauração: os espaços em que as atividades de preparação e serviço de comida e bebida são realizadas para serem consumidas no interior pelo público;
 - ii. Escritórios: espaços onde se realizam atividades cuja função principal é a prestação de serviços administrativos, técnicos, financeiros, de informação ou outros serviços semelhantes, através da gestão e transmissão de informações;
- b) Comércio, que inclui o pequeno comércio e grossista
 - i. Pequeno comércio: corresponde a edifícios e instalações nos quais uma atividade comercial minorista é desenvolvida profissionalmente, de forma contínua ou não, com venda direta, à distância, automática ou em leilão;
 - ii. Grossista: entende-se por tal o armazenamento de bens para distribuição comercial no processo económico, seja de produção, como insumos e meios de produção, ou de venda de bens de consumo.

Artigo 22º

Uso recreativo

1. Considera-se uso recreativo aquele que inclui atividades relacionadas com atividades de ócio.

2. O uso recreativo, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Recreio rural: considerando-se como tal, segundo o EROT de São Vicente, as atividades de lazer em espaços não adaptados: são as que se desenvolvem de forma temporal em âmbitos territoriais cuja vocação é outra, principalmente a ambiental, sendo compatíveis com esta sempre que se garanta que, ao terminarem as actividades, destas não restem vestígios significativos;
- b) Recreio urbano: considerando-se como tal, de acordo com o EROT de São Vicente, as actividades desenvolvidas em áreas cujas instalações possuem características singulares de acordo com o fim a que se destinam e com a capacidade de acolhida de visitantes, nomeadamente parques de campismo, parques de atrações, parques aquáticos, parques temáticos, hipódromos, centros hípicas, recinto de corridas de galgos ou outros cães, velódromos ou similares ao ar livre, complexos desportivos, clubes náuticos, de ténis ou outros clubes desportivos de grande dimensão, campos de golf e circuitos de karting.

Artigo 23º

Uso Dotacional

1. Considera-se uso dotacional aquele que compreende todos os usos próprios dos espaços destinados à prestação de serviços de caráter básico, tais como a educação, a formação cultural e física, a segurança e outros similares, por serem considerados como necessidades básicas que todo o cidadão deve poder satisfazer sem ter que pagar por elas individualmente.

2. O uso dotacional, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Equipamento social, os usos coletivos ou gerais, cuja implementação requer construções, com as suas correspondentes instalações, abertas ao público ou de utilidade comunitária ou círculos indeterminados de pessoas;
- b) Verde Urbano, que corresponde a áreas de praças e jardins integrados nos aglomerados.

Artigo 24º

Uso de infraestruturas

1. Considera-se uso de infraestruturas o uso próprio dos espaços ocupados por instalações materiais que fornecem serviços básicos para a organização do território no seu conjunto, como as comunicações, abastecimentos, etc., e necessários para o desenvolvimento dos restantes usos.

2. O uso de infraestruturas, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Rodoviários;
- b) Infraestruturas técnicas.

3. Por não existirem dentro da ZDTI, nem os portos nem os aeroportos são considerados.

Artigo 25º

Uso primário

1. Considera-se uso primário aquele que supõe o exercício de atividades de aproveitamento dos recursos do território, delas obtendo produtos de consumo que não requerem processos de transformação, salvo os de pouca monta, ou bens que servem de insumos a determinadas atividades industriais.

2. O uso primário, para os propósitos deste POT, é subdividido em:

- a) Agrícola: conjunto de trabalhos destinados à preparação do solo para cultivo e exploração, tendo por finalidade a produção de espécies vegetais, incluindo as edificações e instalações que, de algum modo, sirvam de apoio à atividade agrícola;
- b) Pecuário: conjunto de atividades destinadas à guarda, cuidado, alimentação, reprodução, criação, engorda e exploração de animais domésticos, tanto em currais e instalações especializadas, como em regime de pastoreio;
- c) Pesqueiro: conjunto de atividades relacionadas com a captura, transformação e comercialização dos recursos pesqueiros;
- d) Florestais: uso vinculado a áreas em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

Artigo 26º

Extração mineira

Considera-se extração mineira, o conjunto de atividades que consistem na retirada de materiais geológicos da sua localização natural para posterior aproveitamento económico. Inclui-se neste a indústria extrativa.

Artigo 27º

Regime de compatibilidade de usos

1. Estabelece-se, de acordo com as tabelas inseridas na “planta de ordenamento turístico”, anexas a este Regulamento, o regime de compatibilidade de usos, tomando por referência o uso dominante atribuído - qualificação - deste POT, de acordo com a classificação da solo e indicando os usos compatíveis e incompatíveis com a mesma.

2. Na qualificação de VPE (verde de proteção), o principal uso é ambiental, sendo compatível apenas com o uso do recreio rural.

3. Os usos e produtos turísticos implementados devem atender aos critérios de qualidade e relação com o meio ambiente, assim como a estratégia de turismo que foi determinada para a sua subzona, ou seja, o seu perfil turístico.

4. Há solos onde o turismo de sol e praia é permitido, embora o turismo costeiro seja recomendado.

5. A proposta de ordenamento concreta deve atender e justificar critérios de sustentabilidade do ponto de vista ambiental, socioeconómico e territorial.

6. Todas as atividades e utilizações permitidas devem levar a cabo as medidas ambientais e de mitigação de impactos estabelecidas no presente regulamento, em virtude da qualificação onde estejam incluídas.

7. Os PODs que desenvolverem este Plano poderão estabelecer uma regulamentação mais detalhada e até restritiva quanto aos usos compatíveis, se as circunstâncias o justificarem. No entanto, eles não podem modificar a regulamentação de usos proibidos neste POT.

SECÇÃO II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 28º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. São condicionantes especiais as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área do ZDTI, devidamente identificados e representados na Planta de Condicionantes.

2. As servidões e restrições definidas, conforme matriz da Planta de Condicionantes sobrepõem-se às classes de espaços.

3. Constituem condicionantes especiais:

- a) Zonas de Risco (ZR):
 - i. De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG); e
 - ii. Sujeitas a Inundações (SI);
- b) Zonas de Proteção (ZP):
 - i. Do Património Cultural(PC);
 - ii. Do Património Natural (PN);
 - iii. Ribeira e Eixos Principais de Água (REA);
- c) Servidões (S):
 - i. Da Orla Marítima (OM);
 - ii. Das Infraestruturas Públicas (IP).

Artigo 29º

Zonas de Risco - De Duvidosa Segurança Geotécnica

1. Enquadram-se nesta categoria os fortes declives, falésias e ravinas, propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fraturas indiciadoras de risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

2. Enquadram-se nestas zonas as áreas de vertentes, e paredões, do:

- a) Selado do Badejo; e
- b) Selado da Ribeirinha.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 30º

Zonas de Risco - Sujeitas a Inundações

1. São zonas em que é notória a probabilidade de alagamento do solo, tanto pela sua localização, nível freático e constituição do solo.

2. Em São Pedro, a Ribeirado Tabuleiro caracteriza-se por ser uma zona de risco sujeita a inundações.

3. Poderão ser admitidas nesta área todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 31º

Zonas de Proteção - Do Património Cultural

1. Integram esta categoria os monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devem ser objeto de especial proteção e valorização.

2. Delimita-se um raio de proteção de 100 metros a partir dos edifícios patrimoniais, em que não é permitida qualquer tipo de edificação num raio de 50 metros do património edificado e que os edifícios construídos a partir do raio de 50 metros até o raio de 100 metros deverão respeitar a volumetria do edifício existente.

