



BOLETIM OFICIAL

SUMÁRIO

ASSEMBLEIA NACIONAL:

Ordem do Dia:

Da Sessão Plenária do dia 25 de Maio e seguintes.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA, CRESCIMENTO E COMPETITIVIDADE E MINISTÉRIO DA DESCENTRALIZAÇÃO, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:

Portaria n° 20/2009:

Aprova o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de «Sul da Vila do Maio».

Portaria n° 21/2009:

Aprova o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Santa Mónica.

ASSEMBLEIA NACIONAL

Ordem do Dia

A Assembleia Nacional aprovou a Ordem do Dia abaixo indicada para a Sessão Plenária do dia 25 de Maio de 2009 e seguintes:

I — Questões de Política Interna e Externa:

- Debate sobre o emprego e formação profissional. (Dia 25)

II — Interpelação ao Governo**Objecto:**

Comunidades emigradas, diásporas cabo-verdianas e política externa. (Dia 25)

III - Perguntas dos Deputados ao Governo. (Dia 26)**IV - Aprovação de Projectos e Propostas de Lei.**

1. Projecto de Lei que altera o número 3 do artigo 425º-A da Lei nº 92/V/99, de 8 de Fevereiro, na nova redacção dada pela Lei nº 31/VII/2008, de 21 de Julho;
2. Proposta de Lei que define as Bases em que assenta o regime da Função Pública.

V - Aprovação de Propostas de Resoluções:

1. Proposta de Resolução que aprova para adesão à Convenção da Comunidade Económica dos Estados da África Ocidental sobre Armas Ligeiras e de Pequeno Calibre suas Munições e Outros Afins.
2. Proposta de Resolução que aprova, para adesão, a Convenção relativa à protecção das crianças e Cooperação em matéria de adopção internacional.

VI - Petições.

Assembleia Nacional, na Praia, aos 25 de Maio de 2009.
— O Presidente, *Aristides Raimundo Lima*.

—o§o—

MINISTÉRIO DA ECONOMIA,
CRESCIMENTO E COMPETITIVIDADE
E MINISTÉRIO DA DESCENTRALIZAÇÃO,
HABITAÇÃO E ORDENAMENTO
DO TERRITÓRIO

Gabinete das Ministras

Portaria nº 20/2009

de 8 de Junho

PREÂMBULO

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) Sul da Vila do Maio traduz mais um passo no ambicioso percurso do planeamento integrado do desenvolvimento turístico das

ilhas da Boa Vista e Maio. Traduz igualmente mais uma expressão parcelar da Estratégia Global do Desenvolvimento Turístico da Ilha do Maio, que enquadra, para esta ilha, o objectivo delineado pelo Governo de promover, em Cabo Verde, um perfil de desenvolvimento turístico de alta qualidade, eleito como aquele que permite criar uma imagem renovada do país enquanto destino turístico mundial e, simultaneamente, maximizar a criação de emprego, o desenvolvimento e a riqueza nacionais. No que especialmente respeita à ZDTI Sul da Vila do Maio, as linhas traçadas pela Estratégia Global do Desenvolvimento Turístico da Ilha do Maio reservam, dadas as características do seu território, um perfil particularmente elevado e exigente no que respeita à qualidade dos empreendimentos turísticos que aí se instalem.

Ora, a um elevado perfil da oferta turística são indissociáveis três ideias fundamentais: muito baixa densidade na ocupação do solo, respeito e valorização activa do ambiente e existência de uma rede de infra-estruturas fiável e capaz de responder às necessidades da procura. Para que tais ideias fundamentais se possam transformar, no terreno, em realidade operativa, é absolutamente necessário um planeamento prévio e responsável, que ordene racionalmente o território, enquadre e norteie a acção das entidades públicas e oriente e discipline a actuação dos particulares.

O Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI Sul da Vila do Maio, de que o presente Regulamento é a expressão normativa, prossegue aqueles fins utilizando a forma jurídica que a lei prescreve: o plano especial de ordenamento do território. O POT de Sul da Vila do Maio é, por conseguinte, o plano especial de ordenamento do território que concretiza, na área da ZDTI Sul da Vila do Maio, a política sectorial do turismo adoptada pelo Governo para a ilha do Maio, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de actuações no sector do turismo com impacto na organização do território daquela ZDTI.

Impõem-se algumas considerações sobre o conteúdo do POT e as grandes opções de planeamento que nele foram vertidas. Enumeram-se, numa ordem lógica e sistemática, as seguintes partes em que se pode dividir o POT:

1. Delimitação precisa, no território, dos usos e ocupações do solo permitidos;
2. Prescrição das regras e medidas de protecção e valorização ambiental;
3. Concepção dos sistemas de infra-estruturas essenciais;
4. Gestão da execução do POT.

No âmbito da primeira destas partes, a tarefa do planeador inicia-se com a delimitação, no território, das áreas nas quais concorrem factores, físicos ou jurídicos, que impedem ou restringem a ocupação do solo, edificada ou não. Trata-se de eleger e apurar as condicionantes à ocupação. O POT de Sul da Vila do Maio apurou condicionantes jurídicas, ambientais e ambientais-paisagísticas. São do primeiro tipo as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública, de onde sobressai o domínio público marítimo, a cuja área, delimitada na

lei, se aplica um regime especial no que respeita ao uso e ocupação do solo, estabelecido na Lei nº 44/VI/2004, de 12 de Julho. São do segundo tipo – condicionantes ambientais – a Reserva Natural das Casas Velhas, prevista no Decreto-Lei nº 3/2003, de 24 de Fevereiro, a Zona de Amortecimento, criada ao longo dessa Reserva Natural, e uma especial limitação da densidade de ocupação edificada do solo, aplicável a uma faixa de território que se estende em todo o comprimento dessa Zona de amortecimento. São do terceiro tipo – condicionantes ambientais-paisagísticas – as *Baixas salgadas*, as *Ribeiras* e a *Praia*, aqui previstas para garantir a subsistência dos ecossistemas muito particulares e frágeis que ocorrem nessas três classes de áreas. De todas as condicionantes acima referidas, o POT dá uma definição precisa, tanto no território como no regime do uso e ocupação do solo que lhes corresponde. E das condicionantes que se consideraram impeditivas de toda e qualquer forma de ocupação, obtém-se, por exclusão de partes, a área susceptível de uso e ocupação turísticos, na qual e para a qual se ordena territorialmente o desenvolvimento turístico cujo perfil foi previamente adoptado pelo Governo.

Uma vez apurada a área globalmente afecta ao desenvolvimento turístico, cabe ao planeador determinar, por um lado, quais os usos e os tipos de ocupação concretos que cada fracção de solo deve comportar e, por outro, quais as cargas de edificabilidade que cada uma dessas fracções pode suportar, para que do seu conjunto resulte um perfil de oferta turística global compatível com as decisões adoptadas no plano político. Nesta tarefa, o planeador socorreu-se de estudos geotécnicos, geológicos, litológicos, geodinâmicos, ambientais e paisagísticos. E do cruzamento dessas disciplinas apurou quatro classes ou categorias de solos, para cada uma das quais reservou um determinado tipo de uso e pelas quais distribuiu a carga de edificabilidade, globalmente considerada como compatível com uma oferta turística de muito alta qualidade. No final deste exercício, obteve-se, com referência ao território da ZDTI susceptível de ocupação, um quadro espacial suficientemente preciso de distribuição dos usos e das ocupações, edificadas e não edificadas. As peças desenhadas que acompanham o Regulamento do POT permitem, à luz daquela distribuição, determinar com rigor qual a carga edilícia e qual a utilização possível e recomendável num qualquer lote ou fracção de terreno que caiba no referido território da ZDTI, qualquer que seja a configuração ou dimensão desse lote ou fracção. Assim, a primeira das partes em que se divide o POT, acima enumeradas, conclui com uma organização espacial do uso e ocupação do solo que permite a qualquer potencial promotor saber o que pode e o que não pode fazer num dado lote, dando-lhe os dados territorialmente suficientes para configurar, na sua componente de ordenamento do território, o empreendimento turístico cuja construção pretende promover, preparando, e submetendo à entidade a quem compete a gestão e administração da ZDTI, os correspondentes Projectos de Ordenamento Detalhado.

Na segunda parte em que se divide o conteúdo preceptivo do POT – Ambiente e Paisagem – o plano enuncia uma série de regras, de adopção obrigatória, que visam a mitigação dos impactos ambientais tipicamente produzidos pelas actividades de construção e fruição de empreendimentos turísticos. Além deste grupo de regras de protecção ambiental e paisagística, que podem clas-

sificar-se de “gerais”, o POT elege três temas ambiental e paisagisticamente relevantes, elevados no plano a critérios chave de protecção e valorização ambiental da ZDTI Sul da Vila do Maio. São eles as *Baixas salgadas*, as *Ribeiras* e a *Praia*. Para cada um destes temas, que constituem em si próprios ecossistemas, simples ou complexos, o POT estabelece regras especiais de protecção e orientações para a sua valorização activa, a cargo tanto da entidade incumbida da gestão e administração da ZDTI, como dos empreendimentos turísticos, que em muito podem beneficiar com a “marca” ambiental e paisagística que consigam imprimir e promover.

Na terceira parte *supra* enumerada – as Infra-estruturas – o POT concebe cinco sistemas essenciais. São eles: o *Sistema rodoviário*, o *Sistema de distribuição de energia eléctrica e comunicações*, o *Sistema de produção e distribuição de água potável*, o *Sistema de saneamento, tratamento e aproveitamento de águas recicladas* e o *Sistema de recolha de resíduos sólidos*. Para cada um destes sistemas, o POT, depois de os descrever, estabelece as regras técnicas de adopção mínima obrigatória e indica os traçados e localizações tecnicamente mais convenientes para as redes e os equipamentos fundamentais da ZDTI – aqueles que servem a generalidade dos empreendimentos turísticos, existentes e a construir. Quanto às redes e equipamentos “internos” de cada empreendimento, o POT enuncia os requisitos técnicos mínimos obrigatórios, deixando os traçados e as localizações ao critério do promotor, a estabelecer em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado. No que respeita ao dimensionamento das capacidades dos sistemas de infra-estruturas, o POT estabelece, como indicadores de referência, os valores considerados mínimos para fazer face a picos de consumo no quadro da ocupação máxima da ZDTI, indicando os critérios que permitiram apurar tais valores. No entanto, a questão da evolução gradual do dimensionamento das capacidades das redes e equipamentos, por se tratar de uma realidade intrinsecamente evolutiva, é confiada à gestão criteriosa da execução do POT, a cargo da entidade a quem incumbe, por lei, a gestão e administração da ZDTI Sul da Vila do Maio.

Na quarta e última parte em que se pode dividir o conteúdo preceptivo do Regulamento – a execução do POT – o plano estabelece algumas regras que se impõem aos promotores, designadamente no que respeita à forma e ao conteúdo dos instrumentos subordinados de ordenamento e projecto na ZDTI – os Projectos de Ordenamento Detalhado e os Projectos de Obras e de Edificação. O corpo principal deste capítulo, porém, reside na enunciação dos critérios gerais que devem presidir à gestão da execução do POT, a cargo das entidades a quem a lei confie, no todo ou em parte, actos de gestão com incidência no território da ZDTI, de entre elas sobressaindo, na sua vocação genérica, a Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas da Boa Vista e Maio (SDTIBM).

Em conclusão, foi intenção do planeador imprimir uma rigidez considerável na caracterização e classificação do solo, para efeitos do seu uso e ocupação, nos máximos de edificabilidade, nas medidas de protecção ambiental que estabeleceu e na concepção dos sistemas de infra-estruturas fundamentais. Já em matéria dos traçados,

localização e dimensionamento das redes e equipamentos dessas infra-estruturas, o POT deixa alguma margem de discricionariedade, tanto à entidade a quem a lei confiou a gestão e administração da ZDTI, como aos promotores turísticos, para que uma e outros possam, sempre e em cada momento, adaptar, da forma mais eficaz e eficiente, a configuração e o dimensionamento dessas redes e equipamentos ao nível das necessidades que então se prevejam e às opções de desenho urbano de cada empreendimento turístico. Finalmente, no que respeita ao corpo genérico de decisões do “quando” e “como” executar o programa de desenvolvimento turístico global que subjaz ao POT, o planeador não quis, nem seria aceitável que o procurasse fazer, substituir-se à entidade legalmente competente para, precisamente, gerir e administrar a ZDTI. Limita-se o POT, aqui, a formular os critérios fundamentais que devem pautar aquela gestão, deixando ao gestor o poder de melhor julgar o momento e a forma de executar aquele programa de desenvolvimento turístico, em articulação estreita com os promotores e em auscultação permanente do mercado.

O POT de Sul da Vila do Maio, na sua expressão normativa que é o Regulamento, disciplina o desenvolvimento turístico, com particular incidência na sua vertente territorial, norteando-o para um determinado perfil de oferta, adoptado no plano político. Como instrumento de ordenamento que é, visa igualmente clarificar as regras e os procedimentos que enformem e agilizem aquele desenvolvimento, inspirando, nos cidadãos e nos promotores, nacionais ou estrangeiros, a confiança que apenas a transparência e a previsibilidade, jurídica e técnica, permitem conquistar e manter.