3. As áreas de servidão delimitadas serão vinculadas pelo Instituto de Investigação do Património Cultural (IIPC), de acordo com o Decreto-lei n.º 102/III/90, de 29 de dezembro que estabelece as Bases do Património Cultural e Natural.

4. São declarados como património construído, assinalados na Planta de Condicionantes o:

- a) Capela de Santo André; e
- b) Farol Rainha Maria Amélia (fora do limite da ZDTI).

Artigo 32º

Zonas de Proteção - Do Património Natural

1. Integram esta categoria os monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devam ser objeto de especial proteção e valorização.

2. São declarados como património Natural, assinalados na Planta de Condicionantes os seguintes sítios e bens:

- a) Monte Santo André;
- b) Monte de Pedra Rolada; e
- c) Complexo Madeiral/Monte Cara.

Artigo 33º

Zonas de Proteção – Das Ribeiras e Eixos de Linhas de Água

1. São zonas de leito das ribeiras e eixos de cursos de água por onde ocorre a drenagem natural das águas pluviais, que como tal devem ser protegidos.

2. Integra esta zona de proteção: a Ribeira do Tabuleiro.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

4. Não é permitida nenhuma construção que possa obstruir a sua função e nem deve servir de vazadouro de lixo ou descarga de efluentes poluidoras.

Artigo 34º

Servidões - Da Orla Marítima

1. São, no território da ZDTI, observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, designadamente aquela que resulta da delimitação da orla marítima determinada na alínea e) do artigo 3.º da Lei nº 44/VI/2004, de 12 de julho, que pertence ao domínio público marítimo e se assinala na Carta síntese de condicionantes.

Artigo 35º

Servidões – Das Infraestruturas Públicas

1. Consideram-se Infraestruturas Públicas todas as estradas nacionais e municipais, caminhos municipais e redes técnicas.

2. As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias do disposto no Estatuto das Estradas Nacionais, Decreto-lei nº 22/2008, de 30 de junho, alterado pelo Decreto-lei nº 28/2014, de 5 de junho, bem como, ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.

3. Estas servidões rodoviárias aplicam-se a:

- a) EN3-SV-01, sujeita a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 10 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 metros da zona da estrada;
- b) EM-SV-010, sujeita a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 5 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 2 metros da zona da estrada.

4. Nas Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- a) Redes de esgoto básico: faixa de 1,5m para cada lado das condutas da rede de águas e na rede de saneamento uma faixa de 5m para cada lado das condutas;
- b) Redes de eletricidade: faixa de 1m para cada lado da rede;
- c) Rede de iluminação pública: faixa de 1m para cada lado da rede;
- d) Rede telefónica e TV por cabo: faixa de 1m para cada lado da rede;
- e) As linhas de água: faixa de 5m para cada lado.

5. Fora das Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- a) Ramais principais de abastecimento de água: faixa de 15m para cada lado das condutas da rede;
- b) Ramais principais das redes elétricos de média tensão: faixa de 15m para cada lado da rede;
- c) Rede telefónica: faixa de 15m para cada lado da rede;

d) É interdita a edificação a menos de 200 m, contados a partir dos limites exteriores de estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;

e) Nas faixas de proteção definidas na alínea anterior é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo doméstico.

6. É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas da rede.

7. É interdita a construção numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de ampliação.

8. As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

CAPÍTULO IV

Orientações gerais e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

SECÇÃO I.

Orientações gerais para a ocupação nova do solo

Artigo 36º

Perfil de uso turístico

1. Este POT prevê um perfil turístico previsto para a ZDTI de São Pedro é um perfil de altíssima qualidade e exclusividade para a ZDTI de São Pedro.

2. Para concretização do perfil determinado, serão adotadas medidas em defesa e valorização da cultura, da gastronomia, das paisagens, etc., da ilha, apostando em medidas de proteção ambiental, capacitando a população para uma melhor especialização no serviço turístico, criando espaços culturais de relacionamento, dotando de infraestruturas sanitárias que proporcionem maior segurança e bem-estar social para o turista e o morador, propondo novos modelos de resort que respeitem o meio ambiente e ofereçam maior privacidade ao turista.

3. Em conformidade com o disposto na secção anterior, os estabelecimentos de alojamento serão obrigados a garantir o impacto ambiental mínimo em termos, entre outros, da poupança de água, ruído, poluição luminosa e gestão de resíduos, bem como do cumprimento das condições de densidade, equipamento, infraestrutura e serviços estabelecidos neste regulamento, de acordo com um modelo de excelência e ecoeficiência, acreditado por certificações internacionais de qualidade turística e gestão ambiental, de máxima eficiência energética.

4. O POT da ZDTI de São Pedro contempla duas Subzonas que respondem aos detalhes do referido perfil turístico definido neste regulamento.

5. Nenhuma obrigação é estabelecida para executar uma modalidade turística específica, designadamente hotéis, apartamentos ou outros, mas sim para cumprir as condições de excelência e ecoeficiência estabelecidas neste artigo.

6. No máximo 40% do solo do estabelecimento de alojamento turístico poderá ser ocupado por edificações, sendo pelo menos 60% do solo destinado a equipamentos, infraestruturas e serviços do estabelecimento, tais como jardins, piscinas, equipamentos de lazer, desportivos, etc.

7. O regime all-inclusive não será permitido.

Artigo 37º

Orientações gerais para a conceção dos empreendimentos

1. Com base nas características ambientais do ambiente, os edifícios serão integrados e adaptados à paisagem, promovendo as características do local.
2. Serão valorizados os estabelecimentos que forneçam infraestruturas que valorizem a gastronomia e a cultura, bem como aqueles que contem com instalações e pessoal qualificado para um turismo de saúde.
3. Os investimentos que implementarem mecanismos de capacitação serão promovidos para incorporar a população local ao mercado de trabalho, ligado ao turismo.
4. Serão predominantes os investimentos que contemplem soluções de residência para a população local, a qual possa ser incorporada como mão-de-obra do estabelecimento de hospedagem.

SECÇÃO II

Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Artigo 38º

Disposições gerais

Independentemente da Subzona na qual os espaços estejam localizados, nas zonas classificadas como TU, de acordo com o perfil turístico designado para aquela subzona, serão aplicados os seguintes parâmetros urbanos:

Densidade	Perfil turístico	m ² s/lugar	Superfície útil quartos
média	sol e praia	60	50
baixa	litoral	90	60
muito baixa	rural	150	120

Carga máxima da ZDTI

1. A área determinada para o desenvolvimento turístico da ZDTI comporta uma carga máxima de construção de 267.874,06 m².
2. A capacidade máxima de carga em termos de espaços de alojamento para a ZDTI é 4.221 camas.

Subsecção I

Subzona (N)

Artigo 40º

Carga máxima da subzona

A Subzona São Pedro Norte comporta uma carga máxima de 170.259,74 m² de edificabilidade e de 1.874 camas de alojamento, a que corresponde uma densidade máxima de 46 camas por hectares de área edificável.