Assim:

Atento ao parecer da Comissão de Acompanhamento, na qual o Município do Maio esteve representado;

Ao abrigo da alínea c) do n.º 7, da Base XVI, do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro;

Manda o Governo de Cabo Verde, pelo Ministro da Economia, Crescimento e Competitividade e pelo Ministro da Descentralização, Habitação e do Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1.º

(Aprovação)

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral “Sul da Vila do Maio”, cujo regulamento e respectivos anexos são publicados com a presente portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2.º

(Entrada em vigor)

A presente portaria entra em vigor na data da sua publicação

Gabinetes das Ministras da Economia, Crescimento e Competitividade e da Descentralização, Habitação e do Ordenamento do Território, na Praia aos 26 de Maio de 2009. – As Ministras, *Fátima Fialho - Sara Lopes*

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI SUL DA VILA DO MAIO

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

(Natureza)

1. A Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) Sul da Vila do Maio é, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 23º do Decreto-Legislativo nº 2/2007, de 19 de Julho, e 4º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro, uma reserva parcial em cujo território só são permitidos o uso e ocupação turísticos.

2. O Plano de Ordenamento Turístico (POT) de Sul da Vila do Maio, de que este Regulamento faz parte integrante, é, nos termos e para os efeitos da Base XII do Decreto-Legislativo nº 1/2006, de 13 de Fevereiro, o plano especial de ordenamento do território que concretiza, no território da ZDTI Sul da Vila do Maio, a política sectorial do turismo adoptada para a ilha do Maio, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de actuações no sector do turismo com impacto na organização do território daquela ZDTI.

3. O POT não actua, por conseguinte, como instrumento de ordenamento global da área da ZDTI Sul da Vila do Maio.

Artigo 2º

(Objecto e âmbito espacial de aplicação do Plano)

1. O POT define, nos termos do artigo 7º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro, o uso e ocupação do solo da ZDTI Sul da Vila do Maio e desenvolve e concretiza, para o território dessa reserva, as matérias enunciadas no nº 2 do artigo 14º do mesmo diploma.

2. O POT abrange todo o território da ZDTI Sul da Vila do Maio, criada pelo Decreto Regulamentar nº 7/94, de 23 de Maio, e com a delimitação que lhe foi dada pelo Decreto Regulamentar nº 4/2008, de 23 de Junho.

Artigo 3º

(Hierarquia e Complementaridade)

1. Todas as acções, de iniciativa pública ou particular, que impliquem o uso ou ocupação do solo da ZDTI Sul da Vila do Maio e que caiam no objecto do POT respeitam obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e seus anexos, sem prejuízo do que se disponha noutras normas legais ou regulamentares de hierarquia superior.

2. Nas matérias que constituem o seu objecto, o POT complementa e desenvolve as normas legais aplicáveis, não as contrariando.

3. Os casos não disciplinados por este Regulamento regem-se pelo disposto na demais legislação aplicável, designadamente no Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro.

4. O POT contém a disciplina do uso e ocupação turísticos do solo do território da ZDTI Sul da Vila do Maio e, bem assim, os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que deverão ser respeitados e concretizados pelos Projectos de Ordenamento Detalhado e Projectos de Obra e Edificação que venham a ser elaborados após a sua entrada em vigor.

5. O POT não derroga as aprovações, licenciamentos e autorizações válidos à data da sua publicação.

Artigo 4º

(Vigência e revisão)

O POT entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do acto da sua aprovação final, devendo ser revisto nos termos da legislação aplicável.

Artigo 5º

(Elementos que compõem o Plano)

O POT é documentalmente composto por:

1. Peças escritas:

- a) Regulamento do Plano;
- b) Relatório do Plano no domínio urbanístico;
- c) Relatório do Plano no domínio ambiental e paisagístico.

2. Peças desenhadas:

- a) Plantas de localização da ZDTI Sul da Vila do Maio – escalas 1/25.000 e 1/100.000;
- b) Carta Síntese de Condicionantes – escala 1/10.000;
- c) Carta síntese de apuramento de área para cálculo de edificabilidade – escala 1/10.000;
- d) Carta geral de Aptidões geológico-geotécnicas – escala 1/10.000;
- e) Carta síntese de aptidões à implantação turística – escala 1/10.000;
- f) Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo – escala 1/10.000;
- g) Planta da rede viária – escala 1/10.000;
- h) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações – escala 1/10.000;
- i) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água – escala 1/10.000;
- j) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos – escala 1/10.000;
- k) Carta síntese do Plano – escala 1/10.000;
- l) Carta síntese do Plano – escala 1/2.000.

Artigo 6º

(Definições)

1. A terminologia adoptada neste Regulamento toma por base as definições constantes da legislação em vigor.

2. Além das definições a que se refere o número anterior, são estabelecidas, neste Regulamento, as seguintes:

- a) *POT* – Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Sul da Vila do Maio;
- b) *ZDTI* – Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Sul da Vila do Maio;
- c) *Ocupação nova do solo* – qualquer ocupação turística do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do POT e disciplinada por este Regulamento;
- d) *Condicionantes* – factores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo, identificados na Carta síntese de condicionantes;
- e) *Área apurada para desenvolvimento turístico* – espaço da ZDTI subtraído das áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo;
- f) *Categoria de solo* – classificação do solo da área apurada para desenvolvimento turístico que atende às características geológicas, geotécnicas, ambientais e paisagísticas presentes no terreno, para efeitos da determinação do uso que nele é mais apropriado;
- g) *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 da qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;
- h) *Edificabilidade* – quantidade, em m², de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;
- i) *Índice de edificabilidade* – divisão, apresentada em percentagem, da edificabilidade pela área de referência;
- j) *Horizonte do projecto* – situação que se estima verificar-se no termo do período durante o qual se esgote, por instalação no terreno da ZDTI, a carga máxima de edificabilidade admitida no POT, deduzindo-se dela, em termos médios, o número de quartos instalados e a população turística permanente;
- k) *Via estruturante* – estrada, com traçado provisório, que ligará o futuro aeroporto às três Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral existentes na ilha.

CAPÍTULO II

Artigo 11º

Caracterização geral do território da ZDTI**(Categorias de solo)**

Secção I

Caracterização geral

Artigo 7º

(Área e localização)

A ZDTI abrange uma área com 770 hectares, localizada na costa Sul da Ilha do Maio, conforme Planta de localização da ZDTI Sul da Vila do Maio.

Artigo 8º

(Condicionantes da ocupação nova do solo)

1. São identificados, com incidência no território da ZDTI, factores e circunstâncias que condicionam a ocupação nova do solo, impedindo-a ou restringindo-a, consoantes os casos.

2. Constituem condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo:

- a) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
- b) As condicionantes de cariz ambiental.

3. Constituem condicionantes restritivas da ocupação nova do solo as condicionantes de cariz ambiental-paisagístico.

4. As condicionantes indicadas nos números anteriores são definidas na secção II deste capítulo.

Artigo 9º

(Área apurada para desenvolvimento turístico)

1. A área que, no território da ZDTI, não é afectada pelas condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo constitui, por exclusão de partes, a área apurada para desenvolvimento turístico.

2. A área apurada para desenvolvimento turístico é quantificada e delimitada na secção III deste capítulo.

Artigo 10º

(Subzonas da ZDTI)

1. O território da ZDTI é dividido, atentos os limites na densidade da ocupação edificada que este Regulamento estabelece, nas seguintes duas áreas, ou subzonas:

- a) Subzona de edificabilidade não condicionada;
- b) Subzona de muito baixa edificabilidade.

2. As subzonas indicadas no número anterior são descritas na secção IV deste capítulo e delimitadas na Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade.

3. O perfil de uso turístico e as orientações e parâmetros urbanísticos que este Regulamento prescreve são concretizados e desenvolvidos separadamente, no Capítulo III, para cada uma das duas subzonas acima enunciadas.

1. A área apurada para desenvolvimento turístico classifica-se, atentas as características geológicas, geotécnicas, ambientais e paisagísticas presentes do terreno, numa das seguintes categorias de solo:

- a) Solo de Categoria I;
- b) Solo de Categoria II;
- c) Solo de Categoria III;
- d) Solo de Categoria IV.

2. Cada categoria de solo distribui-se, no território, em várias unidades independentes.

3. A cada categoria de solo corresponde tendencialmente um regime de ocupação e uso do solo distinto.

4. As categorias de solo e as unidades em que cada uma se decompõe são definidas na secção V deste capítulo.

5. Aplica-se às categorias de solo indicadas no número 2 e, bem assim, às unidades em que cada uma se decompõe, o regime de uso e ocupação do solo que lhes é atribuído na secção II do Capítulo III.

Secção II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 12º

(Servidões administrativas e restrições de utilidade pública)

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 a que se refere a alínea e) do artigo 3º 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. A orla marítima afecta ao domínio público marítimo ocupa, na ZDTI, uma área de 52,8016 hectares.

3. À área afecta ao domínio público marítimo aplica-se o regime especial de utilização do solo estabelecido na Lei nº 44/VI/2004, de 12 de Julho, não dispondo o presente Regulamento, no que a essa área diz respeito, sobre o uso e ocupação turísticos do solo.

Artigo 13º

(Condicionantes de cariz ambiental)

1. A Reserva Natural das Casas Velhas, prevista no Decreto-Lei nº 3/2003, de 24 de Fevereiro, ocupa, na ZDTI, uma área de 102,7313 hectares, devidamente delimitada na Carta síntese de condicionantes.

2. É criada uma Zona de Amortecimento, com a área total de 32,1061 hectares, delimitada na Carta síntese de condicionantes.

3. Nas áreas da Reserva Natural das Casas Velhas e da Zona de Amortecimento, referidas nos números

anteriores, é proibida qualquer ocupação ou utilização do solo, à excepção da instalação de infra-estruturas de interesse público.

4. Atenta a importância dos valores ambientais considerados na Reserva Natural das Casas Velhas, o POT determina ainda, numa faixa de território que se estende, a norte, ao longo da Zona de amortecimento, a especial diminuição da densidade de ocupação edificada do solo a que se refere a alínea b) do número 1 do artigo 10º.

5. A regulação, pelo POT, do uso e ocupação do solo da área de sobreposição da ZDTI com a Reserva Natural das Casas Velhas, e, bem assim, da área limítrofe daquela Reserva Natural, funda-se no disposto nas alíneas k) e l) do artigo 13º do Decreto-Lei nº 3/2003, de 24 de Fevereiro, com a redacção introduzida pelo artigo 4º do Decreto-Lei nº 44/2006, de 28 de Agosto.

Artigo 14º

(Condicionantes de cariz ambiental e paisagística)

1. São identificadas, na ZDTI, as seguintes zonas críticas do ponto de vista ambiental e paisagístico:

- a) Baixas salgadas;
- b) Ribeiras;
- c) Praia.

2. As zonas identificadas no número anterior, quando não coincidentes com a Reserva Natural das Casas Velhas e com a Zona de Amortecimento, constituem condicionantes restritivas da ocupação nova do solo, aplicando-se-lhes o seguinte regime:

- a) Integram a área apurada para o desenvolvimento turístico, enquadrando-se, no que respeita à disciplina do uso e ocupação do território nelas permitido, no Solo de Categoria IV;
- b) São objecto das regras especiais de protecção definidas no Capítulo IV deste Regulamento.

Secção III

Área apurada para o desenvolvimento turístico

Artigo 15º

(Área apurada para o desenvolvimento turístico)

1. Deduzidas, do território da ZDTI, as áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação, apura-se uma área com 574,2373 hectares, exclusivamente afectada ao desenvolvimento turístico e passível de ocupação nova do solo nos termos dos Capítulos III e IV deste Regulamento.

2. A área apurada para o desenvolvimento turístico na ZDTI é delimitada na Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade.

Secção IV

Subzonas da ZDTI

Artigo 16º

(Subzona de edificabilidade não condicionada)

1. O POT individualiza, no âmbito da área apurada para o desenvolvimento turístico na ZDTI e atenta a carga de edificabilidade máxima que para aí se fixa, uma área com 512,3750 hectares designada “Subzona

de edificabilidade não condicionada” e delimitada na Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade.

2. As orientações e parâmetros urbanísticos específicos para a Subzona de edificabilidade não condicionada são os que constam dos artigos 27º e 28º.

Artigo 17º

(Subzona de muito baixa edificabilidade)

1. O POT individualiza, no âmbito da área apurada para o desenvolvimento turístico na ZDTI e atenta a carga de edificabilidade máxima que para aí se fixa, uma área com 61,8623 hectares designada “Subzona de muito baixa edificabilidade” e delimitada na Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade.

2. Os parâmetros urbanísticos específicos para a Subzona de muito baixa edificabilidade são os que constam dos artigos 29º e 30º.