Artigo 41º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Norte de São Pedro reparte-se pelos âmbitos definidos no artigo 15.º deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef. edificabilidade	edificabilidade	superfície (ha)	Área (m ²)
N	Subzona São Pedro (N)	AE	Actividad económica	N-AE-01	0,4	33.327,46	8,33	83.318,65
N	Subzona São Pedro (N)	AE	Actividad económica	N-AE-02	0,40	601,91	0,15	1.504,79
N	Subzona São Pedro (N)	AE	Actividad económica	N-AE-03	0,40	1.644,31	0,41	4.110,79
N	Subzona São Pedro (N)	TU	Turístico	N-TU-01	0,80	32.492,75	4,07	40.686,58
N	Subzona São Pedro (N)	TU	Turístico	N-TU-02	0,80	25.149,82	3,15	31.491,95
N	Subzona São Pedro (N)	TU	Turístico	N-TU-03	0,80	12.286,63	1,54	15.385,00
N	Subzona São Pedro (N)	TU	Turístico	N-TU-04	0,80	61.360,69	7,68	76.834,26
N	Subzona São Pedro (N)	TU	Turístico	N-TU-05	0,80	3.396,16	0,43	4.252,58

Subsecção II

Subzona Sul São Pedro (S):

Artigo 42º

Carga máxima da subzona

A Subzona Sul comporta uma carga máxima de 97.614,31 m² de edificabilidade e de 2.347 camas de alojamento. Tem uma densidade máxima de 118 camas por hectares de área edificável.

Artigo 43º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Sul reparte-se pelos âmbitos definidos no artigo 15.º deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

Subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef._edificabilidade	edificabilidade	superfície (ha)	Área (m2)
S	Subzona Sul São Pedro	TU	Turístico	S-TU-01	0,62	54.670,56	8,78	87.765,45
S	Subzona Sul São Pedro	TU	Turístico	S-TU-02	0,62	19.287,54	3,10	30.963,27
S	Subzona Sul São Pedro	TU	Turístico	S-TU-03	0,62	13.765,39	2,21	22.098,28
S	Subzona Sul São Pedro	TU	Turístico	S-AE-01	0,40	9.890,83	2,47	24.727,07

Subsecção III

Parâmetros associados à qualificação do solo

Artigo 44º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

Nos terrenos classificados como “TU” os parâmetros urbanos máximos serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima (%)	Altura máxima permitida (pisos)	Altura máxima permitida (m)
40	2	8

Artigo 45º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como VU

1. Os terrenos classificados como “VU” serão dotados de espaços de vegetação de grande porte e de baixa manutenção, e de elementos de mobiliário como pérgulas, que geram espaços de sombra capazes de mitigar os efeitos da luz solar e favorecer a caminhada e a estadia.

2. Os VU cumprirão a condição essencial de serem livremente acessíveis ou desfrutados por qualquer pessoa, sem outras restrições além daquelas que possam ser impostas pela sua própria morfologia e boa manutenção, devendo também garantir a acessibilidade e a supressão de barreiras físicas.

3. Nos espaços VU, onde se pode registar um círculo superior a 30 metros, podem ser instalados pequenos quiosques com um máximo de 30 metros quadrados, que podem ter espaços fixos para mesas e cadeiras que não excedam os 70 metros.

4. Os elementos detalhados nas secções anteriores não contam para fins de construção.

Artigo 46º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “AE”

Nos terrenos classificados como “AE” os parâmetros urbanos máximos serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima (%)	Altura máxima permitida Pisos	Altura máxima permitida (m)
40	1	5

Artigo 47º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como UE

1. Os EU são espaços urbanos existentes que precisam de ser requalificados, pelo que se unificarão os volumes.

2. O crescimento de quartos em decks será eliminado, com exceção das salas de escadas e instalações necessárias anexadas.

3. As fachadas serão tratadas com uma carta de cores elaborada com o objetivo de se integrar no meio ambiente.

4. Para definir estas e outras determinações que sejam desenvolvidas com o objetivo principal de integração na paisagem, bem como reclassificar o espaço urbano, dando-lhe uma melhor qualidade de vida, será elaborado um plano detalhado.

Artigo 48º

Medidas especiais para os solos afetados por bens patrimoniais

1. Nos termos dispostos no artigo 4º da Lei nº 102/III/90, de 29 de dezembro, e cumprindo a obrigação do Estado e das autarquias locais de preservar, defender e valorizar o património cultural de Cabo Verde, devendo criar e promover as condições necessárias para o efeito, nos solos afetados pelo radio de proteção ao redor do perímetro da Capela de Santo André e o Farol de Rainha Maria Amélia, estabelecem-se as seguintes restrições:

- No raio de 50 metros, contado a partir do limite exterior do edifício, não serão permitidos novos edifícios;
- No segundo raio de 100 metros, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, os POD que desenvolvam este POT deverão impor condições de estilo, taxa de ocupação e uso de edifícios existentes e novos.

2. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, este POT determina as seguintes medidas:

- Nos solos afetados pelo raio de 100m, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, não podem ser implantadas edificações nem construções que modifiquem os valores paisagísticos do bem a ser protegido, devendo justificar a compatibilidade do mesmo e a sua envolvente;
- Os acesos aos bens citados no âmbito desde POT, deverão atender ao estilo construtivo do mesmo.

CAPÍTULO V

Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 49º

Disposições gerais

1. A fim de realizar um desenvolvimento sustentável do turismo que reforce o alcance das condições ambientais e paisagísticas e as condições da nova ocupação do solo, neste capítulo são estabelecidas regras que contribuem para a compatibilidade dos desenvolvimentos com a proteção ambiental e paisagística e a valorização dos recursos naturais.

2. Estabelece-se como regra geral para toda a ZDTI, a minimização da alteração das características físicas e biológicas atuais da terra.

3. Além do regime específico das condições que impedem a nova ocupação da terra e que restringem tal ocupação na “área determinada para o desenvolvimento turístico”, este POT estabelece regras especiais de proteção, de acordo com a qualificação do solo dos terrenos, agrupando-as conforme se mostra na tabela a seguir:

Grupo	Qualificação do solo
1	Turístico Atividade económica Equipamento social Verde urbano Urbano estruturante
2	Costeiro
3	Verde de proteção Florestal
4	Recreio rural Agro-silvo-pastoral
5	Rodoviário

4. O POT também contém ainda uma série de regras, ou medidas de adoção obrigatórias, para mitigar os impactos ambientais causados por um conjunto tipificado de atividades que os podem causar, integrada na Matriz de Mitigação do Impacto Ambiental.

SECÇÃO II

Medidas especiais de proteção

Artigo 50º

Regras especiais de proteção

Para minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento de solos dentro dos grupos definidos no artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de proteção, derivadas do processo de avaliação ambiental realizado:

Grupo	Regras de proteção
1	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, ou movimento de terra, que possa causar a modificação física da orla da praia ou das dunas, ou impedir o acesso à mesma.
	Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e desaterros de novas construções e urbanizações.
	Deve ser considerada a influência dos ventos dominantes na formação e manutenção dos sistemas de dunares para a configuração do desenho urbano dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos de infraestruturas, adotando-se, quando a proximidade em relação às dunas assim o recomende, uma localização e uma orientação adequadas.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
	Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos urbanos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.
	Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
	Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente. As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.