Secção V

Categorias de solo

Artigo 18º

(Solo de Categoria I)

1. Classifica-se na Categoria I aquele solo que, no âmbito da área apurada para desenvolvimento turístico, é considerado, do ponto de vista geológico, geotécnico, ambiental ou paisagístico, apto, sem reservas, para a ocupação edificada.

2. O solo da Categoria I ocupa uma área de 446,0222 hectares e forma as quinze unidades independentes que constam da Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria de solo, com as designações I-A a I-O e com as áreas unitárias seguintes:

<i>Unidades</i>	<i>Área (ha)</i>
I-A	50,2585
I-B	0,0574
I-C	2,0313
I-D	0,4230
I-E	66,5338
I-F	1,1981
I-G	278,8647
I-H	6,6692
I-I	0,8780
I-J	0,2090
I-K	5,3713
I-L	0,0949
I-M	14,6084
I-N	1,0491
I-O	17,7755

Artigo 19º

(Solo de Categoria II)

1. Classifica-se na Categoria II aquele solo que, no âmbito da área apurada para desenvolvimento turístico, é considerado, do ponto de vista geológico, geotécnico, ambiental ou paisagístico, apto tanto para a ocupação edificada como para ocupação não edificada.

2. O solo da Categoria II ocupa uma área de 66,6261 hectares e forma as vinte e sete unidades independentes que constam da Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo, com as designações II-A a II-AA e com áreas unitárias seguintes:

<i>Unidades</i>	<i>Área (ha)</i>
II-A	14,0117
II-B	0,6386
II-C	0,4348
II-D	0,2706
II-E	0,1380
II-F	1,1983
II-G	0,8159
II-H	3,7184
II-I	0,5745
II-J	0,2380
II-K	2,2991
II-L	1,2924
II-M	0,5029
II-N	3,7681
II-O	1,9053
II-P	1,8051
II-Q	25,3143
II-R	4,5074
II-S	0,1307
II-T	0,0637
II-U	0,4978
II-V	0,1395
II-W	0,5101
II-X	0,5702
II-Y	0,3205
II-Z	0,2060
II-AA	0,7541

Artigo 20º

(Solo de Categoria III)

1. Classifica-se na Categoria III aquele solo que, no âmbito da área apurada para desenvolvimento turístico, é considerado, do ponto de vista geológico, geotécnico, ambiental ou paisagístico, não apto para a ocupação edificada.

2. O solo da Categoria III ocupa uma área de 9,6238 hectares e forma as seis unidades independentes que constam da Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo, com as designações III-A e III-F e com as áreas unitárias seguintes:

<i>Unidades</i>	<i>Área (ha)</i>
III-A	3,7406
III-B	1,7499
III-C	0,0857
III-D	1,9148
III-E	0,1597
III-F	1,9732

Artigo 21º

(Solo de Categoria IV)

1. Classifica-se na Categoria IV aquele solo que, no âmbito da área apurada para desenvolvimento turístico é considerado, do ponto de vista geológico, geotécnico, ambiental ou paisagístico, não apto para ocupação, edificada ou não.

2. O solo da Categoria IV ocupa uma área de 51,9652 hectares e forma as vinte e cinco unidades independentes que constam da Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo, com as designações IV-A a IV-Y e com as áreas unitárias seguintes:

<i>Unidades</i>	<i>Área (ha)</i>
IV-A	4,1531
IV-B	13,2800
IV-C	0,2164
IV-D	1,0965
IV-E	0,3598
IV-F	18,9008
IV-G	2,0298
IV-H	1,8036
IV-I	0,1807
IV-J	0,8062
IV-K	0,3218
IV-L	0,0574
IV-M	0,2465
IV-N	1,0368

IV-O	0,0222
IV-P	0,2747
IV-Q	0,6753
IV-R	0,6113
IV-S	0,5183
IV-T	0,5550
IV-U	0,1731
IV-V	2,0779
IV-W	0,0693
IV-X	1,3222
IV-Y	1,1766

3. As unidades da Categoria IV correspondem, na sua maioria, a leitos de cheia e a manchas cuja alteração implica impactos negativos sobre ecossistemas complexos e sistemas de drenagem natural que ocorrem no curso das três ribeiras existentes na ZDTI, a que se referem as alíneas *a)* e *b)* do número 1 do artigo 14º.

CAPÍTULO III

Orientações gerais e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Secção I

Orientações gerais para a ocupação nova do solo

Artigo 22º

(Perfil de uso turístico)

Deve adoptar-se, na ZDTI, um perfil de uso turístico de alta e muito alta qualidade.

Artigo 23º

(Orientações gerais para a concepção dos empreendimentos)

Na concepção de cada empreendimento turístico deverá dar-se especial atenção:

- a)* À valorização do espaço que ocupem com recurso a equipamentos desportivos e de lazer de alta qualidade, conjugados com intervenções paisagísticas cuidadas, que permitam ampliar o seu horizonte de uso para além dos limites operativos da ZDTI;
- b)* Ao aproveitamento das potencialidades paisagísticas naturais do território através da integração especialmente cuidada do edificado na paisagem;
- c)* À exploração das frentes de praia existentes em complementaridade com estruturas alternativas de oferta desportiva e de lazer.

Artigo 24º

(Articulação dos diferentes empreendimentos)

1. O POT recomenda, na distribuição dos empreendimentos pela área da ZDTI e atendendo-se à configuração física do território, a criação de três pólos de ocupação turística dotados de autonomia funcional.

2. Os três pólos de ocupação turística a que se refere o número anterior sucedem-se longitudinalmente e são fisicamente autonomizados pelo curso dos leitos da Ribeira Preta, a Oeste, da Ribeira das Casas e da Ribeira Comeazo e, a Este, pelo limite da ZDTI, propiciando o desenvolvimento de três programas de ocupação do território individualizados, em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, dispondo de acessos directos à Via estruturante, embora articulados entre si com base na estrutura da rede viária primária.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, na elaboração dos Projectos de Ordenamento Detalhado deve promover-se, sempre que possível, a articulação do empreendimento que se projecta com os empreendimentos, à data, existentes ou com projectos aprovados, de forma a obter-se continuidades na oferta de serviços turísticos e, no final, um sentido de conjunto no âmbito da ZDTI.

4. Deve promover-se a diversificação da oferta turística, quer no que respeita aos “standards” e variantes das unidades de alojamento, quer no que concerne à variedade de serviços, equipamentos, oferta de actividades desportivas, de lazer e de animação turística.

Secção II

Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Artigo 25º

(Ocupação das diferentes categorias de solo)

Na elaboração dos Projectos de Ordenamento Detalhado, deve atender-se às seguintes orientações gerais no que respeita à ocupação das várias categorias de solo:

- a)* O solo da Categoria I destina-se preferencialmente à ocupação nova edificada;
- b)* O solo da Categoria II destina-se tanto à ocupação nova edificada como à ocupação nova não edificada, devendo a conjugação de uma e outra atender a critérios de boa articulação funcional;
- c)* O solo da Categoria III deve manter-se livre de qualquer forma de ocupação permanente, exceptuando:
 - i.* Os atravessamentos que se mostrem necessários para assegurar a articulação funcional das áreas de ocupação edificada ou de ocupação mista;
 - ii.* Os tratamentos e modificações do solo com vista a práticas desportivas compatíveis com as características geológicas e geotécnicas do terreno e a instalação de equipamentos de apoio exclusivamente associados a essas actividades;
 - iii.* A execução de arranjos paisagísticos.
- d)* O solo da Categoria IV deve, com vista à preservação dos ecossistemas aí existentes, manter-se livre de qualquer tipo de ocupação, exceptuando as preparações do espaço para fruição humana limitada, desde que essa fruição ou a incidência de tais preparações não afecte criticamente a manutenção do papel que tais áreas têm na continuidade dos ecossistemas a que estão associadas.

Artigo 26º

(Carga máxima de edificabilidade da ZDTI)

A área apurada para desenvolvimento turístico na ZDTI, com um total de 574,2373 hectares, comporta uma carga máxima de edificabilidade de 440.831,16 m², o que corresponde a um índice máximo de edificabilidade de 7,68%.

Subsecção I

Subzona de edificabilidade não condicionada

Artigo 27º

(Carga máxima de edificabilidade da subzona)

A área apurada para desenvolvimento turístico na Subzona de edificabilidade não condicionada, com um total de 512,3750 hectares, comporta uma carga máxima de edificabilidade de 409.900,01 m², o que corresponde a um índice máximo de edificabilidade de 8%.

Artigo 28º

(Repartição da carga máxima de edificabilidade por categorias de solo)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor máximo de edificabilidade estabelecido no artigo anterior distribui-se pelas unidades das categorias de solo, a que se refere a Secção V do Capítulo II deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

a) Solo da Categoria I;

Unidades	área (ha)	edificabilidade (m ²)	índice de edificabilidade (%)
I-A	50,2585	46.425,67	9,23
I-B	0,0574	53,03	9,23
I-C	2,0313	1.876,41	9,23
I-D	0,4230	390,72	9,23
I-E	66,5338	61.459,76	9,23
I-F	1,1981	1.106,70	9,23
I-G	278,8647	257.597,72	9,23

b) Solo da Categoria II;

Unidades	área (ha)	edificabilidade (m ²)	índice de edificabilidade (%)
II-A	14,0117	9.746,80	6,95
II-B	0,6386	444,22	6,95
II-C	0,4348	302,48	6,95
II-D	0,2706	188,23	6,95
II-E	0,1380	96,00	6,95
II-F	1,1983	833,59	6,95
II-G	0,8159	567,57	6,95
II-H	3,7184	2.586,61	6,95
II-I	0,5745	399,62	6,95
II-J	0,2380	165,55	6,95
II-K	2,2991	1.599,30	6,95

II-L	1,2924	898,98	6,95
II-M	0,5029	349,85	6,95
II-N	3,7681	2.621,15	6,95
II-O	1,9053	1.325,38	6,95
II-P	1,8051	1.255,65	6,95
II-Q	25,3143	17.609,04	6,95

c) As unidades de Solo da Categoria III não admitem ocupação edificada, sem prejuízo do disposto na alínea c) do artigo 25º;

d) As unidades de Solo da Categoria IV não admitem ocupação edificada.

2. Na elaboração dos Projectos de Ordenamento Detalhado, é admissível a distribuição da edificação, no âmbito das Categorias de solo I e II, de forma diferente daquela que resulta das alíneas a) e b) do número anterior, desde que se verifique cumulativamente o seguinte:

a) A diferenciação seja devidamente justificada por motivos de lógica interna da organização do espaço;

b) Não seja ultrapassada, no seu conjunto, a carga de edificabilidade que, por aplicação das regras contidas naquelas duas alíneas, seria admitida para a área em questão.

Subsecção II

Subzona de muito baixa edificabilidade

Artigo 29º

(Carga máxima de edificabilidade da subzona)

A área apurada para desenvolvimento turístico na Subzona de muito baixa edificabilidade, com o total de 61,8623 hectares, comporta uma carga máxima de edificabilidade de 30.931,15 m², o que corresponde a um índice máximo de edificabilidade de 5%.

Artigo 30º

(Repartição da carga máxima de edificabilidade por categorias de solo)

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor máximo de edificabilidade estabelecido no artigo anterior distribui-se pelas unidades das categorias de solo, a que se refere a Secção V do Capítulo II deste Regulamento, de acordo com a tabela seguinte:

a) Solo da Categoria I

Unidades	área (ha)	edificabilidade (m ²)	índice de edificabilidade (%)
I-H	6,6692	3.979,33	5,96
I-I	0,8780	523,86	5,96
I-J	0,2090	124,70	5,96
I-K	5,3713	3.204,93	5,96
I-L	0,0949	56,62	5,96
I-M	14,6084	8.716,43	5,96
I-N	1,0491	625,98	5,96
I-O	17,7755	10.606,18	5,96

b) Solo da Categoria II

Unidades	área (ha)	edificabilidade (m2)	índice de edificabilidade (%)
II-R	4,5074	1.810,64	4,01
II-S	0,1307	52,50	4,01
II-T	0,0637	25,59	4,01
II-U	0,4978	199,95	4,01
II-V	0,1395	56,04	4,01
II-W	0,5101	204,90	4,01
II-X	0,5702	229,06	4,01
II-Y	0,3205	128,76	4,01
II-Z	0,2060	82,75	4,01
II-AA	0,7541	302,91	4,01

c) As unidades de Solo da Categoria III não admitem ocupação edificada, sem prejuízo do disposto na alínea c) do artigo 25º;

d) As unidades de Solo da Categoria IV não admitem ocupação edificada.

2. Na elaboração dos Projectos de Ordenamento Detalhado, é excepcionalmente admissível a distribuição indiferenciada da edificação no âmbito das Categorias de solo I e II, desde que se verifique cumulativamente o seguinte:

- a) A diferenciação seja devidamente justificada por motivos de lógica interna da organização do espaço;
- b) Não seja ultrapassada, no seu conjunto, a carga de edificabilidade que, por aplicação das regras contidas no número anterior, seria admitida para a área em questão.