	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
	Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
	É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
	Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
	Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.
	Deve ser garantido um sistema de descarga de águas residuais dos edifícios, da maneira que for tecnicamente possível, que evite a contaminação do meio ambiente e do aquífero. Mediante o tratamento de efluentes por meios convencionais de purificação ou outros tipos de purificação natural ou biológica que ofereçam garantias técnicas que assegurem a não contaminação das águas subterrâneas ou superficiais.
	Os projetos arquitetónicos devem prever uma distribuição de edifícios que permita o aproveitamento da coleta solar passiva e dos potenciais de energia do solo (geotérmico) ou geográfico (ventilação cruzada).
	Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
	Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.
	Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
	Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.
	Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.
2	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
	É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.
	Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos, nos campos de dunas ou nas formações dunares isoladas, ou na orla da praia.
	Na orla da praia, apenas será permitida a circulação pedonal.
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
	As espécies usadas para reforestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
	É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
	Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
	Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .

	<p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.</p> <p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p> <p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.</p> <p>É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
3	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p> <p>É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.</p> <p>Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes</p> <p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p> <p>É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.</p> <p>Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.</p> <p>É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.</p> <p>É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motocicletas fora das pistas especialmente concebidas e traçadas</p> <p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.</p> <p>As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p> <p>É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.</p> <p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p> <p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p> <p>Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafes nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.</p> <p>Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i>, <i>Cyperus cadamosti</i>, <i>Cyperus bulbosus</i>, <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i>, <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i>, <i>Cistanche phelypaea</i>, <i>Tribulus cistoides</i>.</p> <p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p> <p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.</p> <p>É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p> <p>Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.</p> <p>Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.</p> <p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.</p>
4	<p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.</p> <p>É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.</p>

	É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.
	Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
	É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.
	Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.
	Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
	É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.
	Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
	É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos fora das pistas especialmente concebidas e traçadas
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente. As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
	É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
	Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafes nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.
	Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.
	É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
	Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafes nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.
	Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.
5	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
	Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e desaterros de novas construções e urbanizações.
	Deve ser considerada a influência dos ventos dominantes na formação e manutenção dos sistemas de dunares para a configuração do desenho urbano dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos de infraestruturas, adotando-se, quando a proximidade em relação às dunas assim o recomende, uma localização e uma orientação adequadas.

<p>É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.</p>
<p>Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.</p>
<p>Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos urbanos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.</p>
<p>Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.</p>
<p>Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.</p>
<p>É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.</p> <p>As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.</p>
<p>Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.</p>
<p>Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i></p>
<p>Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.</p>
<p>Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.</p>
<p>Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.</p>
<p>Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.</p>
<p>É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.</p>
<p>Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.</p>
<p>Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.</p>
<p>Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.</p>
<p>Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.</p>
<p>Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.</p>
<p>Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.</p>

SECÇÃO III

Mitigação de impactos ambientais típicos

Artigo 51º

Medidas de mitigação

1. As medidas de mitigação de impacto ambiental são aquelas estabelecidas na Matriz de Mitigação de Impacto Ambiental, anexa ao presente regulamento.

2. A adoção de medidas de mitigação é obrigatória. Estas são o resultado da avaliação ambiental realizada para cada um dos solos recém-implantados incluídos nas folhas de avaliação do POT.

3. A matriz acima mencionada inclui a identificação das atividades suscetíveis de produzir impactos ambientais negativos, a descrição dos impactos e as medidas correspondentes.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 52º

Disposições gerais

1. Para efeitos deste Regulamento, as redes de infraestruturas previstas para a ZDTI dividem-se em “primárias” e “secundárias ou locais”, consoante sejam de utilização comum aos vários empreendimentos turísticos, ou, pelo contrário, sirvam apenas um desses empreendimentos e se localizem no interior do respetivo lote.

2. Em regra, o traçado ou localização das redes primárias e infraestruturas e, bem assim, as características técnicas gerais dessas redes, são definidos no POT.

3. Por seu turno, e em regra, o traçado ou localização das redes secundárias de infraestruturas é definido em sede do Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as opções de desenho urbano de cada empreendimento turístico, estabelecendo o POT, contudo, determinados requisitos técnicos mínimos que devem ser observados na configuração e dimensionamento destas redes.

4. À exceção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecido no POT deve ser adotado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infraestruturas deve ser, em cada momento, aquele que se revele tecnicamente suficiente para satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

5. Sem prejuízo da regra contida no número anterior, o POT estabelece o dimensionamento recomendável para determinados equipamentos e redes de infraestruturas com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projeto.

6. O POT estabelece regras sobre a localização de equipamentos e redes de infraestruturas que se situem no território da ZDTI, pressupondo, mas não determinado, a localização dos equipamentos e redes que se situam fora deste território.

7. Todas as redes subterrâneas previstas nos artigos seguintes devem ser preferencialmente dotadas de túneis de acesso de modo a assegurar a facilidade e rapidez nas operações de manutenção, reparação e renovação.

Artigo 53º

Redes de infraestruturas

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infraestruturas:

- a) Sistema rodoviário;
- b) Sistema de distribuição de energia elétrica e comunicações;
- c) Sistema de distribuição de água potável;
- d) Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais;
- e) Sistema de recolha de resíduos sólidos.

SECÇÃO II

Sistema Rodoviário

Artigo 54º

Descrição do sistema

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos, ao sistema rodoviário insular EN3-SV-01, e entre si e destes.

2. A ligação da rede viária da ZDTI à estrada que liga Mindelo à São Pedro EN3-SV-01 faz-se por nó rodoviário a construir nesta estrada, de onde parte para o interior da ZDTI, a via estruturante e principais que, por sua vez, se articulam com as vias secundárias.

3. A rede viária da ZDTI de São Pedro compõe-se pelas seguintes classes de vias:

- a) Vias estruturante, que ligam com a via insular e que faz parte da rede viária primária;
- b) Vias Principais, que faz parte da rede viária primária;
- c) Via de acesso público à praia;
- d) Vias secundárias e vias de acesso local, que formam as redes viárias secundárias e locais.

4. O POT estabelece ainda regras sobre o dimensionamento de espaços para estacionamento de veículos.

5. Para além das classes de vias que se indicam no número 3, os Planos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamento ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 55º

Rede viária primária

1. As vias estruturantes, que formam a rede viária primária, são as vias fundamentais de circulação interna dentro da ZDTI e que conectam com a rede general, es decir el viario insular:

- a) As vias estruturantes, dão acesso aos vários empreendimentos turísticos, ao se conectarem as vias principais, secundárias, pedonais e as vias de acesso público à praia;
- b) As vias principais são vias que dão acesso aos empreendimentos turísticos, ao se conectarem as vias secundárias, pedonais e, com estas, entre si.

2. A via estruturante e as vias principais, fazem parte da rede viária primária.

3. O traçado da via estruturante e principal consta da Planta de Rede Viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4. Excepcionalmente, pode o traçado da via estruturante e principal ser alterado em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, desde que o troço a alterar se encontre no interior de determinado empreendimento turístico e da alteração não seja afetada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.

5. A articulação da via insular com a via estruturante deve ser feita por nó rodoviário preferencialmente com faixas mínimas equivalente ao número de faixas da via mais larga.

6. A articulação da via estruturante com as vias principais deverá ser feita preferencialmente por nós rodoviários com raio mínimo equivalente à largura da via mais larga ou, quando justificado, por entroncamento.

7. As vias estruturantes e principais devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo de 7,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 2,00 metros, a executar de acordo com os seguintes perfis transversais previstos no Plano dos perfis-tipo.

Artigo 56º

Vias de acesso público à praia

1. O POT prevê um ponto que assegura, na ZDTI, o acesso público à frente de praia.

2. O traçado das vias de acesso público à praia consta da Planta da Rede Viária.

3. A via de acesso público à praia devem ter o perfil transversal que seja considerado adequado ao volume previsível de utentes a servir.