CAPÍTULO IV

Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem

Secção I

Disposições gerais

Artigo 31º

(Disposições gerais)

1. As orientações e regras constantes deste capítulo visam contribuir para a compatibilização do desenvolvimento turístico previsto para a ZDTI não só com a protecção, mas sobretudo com a valorização dos recursos naturais ambiental e paisagisticamente relevantes, de forma a promover-se um desenvolvimento ecologicamente sustentável, reforçando-se assim o alcance das condicionantes de cariz ambiental e paisagístico e das orientações e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo, estabelecidos nos Capítulos II e III deste Regulamento, respectivamente.

2. Em face da importância ecológica e paisagística da área ocupada pela ZDTI, tanto no que respeita à conservação ambiental como no que se refere à preservação de habitats, o POT impõe, como regra geral de actuação, que, em todas as acções sobre o território, se procure minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas actualmente verificadas no terreno.

3. Para além do regime específico das condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo e do regime, especialmente restritivo, do uso e ocupação do Solo da Categoria IV, o POT contém regras especiais de protecção relativas aos seguintes ecossistemas ou locais:

- a) Baixas salgadas, a que se refere a alínea a) do número 1 do artigo 14º;
- b) Ribeiras, a que se refere a alínea b) do número 1 do artigo 14º;
- c) Praia, a que se refere a alínea c) do número 1 do artigo 14º.

4. O POT contém ainda uma série de regras, ou medidas de adopção obrigatória, de mitigação dos impactos ambientais induzidos por um conjunto tipificado de actividades susceptíveis de os provocar.

Secção II

Baixas salgadas

Artigo 32º

(Descrição)

1. Nas baixas salgadas, a que se refere a alínea a) do número 1 do artigo 14º, ocorre um encharcamento periódico de água salobra que constitui uma área de importante valor ambiental, acolhendo diversa vegetação psamófila e halófila e albergando um habitat ideal para numerosas espécies de aves como lugar de nidificação e alimentação.

2. As baixas salgadas constituem simultaneamente, do ponto de vista ambiental e paisagístico, áreas ricas e delicadas, onde tanto a biodiversidade animal e vegetal que alberga como as singularidades ecológicas que a caracterizam recomendam a adopção de regras especiais de protecção, para além das restrições ao uso e ocupação do solo estabelecidas na alínea d) do artigo 25º.

Artigo 33º

(Regras especiais de protecção)

1. A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção das baixas salgadas:

- a) Nos trabalhos de construção civil que envolvam a movimentação de terra ou de areia, deve evitar-se todo e qualquer derrame ou invasão desses materiais em qualquer ponto dessas zonas;
- b) Não devem ser construídos ou colocados quaisquer obstáculos que pela sua natureza impeçam ou dificultem as entradas ou saídas de água nas baixas salgadas;

- c) É proibida a introdução de espécies vegetais exógenas invasivas ou de outras que de algum modo ameacem a utilização natural típica da fauna aí existente;
- d) É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos;
- e) É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados;
- f) Deve promover-se a construção de um percurso exclusivamente pedonal, em passadeira de madeira sobrelevada, ao longo do perímetro divisório entre as zonas inundáveis e a plataforma calcária circundante, permitindo a separação clara entre a zona de protecção e a zona de acesso humano livre;
- g) O acesso à frente de mar que deva forçosamente atravessar uma baixa salgada deve realizar-se por percurso exclusivamente pedonal, em passadeira de madeira sobrelevada.

2. Os empreendimentos turísticos são especialmente incumbidos de promover o cumprimento, pelos seus utentes, das regras estabelecidas nas alíneas d), e) do número anterior.

3. A especial protecção dos ecossistemas existentes nas baixas salgadas, assim como da envolvente paisagística natural de que essas áreas beneficiam, deve constituir um argumento importante na promoção de um perfil de desenvolvimento turístico ambientalmente responsável.

Secção III

Ribeiras

Artigo 34º

(Descrição)

Os cursos das ribeiras que atravessam, total ou parcialmente, a ZDTI constituem zonas especialmente sensíveis do ponto de vista ambiental, quer pelas espécies vegetais que nelas existem, quer pela susceptibilidade de repercussão directa na qualidade das águas que por elas se escoam para as baixas salgadas, de que trata a secção precedente.

Artigo 35º

(Regras especiais de protecção)

1. A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção da zona da desembocadura das ribeiras:

- a) Nos trabalhos de construção civil que envolvam a movimentação de terra ou de areia, deve evitar-se todo e qualquer derrame ou invasão desses materiais em qualquer ponto do curso ou leito das ribeiras;
- b) Deve assegurar-se que a circulação de veículos, principalmente aqueles que participem em

trabalhos de construção civil, não provoque a erosão das paredes de declive que correm ao longo do leito das ribeiras, nem a perturbação das unidades ecológicas referidas no artigo anterior;

- c) Devem adoptar-se medidas destinadas a aumentar o grau de protecção permanente dos leitos das ribeiras e da vegetação aí existente, tais como a restrição e controle das actividades que se realizem na sua vizinhança imediata;
- d) Ao longo do curso das ribeiras deve permitir-se tão só a circulação pedonal, limitada a percursos e atravessamentos predefinidos.

2. A especial protecção dos cursos das ribeiras, assim como da sua envolvente paisagística natural, deve constituir um argumento importante na promoção de um perfil de desenvolvimento turístico ambientalmente responsável.

Secção IV

Praia

Artigo 36º

(Descrição)

A frente de praia na ZDTI coincide com uma das principais zonas de desova da tartaruga marinha (*Caretta caretta*) existente na ilha do Maio, sendo que um dos mais eficientes meios de proteger essa espécie consiste na protecção das praias onde nidificam.

Artigo 37º

(Regras especiais de protecção)

1. A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico no comportamento da espécie a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção:

- a) Não poderá ser diminuída, por nenhum meio artificial, a cota actual do nível da areia ao longo da praia;
- b) É proibida, no areal da praia que se estende ao longo da ZDTI, a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos;
- c) Deverá ser especialmente cuidada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou susceptíveis de emissão de ruído.

2. Os empreendimentos turísticos são especialmente incumbidos de assegurar o cumprimento, pelos seus utentes, das regras estabelecidas nas alíneas b) do número anterior.

3. A especial protecção da tartaruga deve constituir um argumento importante na promoção de um perfil de desenvolvimento turístico ambientalmente responsável.

Secção V

Mitigação de impactos ambientais típicos

Artigo 38º

(Medidas de mitigação)

1. São estabelecidas, na Matriz de Mitigação dos Impactos Ambientais, anexa ao Regulamento, medidas, de adopção obrigatória, que visam mitigar os impactos ambientais induzidos por um conjunto tipificado de actividades susceptíveis de os provocar.

2. A Matriz a que se refere o número anterior contém a identificação das actividades susceptíveis de produzir impactos ambientais negativos típicos, a descrição desses impactos e o enunciado da medida de mitigação correspondente.

CAPÍTULO V

Infra-estruturas

Secção I

Disposições gerais

Artigo 39º

(Disposições gerais)

1. Para efeitos deste Regulamento, as redes de infra-estruturas 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 respectivo lote.

2. Em regra, o traçado ou localização das redes primárias de infra-estruturas 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 infra-estruturas é definido em sede de Projecto 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 dessas redes.

4. À excepção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecido no POT deve ser adoptado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infra-estruturas 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 infra-estruturas, com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projecto.

6. O POT estabelece regras sobre a localização de equipamentos e redes de infra-estruturas que se situem no

território da ZDTI, pressupondo, mas não determinando, a localização dos equipamentos e redes que se situam fora desse 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 40º

(Redes de infra-estruturas)

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infra-estruturas:

- a) Sistema rodoviário;
- b) Sistema de distribuição de energia eléctrica e comunicações;
- c) Sistema de produção e 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 41º

(Descrição do sistema)

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos e dos acessos públicos à praia entre si e destes, através de três vias de ligação com a futura Via estruturante e, enquanto esta não entrar em funcionamento, com a estrada actualmente existente que liga a Vila do Porto Inglês ao Barreiro.

2. A rede viária da ZDTI compõe-se pelas seguintes classes de vias:

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

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

4. Para além das classes de vias que se indicam no número 2, os Projectos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamentos ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 42º

(Vias de ligação)

1. As vias de ligação asseguram a articulação da rede viária primária à futura Via estruturante e, enquanto esta não entrar em funcionamento, à estrada actualmente existente que liga a Vila do Porto Inglês ao Barreiro.

2. Os traçados das vias de ligação constam da Planta da rede viária.

3. A articulação das vias de ligação, tanto com a futura Via estruturante como com a estrada actual que liga a Vila do Porto Inglês ao Barreiro, deve ser feita por intermédio de rotunda dotada de um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.

4. As vias de ligação devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal de 7,00 metros, com valetas laterais, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 43º

(Rede viária primária)

1. A via principal, que forma a rede viária primária, é a via fundamental de circulação interna dentro da ZDTI, a partir da qual se articulam as vias de ligação, as vias de acesso público à praia, as vias secundárias e, com estas, os vários empreendimentos turísticos entre si.

2. O traçado da via principal consta da Planta da rede viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Excepcionalmente, pode o traçado da via principal ser parcialmente alterado em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, desde que sejam sempre respeitados os dimensionamentos mínimos estabelecidos neste Regulamento para este tipo de via e da alteração não seja afectada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.

4. A articulação da via principal com as vias de ligação deve ser feita por rotunda, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.

5. A articulação da via principal com as vias secundárias deverá ser feita preferentemente por rotundas, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga ou, quando justificado, por entroncamento.

6. A via principal deve 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 o seguinte perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 44º

(Vias de acesso público à praia)

1. O POT prevê a existência de três vias de acesso público à frente de praia.

2. Os traçados das vias de acesso público à praia, na parte não sujeita a condicionantes impeditivas da ocupação do solo, estão previstos na Planta da rede viária, podendo, se necessário ou conveniente, ser alterados em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, contando que seja sempre salvaguardado o interesse público de tais acessos.

3. Na parte sujeita a condicionantes impeditivas da ocupação do solo, designadamente na zona costeira afectada ao Domínio Público Marítimo, os traçados das vias de acesso público à praia devem ser definidos em sede de plano especial de ordenamento próprio.

4. As vias de acesso público à praia devem respeitar, no que respeita o seu perfil transversal, os valores mínimos estabelecidos no Plano dos perfis-tipo das vias.

5. Os pontos de acesso público à praia devem ser dotados de infra-estruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear, observando-se sempre, porém, as regras especiais de protecção ambiental e paisagística estabelecidas neste Regulamento, designadamente no artigo 37º, e nos planos especiais de ordenamento a que se refere o número 3.

Artigo 45º

(Redes viárias secundárias e locais)

1. As redes viárias secundárias e locais abrangem dois tipos de vias, que diferem nos 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, 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 as vias de acesso local, é definido em sede de Projecto 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 1,50 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 Projecto 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 46º

(Orientação paisagística geral)

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.

Artigo 47º

(Estacionamento)

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adoptado 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 Projectos de Ordenamento Detalhado, devem ter-se em consideração os seguintes valores indicativos:

- a) Para a componente de hotelaria, 1 lugar de estacionamento por cada 5 quartos;
- b) Para a componente de imobiliário, 1 lugar de estacionamento por fogo;
- c) Para a componente de comércio, equipamento e serviços, 1 lugar de estacionamento por cada 25 m² de área bruta de construção.

3. O estacionamento relativo às zonas de acesso público às praias é definido em sede plano especial de ordenamento da zona costeira afectada ao Domínio Público Marítimo ou de Projecto de Ordenamento Detalhado, não devendo localizar-se dentro da zona da Reserva Natural das Casas Velhas ou da Zona de Amortecimento a que se refere o artigo 13º.

Secção III

Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações

Artigo 48º

(Orientação geral sobre utilização energética na ZDTI)

1. Na ZDTI, a energia de base para assegurar as necessidades gerais de consumo deve ser a energia eléctrica.

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

Artigo 49º

(Descrição do sistema)

1. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica na ZDTI pressupõe a rede de transporte que liga a subestação, prevista para a zona do porto de mar da vila do Porto Inglês, 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. O transporte de energia eléctrica desde a fonte exterior até ao ponto de interligação com a rede interna da ZDTI faz-se por linha aérea em Média Tensão, que passa a ser subterrânea a partir desse ponto até à sua ligação às redes locais dos empreendimentos turísticos, onde se procede à sua conversão em Baixa Tensão através de Postos de Transformação.

3. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica previsto no POT compõe-se pelas seguintes redes:

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

4. Sem prejuízo do disposto no artigo 53º, o POT não trata do sistema de produção de energia eléctrica que serve a ZDTI, uma vez que tal produção é assegurada por central a localizar fora do seu território.

5. No território da ZDTI, todas as redes de distribuição de energia eléctrica devem ser subterrâneas.

Artigo 50º

(Rede de transporte aéreo em Média Tensão)

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

2. O traçado da rede de transporte aéreo em Média Tensão é o que consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações.

Artigo 51º

(Rede de distribuição primária)

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte e o fornecimento de energia eléctrica em 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. O traçado da rede de distribuição primária é o que consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. No caso de ser excepcionalmente admitida, em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado e ao abrigo do disposto no número 3 do artigo 43º, uma modificação no traçado de determinado troço da via principal, o traçado da rede de distribuição primária poderá acompanhar o traçado alterado dessa via, desde que a esta alteração não obstem razões de ordem técnica.

Artigo 52º

(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 Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 53º

(Dimensionamento do sistema)

1. É pressuposto do POT que o sistema de produção de energia eléctrica a que se refere o número 4 do artigo 49º 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, determinadas 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 projecto, uma necessidade de consumo de 31.980 Mw/ano, o que aconselha uma potência instalada de 6,0 Mw.

Artigo 54º

(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 ou locais, consoante sirva a generalidade dos empreendimentos turísticos ou apenas um em particular.

3. O traçado da rede de comunicações primária deve coincidir com o traçado da rede primária de distribuição de energia eléctrica e é o que consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4. Aplica-se, no que respeita a possíveis alterações no traçado da rede de comunicações primária, o disposto no número 3 do artigo 51º.

5. O traçado das redes de comunicações secundárias ou locais deve coincidir com o traçado das redes secundárias de distribuição de energia eléctrica, tal como definido em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Secção IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 55º

(Descrição do sistema)

1. O sistema de produção e distribuição de água potável pressupõe a articulação de dois subsistemas:

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

2. O subsistema de produção, armazenamento e adução de água potável previsto no POT compreende o processo de captação, dessalinização e tratamento de água do mar, a armazenagem de água potável e a sua adução para as redes internas da ZDTI, pressupondo os seguintes equipamentos e redes:

- a) Unidade de produção de água potável (ETA);
- b) Reservatório principal;
- c) Rede de adução.

3. Por seu turno, o subsistema de distribuição de água potável na ZDTI estabelecido no POT compreende a armazenagem local de água potável e a sua distribuição pelos vários empreendimentos turísticos, sendo constituído pelos seguintes equipamentos e redes:

- a) Reservatórios locais de distribuição;
- b) Rede de distribuição primária;
- c) Redes de distribuição secundárias ou locais.

4. No território da ZDTI, todas as redes de distribuição de água potável devem ser subterrâneas.

Artigo 56º

(Produção de água potável)

1. O abastecimento de água potável à ZDTI deve ser assegurado pela unidade de produção por dessalinização de água do mar (ETA) prevista para o norte da Vila do Porto Inglêss.

2. A localização da unidade de produção de água potável é pressuposto de execução do POT, não constando do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água.

Artigo 57º

(Reservatório principal)

1. A água produzida pela ETA a que se refere o artigo anterior deve ser bombeada e transportada, por conduta de transporte, até a um reservatório principal, a erigir na zona da Vila do Porto Inglêss em terreno de cota elevada, que assegure a armazenagem da água potável suficiente para abastecer a ZDTI e aquela vila.

2. O traçado da conduta de transporte e a localização do reservatório principal são pressupostos de execução do POT.

Artigo 58º

(Rede de adução)

1. 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 locais de distribuição.

2. O traçado da rede de adução é pressuposto de execução do POT.

Artigo 59º

(Reservatórios locais de distribuição)

1. A água potável, antes de ser introduzida, por gravidade, na rede de distribuição primária, é acumulada em três reservatórios locais de distribuição, instalados em terreno com cota de elevação intermédia em relação àquela rede e ao reservatório principal a que se refere o artigo 57º.

2. A localização dos reservatórios locais de distribuição é a que consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água, identificada com as siglas “R1”, “R2” e “R3”.

Artigo 60º

(Rede de distribuição primária)

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

2. O traçado da rede de distribuição primária deve acompanhar as vias de ligação e, em regra, o traçado da via principal e é, sem prejuízo do disposto no número seguinte, o que consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água.

3. Aplica-se, no que respeita a possíveis alterações no traçado da rede de distribuição primária, o disposto no número 3 do artigo 43º.

Artigo 61º

(Redes de distribuição secundárias ou locais)

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram o fornecimento de água potável no interior dos empreendimentos turísticos.

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

Artigo 62º

(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 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 venham a existir, na ZDTI e no horizonte do projecto, as seguintes necessidades de consumo de água potável por dia:

a) Máxima: 6.080,4 m³;

b) Média: 3.952,8 m³.

3. Atento aquele valor máximo, o POT indica os seguintes dimensionamentos de referência:

a) No que respeita às tubagens de adução e distribuição:

<i>Troço</i>	<i>Caudal máximo (m³/dia)</i>	<i>Diâmetro (mm)</i>
1 – 2	6.080,4	350
2 – 3 (R1)	975,6	150
3 (R1) – 4	975,6	150
4 – 5	195,1	100
5 – 6	585,4	100
6 – 7	195,1	100
7 – 8	5.104,8	300
8 – 9 (R2)	1.062,0	150
9 (R2) – 10	1.062,0	150
10 – 11	106,2	100
11 – 12	743,4	100
12 – 13	424,8	100
13 – 14	106,2	100
14 – 15	4.042,8	300
15 – 16 (R3)	4.042,8	300
16 (R3) – 17	4.042,8	300
17 – 18	808,6	150
18 – 19	3.234,2	250
19 – 20	2.425,7	200
20 – 21	1.617,1	200
21 – 21	808,6	150

b) No que respeita aos reservatórios locais de distribuição:

<i>Reservatório</i>	<i>Caudal máximo (m³/dia)</i>	<i>Volume (m³)</i>
R1	634,2	1.270
R2	690,6	3.380
R3	2.628,0	5.260

Secção V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 63º

(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 o seu encaminhamento através de uma combinação de condutas gravíticas e condutas accionadas por estações elevatórias intercalares até uma unidade de tratamento de águas residuais.

3. O subsistema de saneamento de águas residuais previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

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

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 água reciclada devem ser subterrâneas.

Artigo 64º

(Rede secundária ou local do subsistema de saneamento)

1. As redes de saneamento secundárias 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 Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 65º

(Rede primária do subsistema de saneamento)

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

2. O traçado da rede de saneamento primária deve acompanhar, em regra, a rede viária primária e consta

do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Aplica-se, no que respeita a possíveis alterações no traçado da rede de saneamento primária, o disposto número 3 do artigo 43º.

Artigo 66º

(Estações e Condutas elevatórias)

1. Os colectores que constituem a rede primária do subsistema de saneamento contêm, ao longo do seu traçado, dez estações elevatórias, associadas a dez condutas elevatórias, que permitem assegurar a drenagem gravítica das águas residuais sem que o enterramento da rede tenha que ultrapassar, em qualquer ponto do seu percurso, 5 metros de profundidade.

2. As estações elevatórias a que se refere o número anterior devem ser devidamente desodorizadas.

3. As estações elevatórias e as condutas elevatórias previstas neste artigo, identificadas com as siglas “EE01” a “EE10” e “CE1” a “C10”, respectivamente, têm a localização e o traçado constantes do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.

Artigo 67º

(Águas pluviais)

As águas pluviais devem ser drenadas para o sistema de saneamento, através de sumidouros devidamente sifonados para evitar a propagação de odores, e consequentemente encaminhadas para a ETAR juntamente com as águas residuais.

Artigo 68º

(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 deve localizar-se no norte da vila do Porto Inglês, como consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.

3. A ETAR deve possuir um reservatório anexo para armazenagem de água reciclada, a partir do qual essa água é directamente bombeada para a rede primária de distribuição de água reciclada.

Artigo 69º

(Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada)

1. A rede primária de distribuição de água reciclada assegura o transporte de água reciclada desde o reservatório de armazenagem a que se refere o número 3 do artigo anterior 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 dependem da localização e do volume das necessidades de água reciclada, factores que dependem, por seu turno, do perfil de desenvolvimento turístico e da localização concreta que os empreendimentos turísticos venham a ter, devendo sempre que possível, contudo, aquele traçado acompanhar a rede de distribuição primária de água potável.

Artigo 70º

(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 Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 71º

(Dimensionamento do sistema)

1. É pressuposto do POT que as redes do subsistema de saneamento de águas residuais e, bem assim, a ETAR, 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 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 venham a existir, na ZDTI e no horizonte do projecto, as seguintes necessidades diárias de saneamento de águas residuais:

- a) Máxima: 4.864,3 m³;
- b) Média: 3.162,3 m³.

3. Atentos aqueles valores máximo e médio, o POT indica os seguintes dimensionamentos de referência:

- a) No que respeita aos colectores do subsistema de saneamento:

Troço	Caudal máximo (m ³ /dia)	Diâmetro (mm)
1 – 2	156,1	200
2 – EE2	468,3	200
3 – EE5	934,6	200
4 – EE5	85,0	300
5 – EE9	646,8	300
7 – EE7	646,8	200
6 – EE8	646,8	200
8 – EE10	6.468,4	400
9 – EE6	8.167,6	400
10 – 11	9.728,6	400

- b) No que respeita às condutas elevatórias do subsistema de saneamento:

Conduta	Caudal máximo (m ³ /dia)	Diâmetro (mm)
EE1 – EE2	312,2	150
EE2 – 10	1.561,0	150
EE3 – EE4	169,9	150
EE4 – 3	679,7	150
EE5 – 9	1.699,2	150
EE7 – EE8	1.293,7	150
EE9 – 8	6.468,4	250
EE10 – 9	6.468,4	250
EE6 – 10	8.167,6	300

Secção VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 72º

(Descrição do sistema)

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previsto no POT para a ZDTI 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 ponto de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela entidade a quem incumba este serviço público.

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

- a) Redes de recolha local;
- b) Ponto de “interface”;
- c) Rede de recolha pública.

Artigo 73º

(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 respectivos empreendimentos até ao ponto de “interface”.

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

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

3. A organização das redes de recolha local, incluindo a concepção e localização dos pontos internos de deposição, deve ser definida em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas directrizes e instruções do prestador do serviço público de recolha.

4. Na concepção 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 74º

(Pontos de “interface”)

1. O POT prevê a instalação de um ponto 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 a 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 de 3,5 metros de altura.

4. Na implantação do ponto de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

5. A localização do ponto de “interface”, a instalar-se fora do território da ZDTI, consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.

Artigo 75º

(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 depositados no ponto de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.

2. O POT não dispõe sobre a organização da rede de recolha pública.

Artigo 76º

(Dimensionamento do sistema)

1. 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 de 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.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, e atendendo à máxima ocupação edificada do solo admitida neste Regulamento, estima-se que venham a existir, na ZDTI e no horizonte do projecto, as seguintes produções diárias de resíduos sólidos:

a) Máxima: 16.214 kg;

b) Média: 10.539 kg.

3. Atentos aqueles valores máximo e médio, o POT indica os seguintes dimensionamentos de referência para o ponto de “interface”:

<i>Tipo de resíduo</i>	<i>Número de contentores de 30 m³</i>
Orgânicos (indiscriminado)	3
Vidro	1
Embalagens (metal e plástico)	1
Papel	1

CAPÍTULO VI

Execução do POT

Artigo 77º

(Gestão da execução do POT)

1. À entidade a quem, nos termos da lei, incumbe a gestão e administração da ZDTI cabe especialmente promover e assegurar a aplicação das disposições do POT, designadamente:

a) Na negociação com os promotores dos parâmetros que definem o perfil de desenvolvimento turístico dos empreendimentos turísticos que pretendem desenvolver;

b) Na negociação e fixação das obrigações dos promotores, incluindo, mas não se limitando, aquelas a que se refere o artigo 23º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro;

c) Na discussão, avaliação e aprovação das soluções de ordenamento, urbanísticas, arquitectónicas e infra-estruturais contidas nos Projectos de Ordenamento Detalhado e Projectos de Obras e Edificação;

d) Na discussão e avaliação do dimensionamento das redes e equipamentos de infra-estruturas não secundárias ou locais que eventualmente se localizem no interior dos lotes afectos aos empreendimentos turísticos.

2. No faseamento da construção e dimensionamento das redes de infra-estruturas, a entidade a que se refere o número anterior e, bem assim aquelas que tenham, por lei, competência sectorial, devem assegurar-se que

a respectiva capacidade permita tecnicamente, sempre e em cada momento, a satisfação das necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

3. Na elaboração dos cálculos do dimensionamento das redes de infra-estruturas a que se refere o número anterior devem ser tomados em consideração os parâmetros técnicos indicados, no POT, para o cenário de ocupação máxima do solo na ZDTI.

4. A entidade gestora da ZDTI é especialmente responsável pela gestão do faseamento da execução do POT, tendo em atenção a sustentabilidade económica, social e ambiental do desenvolvimento turístico determinado pela ocupação edificada do solo na ZDTI e a capacidade que as redes de infra-estruturas possuam, em cada momento, de assegurar a cabal satisfação das necessidades de consumo induzidas por aquele desenvolvimento, de forma a evitar-se a ocorrência de rupturas.

Artigo 78º

(Projectos de Ordenamento Detalhado)

1. O ordenamento das áreas de implantação de uso e ocupação turísticos na ZDTI, incluindo-se nessas áreas o espaço afecto a equipamentos sociais e de lazer e a redes e equipamentos de infra-estruturas, é pormenorizado pelos Projectos de Ordenamento Detalhado, a elaborar, em regra, pelos promotores.