4. O ponto de acesso à praia devem ser dotados de infraestruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear.

Artigo 57º

Redes viárias secundárias

1. As redes viárias secundárias e locais abrangem dois tipos de vias, que definem os valores mínimos dos requisitos que o POT para elas define:

- a) As vias secundárias;
- b) As vias de acesso local.

2. Designam-se “vias secundárias” as vias que, dentro do lote de determinado empreendimento turístico, asseguram a circulação interna e permitem a ligação rodoviária entre dois ou mais pontos da rede viária primária, constituindo, assim, as vias complementares de articulação interna dentro da ZDTI.

3. Designam-se “vias de acesso local” as vias que, dentro do lote de determinado empreendimento turístico, se limitam a servir especificamente as componentes de alojamento e os equipamentos e serviços aí existentes.

4. O traçado das redes viárias secundárias e locais, que abrangem as vias secundárias e vias de acesso local, é definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as opções de desenho urbano de cada empreendimento turístico.

5. O POT estabelece, porém, os seguintes requisitos mínimos:

- a) As vias secundárias devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal de 6,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 1,80 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;

- b) As vias de acesso local devem ter o perfil transversal que, em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, seja considerado adequado ao volume de utentes a servir, não podendo, no entanto, apresentar uma faixa de rodagem de largura inferior a 4,80 metros, sendo que os passeios laterais, quando existam, não devem ter uma largura inferior a 1,80 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

6. Designam-se “vias de acesso local” as vias que, dentro do lote de determinado empreendimento turístico, se limitam a servir especificamente as componentes de alojamento e os equipamentos e serviços aí existentes.

7. O POT estabelece, porém, os seguintes requisitos mínimos: as vias de acesso local devem ter o perfil transversal que, em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, seja considerado adequado ao volume de utentes a servir, não podendo, no entanto, apresentar uma faixa de rodagem de largura inferior a 4,80 metros, sendo que os passeios laterais, quando existam, não devem ter uma largura inferior a 1,50 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 58º

Pedonais e Ciclovias

1. A inclusão de vias pedonais e pistas de bicicletas, busca valorizar a contemplação e acesso ao elementos naturais da área como o areal, as montanhas e o mar, devem ser concebidas de forma física e funcionalmente independente das vias principais e secundárias, em condições de segurança e integradas na paisagem.

2. As vias pedonais e ciclovias, que compõe o sistema viário da ZDTI, conforme mencionado no número 1, dividem-se em:

- a) Ciclovias Interior, desenvolve-se a margem da via estruturante e principal de acesso, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- b) Pedonal Rainha Maria Amélia, que desenvolve ao longo da encosta do Monte da Ribeirinha até Ponta Machado, configura-se como uma reabilitação da trilha existente, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- c) Pedonal Anfiteatro, que desenvolve ao longo da encosta da Celada do Badejo e da Celada da Ribeirinha, uma trilha de montanha, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- d) Pedonal do Miradouro, que desenvolve ao longo da encosta do Monte de Pedra Rolada, configura-se como uma reabilitação da trilha existente, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- e) Pedonal Central, que desenvolve no interior da área de intervenção, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 59º

Orientação paisagística geral

1. Todas as classes de vias previstas no POT podem incluir faixas ajardinadas intercaladas entre os dois sentidos das faixas de rodagem e entre estas e os passeios, não relevando tais faixas para a determinação do perfil transversal definido para cada classe de via.

2. As espécies a serem introduzidas, deverão se espécies adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha de São Vicente.

Artigo 60º

Estacionamento

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adotado para cada empreendimento turístico, devendo repartir-se especificamente pelas seguintes componentes:

- a) Hotelaria;
- b) Imobiliário turístico;
- c) Comércio, equipamentos e serviços.

2. Na elaboração dos Planos de Ordenamento Detalhado, devem ter-se em consideração os seguintes valores:

- a) Para a componente de hotelaria, um lugar de estacionamento por cada cinco quartos;
- b) Para a componente de imobiliário, um lugar de estacionamento por fogo;
- c) Para a componente de comércio, equipamento de serviços, 1 lugar de estacionamento por cada 25m² de área bruta de construção.

SECÇÃO III

Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações

Artigo 61º

Orientação geral sobre utilização energética na ZDTI

1. Na ZDTI de São Pedro, a energia de base para assegurar necessidade gerais de consumo deve ser a energia eléctrica.

2. Em casos devidamente justificados, e apenas para unidade hoteleiras e unidades independentes de restauração, é admissível a utilização do gás butano ou propano.

Artigo 62º

Descrição do sistema

1. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica da ZDTI de São Pedro consiste na rede de transporte que liga a sustação, localizada na zona do aeroporto Internacional Cesária Évora, ao ponto de interligação com a rede de transporte e distribuição interna da ZDTI, a partir do qual se faz o transporte de energia até aos pontos de interligação com as redes de distribuição locais dos empreendimentos turísticos.

2. As linhas de Média Tensão e Baixa Tensão que alimentam a ZDTI de São Pedro deverão ser subterrâneas.

3. O transporte de energia eléctrica desde a fonte exterior até os pontos de interligação com a rede interna da ZDTI faz-se por linha aérea em Média Tensão, que passa a ser subterrânea a partir destes pontos até às suas redes locais dos empreendimentos turísticos, onde se procede a sua conversão em Baixa Tensão através de Postos de Transformação.

4. O POT não trata o sistema de produção de energia eléctrica que serve a ZDTI de São Pedro, uma vez que tal produção é assegurada por central localizada fora da ZDTI.

5. É pressuposto o POT, porém, que o sistema de produção de energia eléctrica a que se refere o numero anterior tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referencia à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

6. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica previsto no POT compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- a) Rede de transporte aéreo em Média Tensão;
- b) Rede de distribuição primária;
- c) Redes de distribuição secundárias aos locais.

Artigo 63º

Rede de transporte aéreo em Média Tensão

1. A rede de transporte por cabo aéreo assegura o fornecimento de energia eléctrica de Média Tensão à rede de distribuição primária, através de um ponto de interligação.

2. O traçado da rede de transporte aéreo de Média Tensão, e o ponto de interligação com a rede de distribuição primária são os que constam no Esquema geral das redes de infraestruturas de Energia.

Artigo 64º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte e o fornecimento de energia eléctrica de Média Tensão desde o ponto de interligação com a rede de transporte aéreo até aos pontos de interligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. A rede de distribuição primária utiliza unicamente percursos subterrâneos.

3. O traçado da rede de distribuição primária é o que consta no no Esquema Geral das Redes de Infraestruturas de Energia.

Artigo 65º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram o fornecimento de energia eléctrica no âmbito dos empreendimentos turísticos, contendo os Postos de Transformação em Baixa Tensão que se revelem necessários.

2. O traçado das redes de distribuição secundárias ou locais e, bem assim, a localização dos Postos de transformação, devem ser definidos em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 66º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto deste POT que o sistema de produção de energia eléctrica a que se refere o este regulamento e, bem assim, as redes de transporte e distribuição, primárias e secundárias, tenham a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinada com referencia à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, e atendendo à máxima ocupação edificada do solo admitida neste regulamento, estima-se que venha a existir, na ZDTI e no horizonte do projeto, que aconselha uma potencia instalada de 645KW.