2. O Projecto de Ordenamento Detalhado é um instrumento de planeamento que rege a inserção, no território do lote a que respeita, dos vários tipos de uso e ocupação turística do solo que, no conjunto, constituem um empreendimento turístico.

3. Os Projectos de Ordenamento Detalhado devem ocupar-se das matérias indicadas no número 1 do artigo 15º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro, e daquelas que este Regulamento determina, designadamente:

- a) Concepção urbanística geral do empreendimento e definição do perfil de desenvolvimento turístico acolhido;
- b) Delimitação das áreas de edificação, de lazer, paisagísticas e de protecção ambiental;
- c) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do empreendimento;
- d) Delimitação de áreas de arborização e indicação das espécies a plantar;
- e) Esquema de espaços livres;
- f) Esquema dos equipamentos sociais e de lazer;
- g) Traçado e dimensionamento da rede viária secundária e local e, bem assim, da rede primária e das vias de ligação ou de acesso público à praia que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;

- h) Esquema de estacionamento de veículos;
- i) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de energia eléctrica e, bem assim, das rede primária ou de transporte aéreo em Média Tensão que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- j) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de comunicações e, bem assim, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- k) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água potável e, bem assim, traçado e dimensionamento da rede primária que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- l) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de saneamento de águas residuais e, bem assim, traçado e dimensionamento da rede primária e localização das estações e condutas elevatórias que se localizem, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- m) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água reciclada e, bem assim, da rede principal que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- n) Rede de recolha interna de resíduos sólidos e localização e concepção dos pontos internos de deposição;
- o) Programa de manutenção das redes e equipamentos de infra-estruturas, incluindo daqueles que, localizando-se no interior do lote em causa, sejam de utilização geral;
- p) Programa de execução do empreendimento e respectivo plano de financiamento.

4. A proposta, em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, de alteração ao traçado, definido no POT, de determinado troço de uma via principal e, com ela, da eventual alteração correspondente no traçado de determinados troços das restantes redes primárias de infra-estruturas, deve ser especialmente fundamentada, devendo ainda ser inequivocamente demonstrado, do ponto de vista técnico, que as alterações propostas aos traçados definidos no POT em nada afectam a eficiência e a fiabilidade das redes primárias em causa.

5. Os Projectos de Ordenamento Detalhado devem ser documentalmente compostos por:

- a) Planta de localização do lote afecto ao empreendimento;
- b) Planta geral de ordenamento do empreendimento, à escala 1/500;

- c) Regulamento geral do projecto;
- d) Relatório ou memória de fins, que fundamente as soluções adoptadas no Regulamento e na Planta geral de ordenamento.

6. Os Projectos de Ordenamento Detalhado são aprovados pela entidade a quem incumbe a gestão e administração da ZDTI.

7. A entidade a que se refere o número anterior pode igualmente, em acordo com promotores, elaborar Projectos de Ordenamento Detalhado.

Artigo 79º

(Projectos de Obras e Edificação)

1. As redes e equipamentos de infra-estruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas de harmonia com os respectivos projectos de obras.

2. Os edificios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais, desportivos e de lazer, devem ser executados de harmonia com os respectivos projectos arquitectónicos de edificação.

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

Artigo 80º

(Apresentação dos projectos)

Os Projectos de Ordenamento Detalhado e os Projectos de Obras e Edificação são apresentados à entidade competente para a sua aprovação em três vias impressas e numa via em suporte digital.

Artigo 81º

(Regime de cedências)

1. O POT determina a transferência para o domínio público, do Estado ou do Município do Maio, conforme o disponha a lei, das seguintes redes ou equipamentos previstos neste Regulamento, ainda que localizados no interior dos lotes dos empreendimentos turísticos:

- a) Vias de ligação;
- b) Vias de acesso à praia;
- c) Via principal;
- d) Vias secundárias;
- e) Rede de transporte aéreo em Média Tensão de energia eléctrica;
- f) Rede de distribuição primária de energia eléctrica;
- g) Rede de comunicações primária;

- h) Rede de abdução de água potável;
- i) Reservatórios locais de distribuição de água potável;
- j) Rede de distribuição primária de água potável;
- k) Rede de saneamento primária de águas residuais;
- l) Estações e Conduitas elevatórias;
- m) Rede de distribuição primária de água reciclada.

2. 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 anterior, a cedência dominial aí prescrita opera nos termos estabelecidos nos respectivos instrumentos jurídicos.

3. Além da cedência a que se referem os números anteriores, aplica-se, na ZDTI, o regime das cedências urbanísticas que resulte directamente da lei geral, na medida estrita em que tal regime seja compatível com o uso e ocupação do solo exclusivamente turísticos que os diplomas legais a que alude o número 1 do artigo 1º reservam para esse território.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 82º

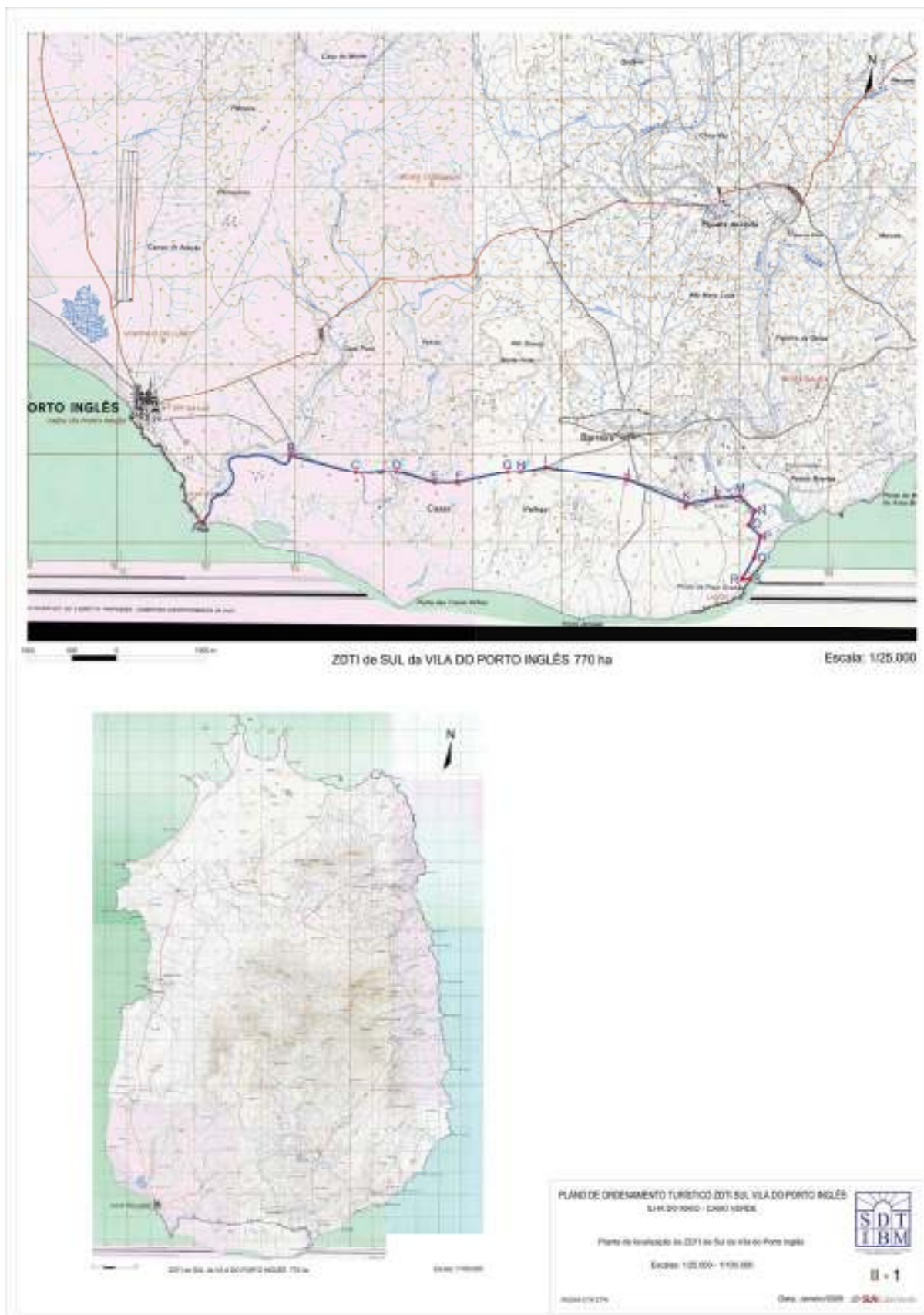
(Anexos)

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

- a) Plantas de localização da ZDTI Sul da Vila do Maio;
- b) Carta síntese de condicionantes;
- c) Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade;
- d) Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo;
- e) Matriz de Mitigação dos Impactos Ambientais.
- f) Planta da rede viária;
- g) Plano dos perfis-tipo das vias;
- h) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações;
- i) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água;
- j) Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos.

ANEXO 1

Plantas de localização da ZDTI Sul da Vila do Maio



ANEXO 2

Carta Síntese de Condicionantes



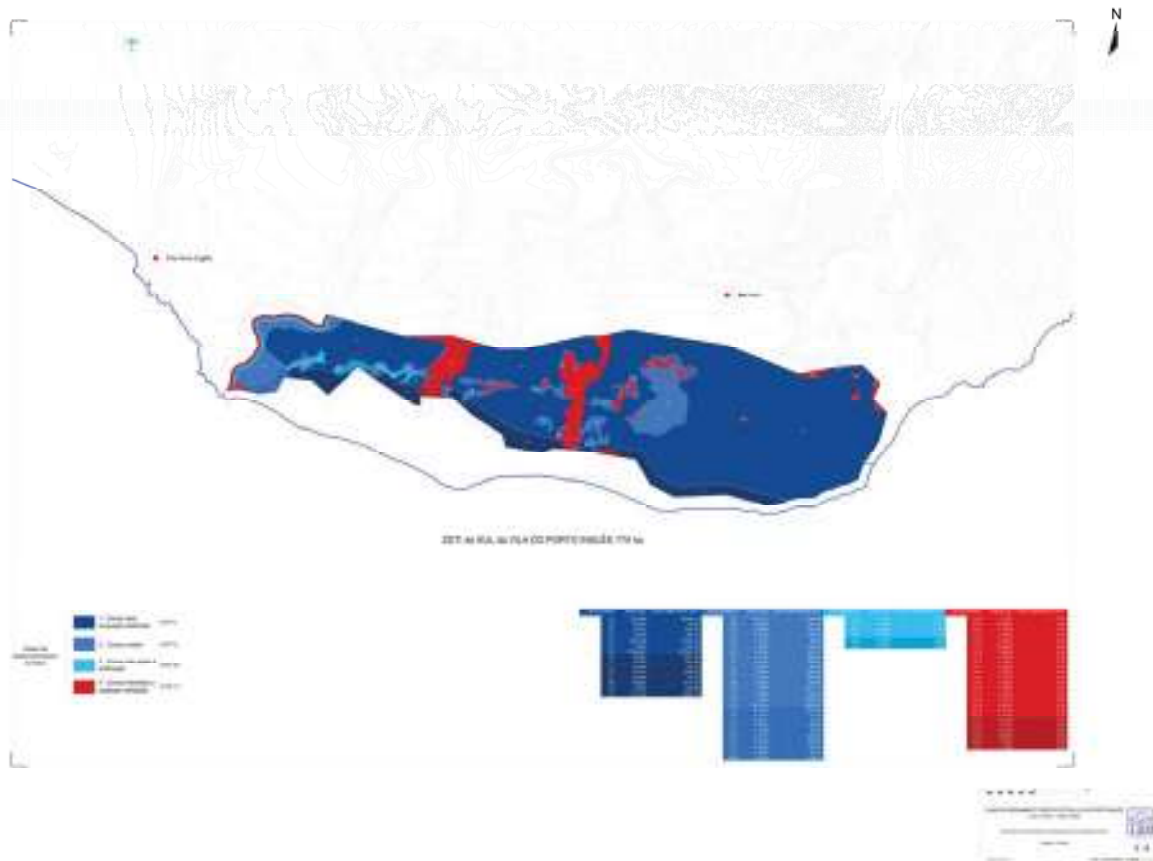
ANEXO 3

Carta síntese de apuramento de áreas para cálculo de edificabilidade



ANEXO 4

Carta base de distribuição da edificabilidade por categoria do solo



ANEXO 5

Matriz de Mitigação dos Impactos Ambientais

Quadro nº 1: Durante a fase de preparação de terreno e construção

Componentes Ambientais		Actividades impactantes	Impactos	Medidas preventivas e/ou correctivas
Lito-Sistema	Morfologia	Preparação de terreno para implantação das obras.	Modificações na estrutura do solo	Análise cuidadosa do local de modo a garantir a implantação correcta do empreendimento, evitando alterações significativas da topografia natural.
	Interação entre camadas	Construção de tapumes e estaleiros.	Alterações dos fluxos após o término dos trabalhos	Impermeabilização da plataforma dos estaleiros para reduzir possível infiltração de poluentes; Implantar sistemas de drenagem de águas pluviais e de lavagens, a fim de evitar acumulações desnecessárias.
Hidro-Sistema	Ecosistema construído	Depósitos ou abandono de materiais e equipamentos para construção.	- Efeitos barreira e riscos de inundações - Mudanças nos fluxos de escoamentos de águas	Vedação de áreas de intervenção com painéis apropriados; identificação de vias de acesso e acondicionamento de trânsito. Colocar os materiais e equipamentos de apoio à construção em locais apropriados e previamente destinados para o efeito.
	Qualidade da água	Presença de restos combustíveis e lubrificantes nos estaleiros resultantes de manutenção de viaturas e equipamentos.	Contaminação / poluição	Os estaleiros devem ser construídos em locais afastados de linhas de água. Conceber sistemas de decantação de águas pluviais para evitar contaminação ou poluição de águas.