Artigo 67º

Redes de comunicações

1. As redes de comunicações devem utilizar condutas subterrâneas que permitam a instalação de cabo de fibra óptica ou de cabo coaxial, admitindo-se numa fase inicial da execução do POT, que os empreendimentos turísticos instalem e utilizem redes via rádio (GSM).

2. A rede de comunicações compõe-se por uma rede primária e por várias redes secundárias locais, consoante sirva a generalidade dos empreendimentos turísticos ou apenas um em particular.

3. O traçado da rede de comunicações primária deve coincidir com Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações.

4. O traçado das redes de comunicações secundárias ou locais deve coincidir com esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações.

SECÇÃO IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 68º

Descrição do Sistema

1. O sistema de produção e distribuição de água potável permite a articulação dos seguintes subsistemas:

- a) Subsistema de produção, armazenamento e adução,
- b) Subsistema de distribuição de ZDTI.

2. O subsistema de produção, armazenamento e adução inclui a captura, dessalinização e tratamento da água do mar, o armazenamento de água potável e a sua adução para as redes internas da ZDTI, fornecendo os seguintes equipamentos e redes:

- a) ETAP,
- b) Rede de adução;
- c) Reservatório principal.

3. O Subsistema de distribuição compreende o armazenamento local d'água potável e sua distribuição pelos novos empreendimentos turísticos, compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- a) Válvulas de seccionamento;
- b) Rede de distribuição primária;
- c) Rede de distribuição secundárias ou locais.

4. No território da ZDTI de São Pedro, todas as redes de distribuição de água potável, incluindo a rede de adução, devem ser subterrâneas.

Artigo 69º

Produção de água potável

1. O abastecimento de água potável a zona de intervenção tem origem na Dessanilizadora de Mindelo (IDAM).

2. É, no entanto, pressuposto do POT, que o sistema de produção de água potável seja complementada com uma Estação de Tratamento de Água Potável (ETAP) que tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

3. Para fornecimento de água potável ao novo complexo, o POT prevê a construção de um novo reservatório modular de água.

Artigo 70º

Reservatórios principais

1. A água captada pela rede pública de adução, deve ser transportada, por conduta de transporte, e bombeada, até o reservatório principal, a em terreno de cota elevada e que assegure a armazenagem de água potável suficiente para abastecer a povoação de São Pedro, e a ZDTI da São Pedro.

2. O traçado da conduta de impulsão a que se refere o número anterior, é definida no POT, como consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.

Artigo 71º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária, assegura o transporte de água potável até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado da rede de distribuição primária deve acompanhar, em regra, o traçado das vias estruturantes e principais e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 72º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. A rede de distribuição primária, assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado da rede de distribuição secundárias deve acompanhar, em regra, o traçado das vias secundárias e locais e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 73º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto do POT que tanto o subsistema de produção, armazenagem e adução de água potável como o subsistema de distribuição na ZDTI devem possuir a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de abastecimento, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

2. O traçado e o dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água potável consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

SECÇÃO V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 74º

Descrição do sistema

1. O sistema de saneamento, tratamento e reaproveitamento de águas residuais consiste na articulação dos seguintes subsistemas:

- a) Subsistema de saneamento de águas residuais;
- b) Subsistema de tratamento de águas residuais e armazenagem de água reciclada;
- c) Subsistema de distribuição de água reciclada.

2. O Subsistema de saneamento de águas residuais compreende a recolha de efluentes através de redes locais e seu encaminhamento através de uma combinação de condutas gravíticas e condutas acionadas pelas estações de bombagem até uma unidade de tratamento de águas residuais.

3. O Subsistema de saneamento de águas residuais previstos no POT integra os seguintes equipamentos e redes:

- a) Redes de saneamento secundárias ou locais;
- b) Rede de saneamento primário;
- c) Estações de bombagem.

4. O Subsistema de tratamento de águas residuais e armazenagem de água reciclada compreende o conjunto de instalações e equipamentos técnicos designados conjuntamente, neste Regulamento, por ETAR.

5. O Subsistema de distribuição de água reciclada consiste no transporte e na distribuição de água reciclada pelos empreendimentos turísticos que dela tenha necessidade, através de rede de distribuição primária e de redes de distribuição secundárias ou locais.

6. O subsistema de distribuição de água reciclada previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

- a) Rede de distribuição primária de água reciclada;
- b) Redes de distribuição secundárias ou locais de água reciclada.

7. Todas as redes de saneamento e de distribuição de águas reciclada devem ser subterrâneas.

Artigo 75º

Rede secundária ou local do subsistema de saneamento

1. As redes saneamento secundária ou locais asseguram a drenagem das águas residuais no interior dos empreendimentos turísticos, encaminhando-as para a rede de saneamento primária, através de nós de ligação.

2. O traçado da rede de saneamento secundárias ou locais deve ser definido em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Rede primária do subsistema de saneamento

1. A rede de saneamento primária consiste num sistema de coletores que assegura a drenagem de águas residuais desde os nós de ligação, com as redes de saneamento secundárias ou locais até a ETAR, a fim de serem recicladas.

2. O traçado da rede de saneamento primária deve acompanhar, em regra a rede viária estruturante e consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.

3. As águas fluviais devem ser drenada para o sistema de saneamento, através de poços devidamente sifonados.

4. Para áreas onde atualmente não possuam rede de abastecimento, determina-se que as redes de saneamento sejam separativas, diferenciando o fluxo de águas pluviais dos fluxos residuais, tanto do aspecto da infraestrutura quanto da poluição a ser levada em consideração para a avaliação dos impactos derivados da infraestrutura de saneamento.

5. Nas redes coletoras de esgoto urbano, não será admitida a incorporação de águas de escoamento de áreas fora da aglomeração urbana ou outros tipos de água diferentes daquelas para as quais foram projetadas, exceto em casos devidamente justificados.

Artigo 77º

Tratamento de águas residuais

1. O subsistema de tratamento de águas residuais da ZDTI previsto no POT pressupõe a construção de uma ETAR, capaz de assegurar um tratamento terciário dos efluentes que permitam a sua posterior utilização em regas.

2. A ETAR localiza-se segundo consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.

3. A partir da ETAR, a água reciclada deve ser encaminhada para um reservatório para armazenamento, a partir da qual é diretamente distribuída por gravidade á rede primária de distribuição de água reciclada.

Artigo 78º

Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. A rede primaria de distribuição de água reciclada assegura o transporte da água reciclada desde o reservatório de armazenagem até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado e dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água reciclada.

Artigo 79º

Rede secundária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. As redes secundárias ou locais de distribuição de água reciclada asseguram o fornecimento de água reciclada no âmbito dos empreendimentos turísticos, recebendo-a da rede primaria através de pontos de ligação.

2. O traçado das redes secundárias ou locais do subsistema de distribuição de água reciclada e, bem assim, a localização dos pontos de ligação a que se refere o número anterior, devem ser definidos em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 80º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto do POT que as redes do subsistema de saneamento das águas residuais e, bem assim, a ETAR na ZDTI devem possuir a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de saneamento e tratamento daqueles efluentes, ainda que pontuais, determinadas com referencia à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

2. O traçado e dimensionamento da rede de saneamento e tratamento das águas residuais consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

3. Na medida do possível, as águas recicladas serão utilizadas para a rega dos verdes urbanos.

SECÇÃO VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 81º

Descrição do sistema

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT de São Pedro consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.