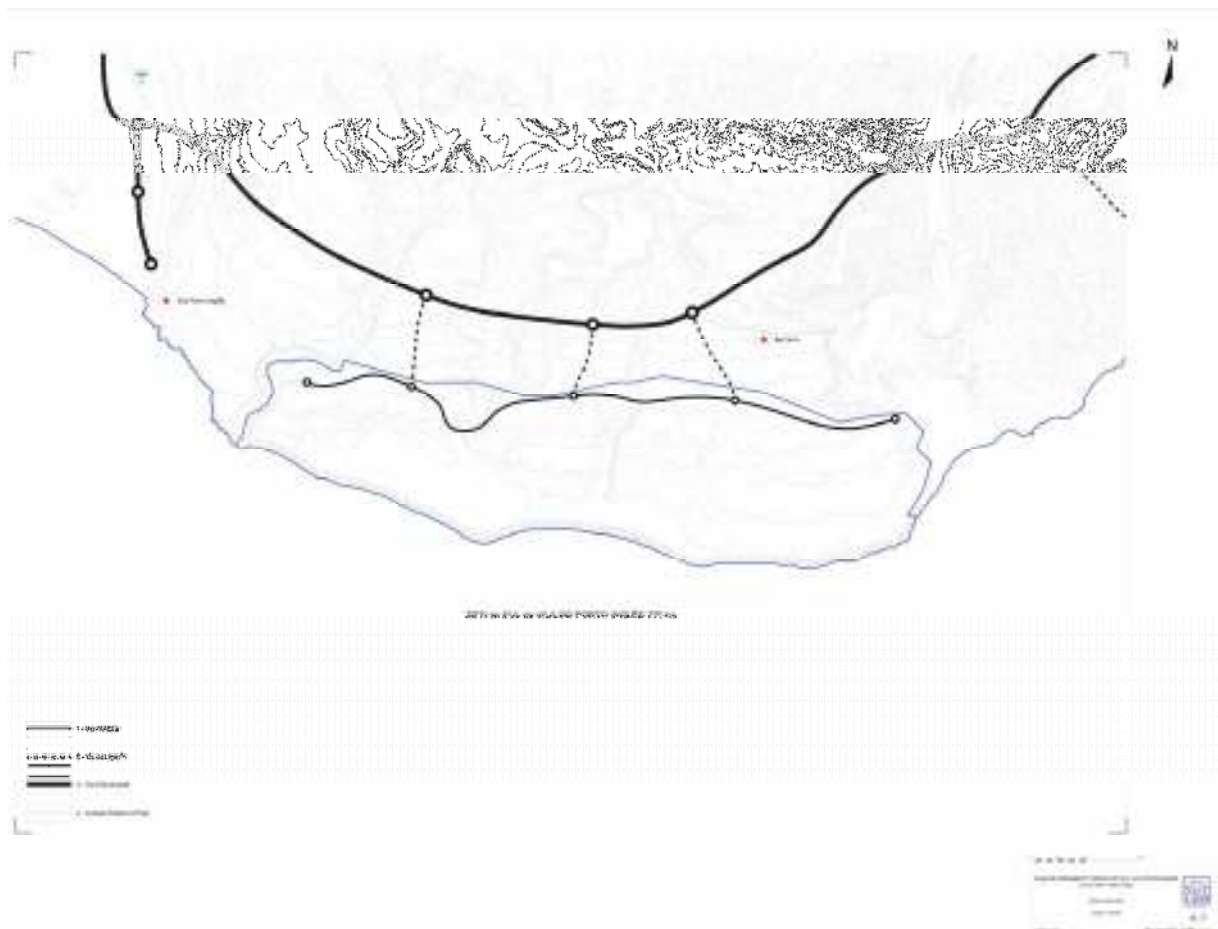
Biosistema	Cobertura Vegetal	Escavação e aterro durante a fase de preparação de estaleiro e implantação do empreendimento.	Modificação da cobertura vegetal	Implantação de estaleiros nos locais com menos vegetação possível e nunca nos com endemismos; evitar a produção de partículas sólidas em suspensão
	Fauna	Escavação e aterro durante a fase de preparação de estaleiro e implantação do empreendimento.	Alteração dos <i>habitats</i> e/ou destruição de espécies Perturbação (ruído e luz)	Limitar a destruição de habitats ao estritamente necessário; Manter as possibilidades de retorno para espécies migratórias; evitar intercepção dos corredores ecológicos; manter as condições propícias para a movimentação da fauna, possibilitando a circulação do fluxo genético entre as espécies. Evitar barulhos e luzes incidentes em relação à praia nos períodos de desova de tartarugas.
Sistema Atmosférico	Ruído	Funcionamento de máquinas equipamentos pesado.	Aumento dos níveis sonoros; contínuos e pontuais	Uso de protectores auriculares; cabines insonorizadas; durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A)
	Emissão GEEs	Funcionamento de máquinas e equipamentos.	Poluição atmosférica. (poeiras, fuligem, CO ₂ , NO _x SO ₂ , COVs e HC's, etc.)	Borrifar os estaleiros e vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas; eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados; manutenção adequada de equipamentos e viaturas.
Paisagem Recreação	Efeitos locais	Implantação dos tapumes e das diferentes componentes do empreendimento	Degradação da qualidade do ambiente Degradação da estrutura visual e desorganização espacial Alteração significativa dos elementos da paisagem	Vedação adequada das áreas de intervenção; organização visual e espacial; limitação dos prazos de construção ao estritamente necessário.
Sistema Económico	Custos	-	Manutenção das obras	Utilização de soluções correctas e adequadas; limitação dos prazos de construção ao estritamente necessário; manutenção dos estaleiros e caminhos de circulação.
	Sócio Economia	Implantação do empreendimento	Acidentes no trabalho	Protecção e segurança dos trabalhadores; cumprimento escrupuloso de normas de segurança e higiene no trabalho.
	Sistemas operacionais	Implantação do empreendimento	Aumento eficácia/eficiência Criação de vantagens competitivas (agentes económicos importadores/exportadores) Aumento da oferta de serviços	Promover o recurso a operadores nacionais e locais; promover a produção nacional e local; promover a formação do pessoal
	Actividade económica paralela	Implantação do empreendimento	Atractividade; Fixação de actividades económicas Efeito multiplicador Viabilização dos serviços de apoio Dinamização do sector construção civil	Promover o recurso a operadores nacionais e locais; promover a produção nacional e local.
Sistema Cultural	População Local	Implantação do empreendimento	Aceitação das obras. Memória histórica e património	Sensibilização. Engajamento da população local na valorização dos produtos locais. Placas informativas
	População Flutuante	Implantação do empreendimento	Novas oportunidades	Campanhas de sensibilização ambiental; promover a aquisição e divulgação da cultura nacional (artesanato, música, dança, etc.

Quadro nº 2: Durante a fase de exploração

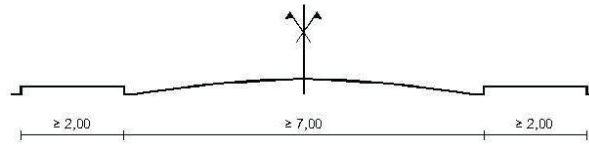
Componentes Ambientais		Actividades impactantes	Impactos	Medidas preventivas e/ou correctivas
Lito-Sistema	Morfologia	-	Sem interferência	-
	Interação entre camadas	Manutenção de viaturas, utilização de casas de banho, lavagens do empreendimento turístico	Derrame de combustíveis e óleos queimados; produção de águas residuais.	Utilização de separadores de óleo nas oficinas e parques de estacionamento cobertos; manutenção da rede de drenagens de esgotos ou fossas sépticas com boas condições de funcionamento, de acordo com as normas em vigor.
Hidro-Sistema	Ecossistema construído	Presença de equipamentos e materiais no espaço não coberto do empreendimento	- Perda de qualidade das águas - Efeitos barreira e riscos de inundações - Mudanças nos fluxos de escoamento de águas - Afecção de massas de águas superficiais	Construção de sistemas de recolha de águas pluviais ou seu devido encaminhamento para as linhas de água existentes; as vias de circulação devem prever dispositivos de decantação para reduzir a concentração de poluentes.
	Qualidade da água	Manutenção de viaturas; tratamento inadequado de água para consumo; afecção de massas de águas superficiais; tratamento de águas residuais inadequado.	Contaminação/ Poluição	A água para consumo deverá ter as condições físico-químicas e biológicas adequadas; a água para rega de jardins deverá satisfazer as normas vigentes; as águas residuais serão tratadas numa ETAR antes da sua rejeição no ambiente ou rega de jardins.
Biosistema	Cobertura Vegetal	Plantação de espécies não adaptadas às condições edafo-ecológicas locais; rega com águas residuais não adequadas; introdução de espécies exóticas.	Degradação da cobertura vegetal; destruição dos endemismos e espécies nativas	Promover a utilização de espécies endémicas adaptadas às condições locais; garantir a manutenção das áreas verdes; utilização de águas residuais tratadas na rega de jardins; reduzir ao máximo a utilização de pesticidas.
	Fauna	Circulação desorganizada de visitantes no jardim; implantação de infra-estruturas. Funcionamento de grupos electrogénios e circulação de viaturas.	Alteração dos habitats. e/ou Destruição de espécies Perturbação (ruído e luminosidade) Efeito de barreira	Garantir a manutenção das áreas verdes e dos habitats de zonas húmidas e não só. Manter as possibilidades de retorno para espécies migratórias; evitar interceptação dos corredores ecológicos; manter as condições propícias para a mobilidade da fauna, possibilitando a troca de informação genética entre as espécies.
Sistema Atmosférico	Ruído	Funcionamento de grupos electrogénios; circulação de viaturas e máquinas. Funcionamento de centros de diversão nocturna	Aumento dos níveis sonoros; contínuos e pontuais	Insonorização de centros de diversão. Durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A); os grupos electrogénios devem ser insonorizados
	Emissão GEEs	Funcionamento de grupos electrogénios; circulação de viaturas e máquinas. Tratamento de águas residuais.	Poluição atmosférica. (poeiras, fuligem, CO ₂ , NO _x , SO ₂ , COVs e HC, etc.)	Borrifar as vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas; eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados; manutenção adequada de equipamentos e viaturas.
	Iluminação	Incidência de luzes nas praias	Perturbação das tartarugas marinhas jovens e adultas	Quanto à iluminação, nenhuma luz deverá dirigir-se directamente para as praias; as luzes dos passeios devem ser muito baixas e iluminar exclusivamente para o solo; nos meses de maior incidência de tartarugas, de Julho a Outubro, deve-se reduzir o máximo a intensidade da luz

Paisagem Recreação	Efeitos locais	Presença de todos os elementos do empreendimento	Degradação da qualidade do meio ambiente; Degradação visual e desorganização espacial; Alteração significativa da paisagem	Boa organização visual e espacial; garantir a qualidade do ambiente; manutenção das condições de circulação interior; privilegiar a harmonia e a integração do conjunto; manutenção criteriosa das espaços abertos do complexo hoteleiro.
	Uso recreativo	Implantação de todos os elementos do empreendimento	Melhoria da organização funcional Melhoria das condições de circulação e acessibilidades Actividades desporto, recreio e lazer	Definição dos circuitos de circulação interior; manutenção das condições de circulação interior; garantir o fácil acesso aos locais acessíveis e pontos estratégicos de observação (restaurantes, cafés panorâmicos, piscinas).
Sistema Económico	Custos	Gestão corrente do empreendimento	Custos fixos	Dotação de orçamentos adequados de manutenção; campanhas de sensibilização dos utentes; utilização de águas residuais recicladas e sistemas modernos de rega (gota a gota e aspersão); promover campanhas de poupança de água e electricidade.
	Sócio Economia	Funcionamento do empreendimento	Criação de emprego temporário Captação de novos operadores	Garantir a manutenção do emprego e a criação de novos postos de trabalho; promover a formação contínua de trabalhadores.
	Sistemas operacionais.	Funcionamento do empreendimento	Aumento eficácia / eficiência Criação de vantagens competitivas (agentes económicos importadores / exportadores) Aumento Oferta de Serviços	Promover o recurso a operadores nacionais e locais; promover a produção nacional e local; promover a formação do pessoal; apoio a pequenos operadores nos mais variados ramos, a fim de aumentar a oferta de serviços e promover o emprego.
Sistema Cultural	Actividades Económicas Paralelas	Actividades que valorizem e divulguem produtos da ilha	Atractividade. Fixação actividades económicas Efeito multiplicador Viabilização de serviços de apoio Dinamização do sector construção civil	Privilegiar a divulgação e o consumo de produtos nacionais; apoio a pequenos operadores nos mais variados ramos, a fim de aumentar a oferta de serviços e promover o emprego.
	População Local	Funcionamento do empreendimento	Perdas dos modos de vida tradicional; mudanças na acessibilidade transversal; efeitos sobre o património histórico ou construído ou cultural	Sensibilização. Engajamento da população local na valorização dos produtos locais. Placas informativas. Apoios socioculturais e desportivos; campanhas de sensibilização ambiental; apoio na formação e pequenas indústrias. Articulação de medidas compensatórias.
	População Flutuante	Acolhimento dos turistas e visitantes	Novas oportunidades	Garantir níveis elevados de conforto ambiental no interior e exterior das instalações; promover campanhas de sensibilização ambiental.