2. As redes locais de recolha de resíduos sólidos procedem à recolha dos resíduos no interior dos empreendimentos turísticos, à sua separação e deposição no pontos de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela qual a entidade a quem incumba deste serviço.

3. O sistema de resíduos sólidos previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

- a) Rede de recolha local;
- b) Pontos de “interface”; e
- c) Rede de Recolha Publica.

Artigo 82º

Redes de recolha local

1. As redes de recolha local consistem na organização, a cargo dos empreendimentos turísticos, da recolha, concentração em pontos internos de deposição, separação e transporte dos resíduos sólidos produzidos nos respetivos empreendimentos até aos pontos de “interface”.

2. Devem-se estabelecer medidas de minimização na geração de resíduos, com a coleta seletiva em origem, a reutilização e a melhora da gestão dos mesmos.

3. Os resíduos devem ser separados, para reciclagem futura, segundo quatro classes:

- a) Orgânicos (indiscriminados);
- b) Vidro;
- c) Embalagens (metal e plástico); e
- d) Papel.

4. A organização das redes de recolha local, incluindo a conceção e localização dos pontos de deposição, deve se definida em sede de Plano de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas diretrizes e instruções do prestados de serviço publico de recolha.

5. Na conceção e instalação dos pontos internos de deposição, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

Artigo 83º

Pontos de “interface”

1. O POT prevê a instalação de 8 (oito) pontos de “interface” entre as redes locais e a rede publica de recolha de resíduos sólidos.

2. O ponto de “interface”, é constituído por contentores com capacidade unitária de referência de 30 m³, dotados de tampas amovíveis, tanto para os resíduos indiferenciados como para os resíduos separados.

3. Os contentores a que se refere o número anterior devem ficar situados numa plataforma inferior para que os veículos de recolha local possam descarregar os seus resíduos, encontrando-se estes veículos numa plataforma superior com 3,50 metros de altura.

4. Na implantação dos pontos de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento, de forma a reduzir o impacto, seja este paisagístico, visual ou acústico, que sejam localizadas de preferência nas vias principais ou secundárias.

5. Os pontos de “interface” devem, de preferência, ser localizados nas vias principais ou secundarias.

6. No caso dos resíduos industriais e resíduos especiais, a gestão devera ser realizada por gestores autorizados.

Artigo 84º

Rede de recolha pública

1. A rede de recolha pública consiste na organização, a cargo da entidade publica ou concessionária competente, da recolha dos resíduos sólidos depositados nos pontos de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.

2. A pesar deste POT não ter competência na gestão dos resíduos, além do âmbito da ZDTI, recomenda-se uma melhora da gestão em relação à queima de lixo no exterior.

3. O POT não dispõe de mais determinações sobre a organização da rede publica.

Artigo 85º

Dimensionamento do sistema

É pressuposto do POT que as redes de recolha interna de resíduos sólidos, o ponto de “interface” e a rede publica de recolha devem ter a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as deposições máximas de resíduos sólidos, ainda que pontuais, determinadas com referencia à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

CAPÍTULO VII

Execução do POT

Artigo 86º

Organismo gestor do POT

1. Nos termos determinados no artigo 7.º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, a gestão e a execução deste POT serão realizadas, de preferência, pelo Estado, através de um organismo criado para esse fim, que tem a natureza de sociedade anonima de capitais exclusiva ou maioritariamente públicos, podendo, quando for o caso, intervir entidades privadas.

2. De acordo com o disposto no artigo 11.º da mesma Lei, compete em especial à entidade gestora referida no número anterior, em articulação com os municípios afetados, com os órgãos estatais que detenham competências específicas na área da ZDTI e com as entidades privadas que pretendam atuar nela:

- a) Elaborar e aprovar previamente os planos de ordenamento detalhado, em desenvolvimento desde POT;
- b) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado;
- c) Aprovar os projectos de obras e edificação;
- d) Adquirir e administrar solo na ZDTI, cedendo o mesmo para fins de desenvolvimento turístico, nos termos da lei;
- e) Promover, apoiar, negociar e assinar acordos com os investidores na ZDTI;
- f) Realizar obras de urbanização e de recualificação urbana e ambiental na ZDTI, em estricita articulação com o Município e promotores turísticos;
- g) Fiscalizar o cumprimento das leis e regulamentos administrativos em matéria ambiental, de ordenamento do território, de planeamento urbanístico, de construção urbana e de uso e ocupação do solo na ZDTI e, de maneira específica, este POT.

Artigo 87º

Participação de proprietários na execução de POT

1. A entidade gestora da ZDTI pode associar-se aos proprietários e detentores dos direitos fundiários da ZDTI, com a finalidade de realizar a urbanização e implementação das infraestruturas gerais previstos neste POT e dos planos de ordenamento detalhado.

2. A participação dos investidores e da entidade gestora nos referidos trabalhos de urbanização será proporcional ao valor da terra e aos direitos que possuem na área a ser executada, nos termos estabelecidos no artigo 26º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho.

Artigo 88º

Sistemas de execução da ZDTI

1. De acordo com o acima exposto, a execução do POT pode ser realizada através de uma empresa de capital exclusivo ou maioritariamente público, ou através da participação de entidades privadas que detenham a propriedade ou tenham direitos suficientes sobre o solo a desenvolver.

2. No Sistema de gestão pública, será o órgão gestor, de capital público, através dos seus próprios meios ou através de qualquer outro meio de contratação admitido por lei, que executará as obras de urbanização, bem como a implantação de infraestruturas, de acordo com este POT e os planos de ordenamento detalhado.

3. No sistema referido no número anterior, uma vez concluídas as obras de urbanização, a cedência do solo pelo órgão gestor para investidores que pretendam implementar os seus estabelecimentos, em conformidade com o artigo 31.º da Lei nº 75/VII/2010, de 23 de agosto, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, deve incluir no preço a ser pago pelo investidor o custo proporcional das obras e infraestruturas feitas na área de implementação para o aproveitamento lucrativo que o investidor irá obter.

4. No Sistema de gestão público-privado, a execução é realizada através da associação de investidores privados com o organismo gestor, uma vez aprovados os planos de ordenamento detalhado.

5. No ato de constituição da associação de investidores definir-se-ão os solos e direitos contribuídos por esses investidores e, com base no custo total orçamentado das obras de urbanização e infraestruturas que tenham sido projetadas, a participação económica que corresponde a cada investidor em atenção ao valor dos solos e/ou direitos que detém sobre o âmbito a desenvolver.

6. Igualmente, será definido a forma e os termos em que essa participação será materializada pela associação.

7. A referida participação económica pode ser ajustada uma vez concluídas as obras de urbanização e infraestruturas, a fim de adequá-la ao custo real, dependendo das discrepâncias que possam ter ocorrido no custo inicialmente orçamentado, tudo para atender às disposições do artigo 31º citado na secção anterior.

8. Nos dois sistemas de execução, os promotores privados deverão contribuir com os custos das infraestruturas primárias definidas neste POT e que são imprescindíveis para o funcionamento e desenvolvimento dos investimentos da ZDTI, de acordo com o estabelecido no artigo seguinte.

Artigo 89º

Obrigações do promotor

1. De acordo com o artigo 40.º da Lei 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, são obrigações do promotor dos promotores de projectos da ZDTI:

- a) Elaborar, se for o caso, o POD da parte da ZDTI sobre a qual pretende atuar e apresentá-lo as entidades competentes para aprovação e respetivo licenciamento municipal;

- b) Executar obras da rede viária, saneamento básico, fornecimento de água e energia elétrica, incluindo a iluminação pública, depuração de águas residuais;
- c) Executar trabalhos de arborização da parte da zona sobre a qual atua;
- d) Estabelecer serviço de recolha de lixo na parte da zona sobre a qual atua e, se for o caso, proceder ao respetivo tratamento;
- e) Elaborar projetos de obras e edificações e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
- f) Construir edificações de alojamento turístico e de equipamentos quaisquer outras permitidas pelo POD correspondente no desenvolvimento deste POT, bem como das instalações de lazer e das zonas livres.

2. Na execução do POT, realizada pela entidade gestora ou em associação com os proprietários ou investidores privados, devem ser tomadas as medidas necessárias para garantir a conservação e reparação das obras de urbanização e dos edifícios e instalações.

3. Além do previsto neste artigo, e de acordo com o artigo precedente, os promotores deverão costear as seguintes infraestruturas consideradas primárias neste POT, imprescindíveis para o correto desenvolvimento e funcionamento da ZDTI:

- a) Vias estruturantes;
- b) Vias principais;
- c) Acessos públicos à praia;
- d) Ciclovias;
- e) Pedonais.

4. A entidade gestora determinará a participação de cada promotor, de forma proporcional ao aproveitamento de seus investimentos.

5. Nas situações em que os promotores da urbanização e dos investimentos não são os proprietários dos bens, caso não cumprirem com as suas obrigações, os mesmos podem reverter a favor dos respetivos proprietários, nos termos estabelecidos no artigo 39.º da Lei 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho.

Artigo 90º

Regime de cedências

1. Este POT determina a cessão obrigatória, para o domínio público, seja para o Estado ou para o município, conforme previsto na lei, das seguintes redes ou equipamentos, localizados no interior da ZDTI, conforme os correspondentes PODs sejam aprovados e executados:

- a) Vias de ligação;
- b) Vias de acesso a praia;
- c) Vias principais;
- d) Vias secundárias;
- e) Rede de Transporte aéreo em média tensão de energia elétrica;
- f) Rede de distribuição de energia primária;
- g) Rede de comunicação primária;
- h) Rede de água potável;
- i) Rede de saneamento primária de águas residuais;
- j) Pontos de "interface" para recolha de resíduos sólidos;

- k) Equipamentos de infraestruturas: estações de tratamento de água (ETA) e depósitos;
- l) Verde urbano;
- m) Equipamentos sociais.

2. A cessão será formalizada assim que as obras de urbanização e implantação da infraestruturas forem concluídas e transferidas para o domínio público, executada de acordo com o estabelecido no POD, exceto no caso do equipamento social em que o solo só será entregue, devidamente urbanizado, para que a administração competente o destine ao uso que melhor se adequa ao interesse público.

3. No caso de existirem concessões de serviços públicos, ou outras formas juridicamente equiparáveis de transferência de actividade pública para entidades privadas, com incidência nas redes e equipamentos a que se refere o número 1 anterior, a cedência dominical aí prescrita opera nos termos estabelecidos nos respetivos instrumentos jurídicos.

Artigo 91º

Planos de Ordenamento Detalhado

1. O ordenamento das áreas de implantação e ocupação turística na ZDTI, incluindo nos equipamentos sociais e recreativos, bem como as redes e equipamentos de infraestruturas, devem ser objeto de desenvolvimento por meio do POD, nos termos estabelecidos no artigo 17º da Lei nº 75/VII/2010, alterada pela Lei nº 35/IX/2018, de 6 de julho, devendo ser elaborados pelos proprietários e/ou promotores de investimentos ou, se for o caso, pela entidade gestora e serão aprovados previamente por ela, de acordo com o disposto na referida Lei.

2. Os POD são instrumentos de planificação que pormenorizam as áreas edificáveis, efetuando o ordenamento dos volumes edificáveis, reajustando e completando os sistemas viários, verdes urbanos e complementando as redes de serviços, definindo a inserção no território das previsões estratégicas e das determinações e parâmetros estabelecidos neste POT.

3. Deve ser assegurado, pela entidade acima mencionada e por aqueles que detêm as competências, que as fases de construção e dimensionamento das redes e equipamentos de infraestruturas garantam tecnicamente as necessidades máximas, mesmo as específicas, que foram determinadas com relação à ocupação construída da terra da ZDTI existente, devendo garantir que as necessidades de consumo razoável induzidas pelo desenvolvimento sejam atendidas, evitando falhas no sistema.

4. Na elaboração do cálculo de dimensionamento das redes e equipamentos de infraestruturas, os parâmetros técnicos deste POT devem ser considerados para a hipótese de ocupação máxima possível.

5. As alterações pelo POD das redes de infraestruturas definidas neste POT devem ser especialmente justificadas e deve ser demonstrado, desde um ponto de vista técnico, que essas alterações não afetam a eficiência e fiabilidade das redes primárias.

6. O conteúdo documental dos POD será o previsto pelos Planos Detalhados, de acordo com o artigo 119º do RNOTPU.

7. Em tudo o que não esteja disposto neste Regulamento e na Lei nº 75/VII/2010, aplicar-se-ão as determinações consagradas nos artigos 115.º e seguintes do RNOTPU.

Artigo 92º

Projetos de Obras e Edificação

1. As redes e equipamentos de infraestruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas em harmonia com os respetivos projetos de obras.

2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais, desportivos e de lazer, devem ser executados em harmonia com os respetivos projectos arquitetónicos de edificação.

3. Os projectos referidos nos números anteriores são aprovados pela entidade a quem incumbe a gestão e administração da ZDTI.

Artigo 93º

Apresentação dos projetos

Os POD e os projetos de obras serão apresentados à entidade competente para aprovação, concordando em termos do apoio e quantidade de cópias, preferencialmente em suporte digital.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 94º

Disposições em matéria de atividades extrativo-mineiras

A partir da publicação do ato de aprovação deste POT, sem prejuízo da classe e qualificação do solo que o mesmo estabelece, os âmbitos do solo que tenham autorizações mineiro-extrativas em vigor, poderão continuar a sua atividade até a finalização da concessão nos termos da mesma. No momento da consecução, os promotores terão a obrigação de restaurar ambientalmente o solo, nos termos dispostos na legislação vigente.

Artigo 95º

Entrada em vigor

Este POT entrará em vigor e torna-se-á plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final pelo membro do Governo competente.

Artigo 96º

Anexos

Constituem anexos ao Regulamento, do qual fazem parte integrante, as seguintes peças desenhadas:

- a) Plantas de localização da ZDTI;
- b) Carta síntese de condicionantes;
- c) Carta de pressa de áreas para cálculo de construtibilidade;
- d) Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo;
- e) Matriz de Mitigação dos Impactos Ambientais;
- f) Regras especiais sobre iluminação no exterior;
- g) Planta da rede viária;
- h) Plano dos perfis-tipo das vias;
- i) Esquema geral das redes de infraestruturas – Energia e Comunicações;
- j) Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água; e Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.



I SÉRIE
**BOLETIM
OFICIAL**

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: www.incv.cv



Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde
C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09
Email: kioske.incv@incv.cv / incv@incv.cv

I.N.C.V., S.A. informa que a transmissão de actos sujeitos a publicação na I e II Série do *Boletim Oficial* devem obedecer as normas constantes no artigo 28º e 29º do Decreto-Lei nº 8/2011, de 31 de Janeiro.