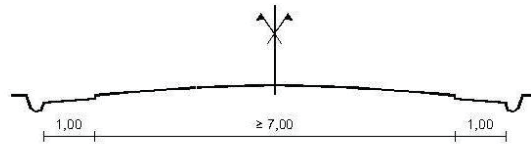
ANEXO 6
Planta da rede viária



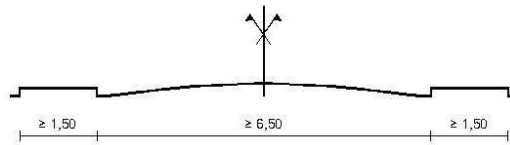
ANEXO 7
Plano dos perfis-tipo das vias



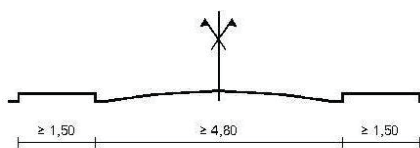
Via Principal



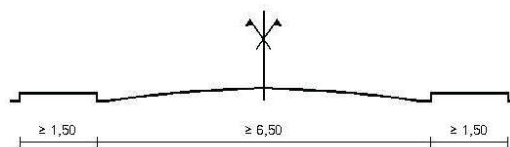
Via de Ligação



Via Secundária



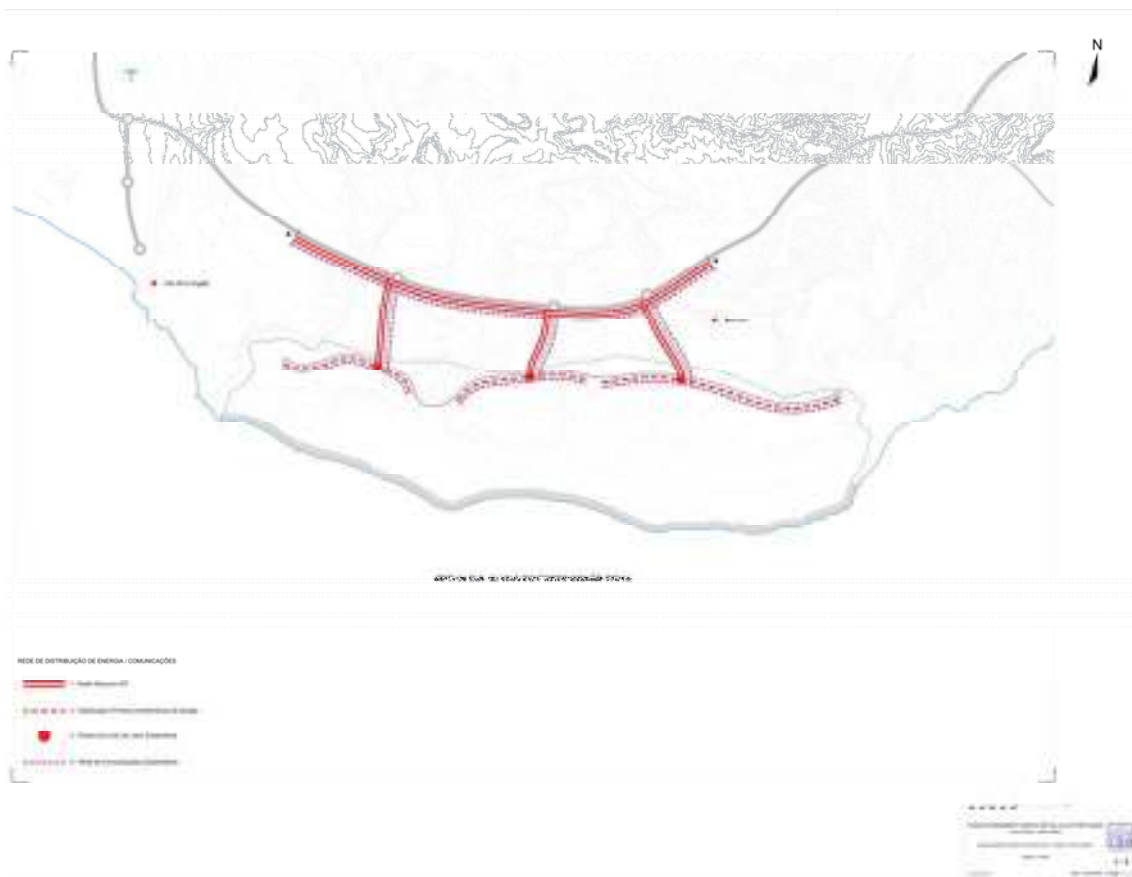
Via de Acesso Local



Acesso Público às Praias

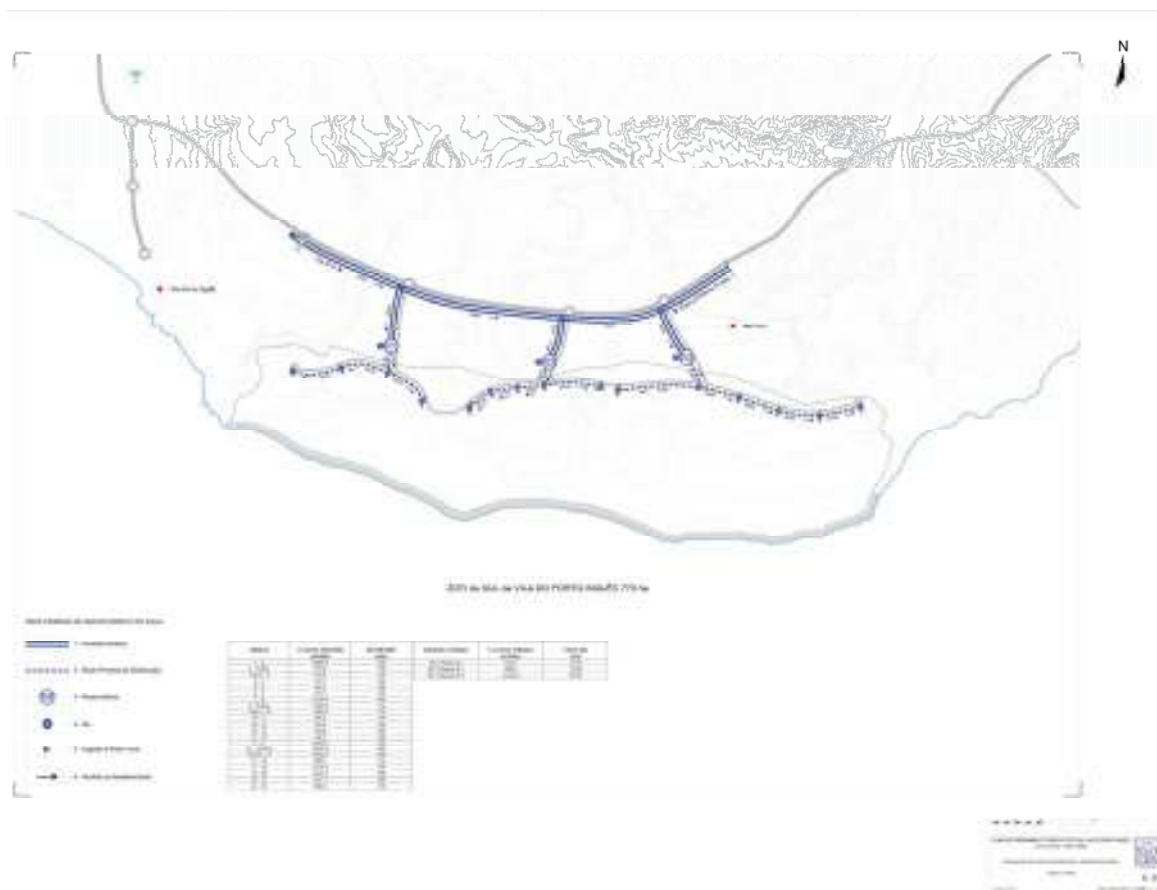
ANEXO 8

Esquema geral das redes de infra-estruturas – Energia e Comunicações

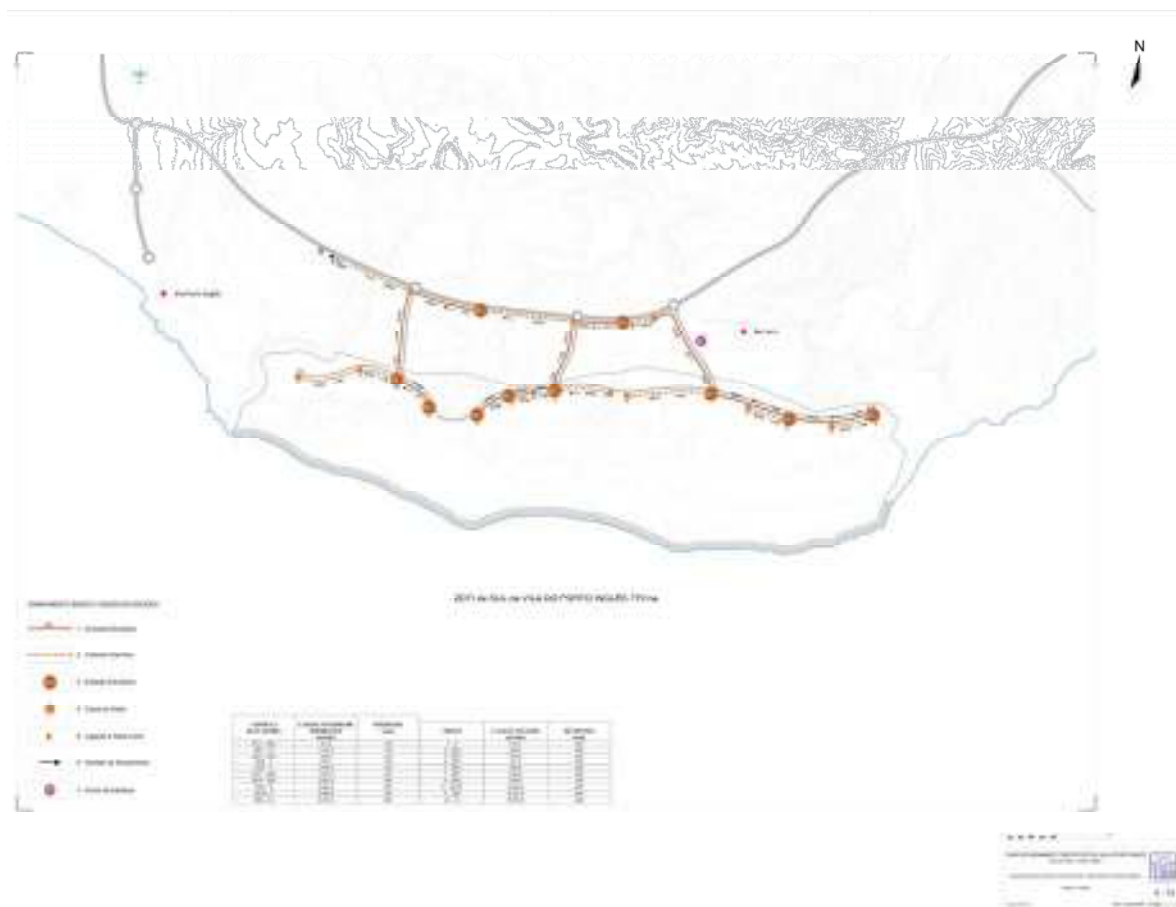


ANEXO 9

Esquema geral das redes de infra-estruturas – Abastecimento de água



ANEXO 10

Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento e Resíduos Sólidos

As Ministras, *Fátima Fialho - Sara Lopes*

Portaria nº 21/2009

de 8 de Junho

PREÂMBULO

O Governo de Cabo Verde tem vindo a apostar decididamente no turismo como um motor do desenvolvimento do país, em geral, e da ilha da Boa Vista, em particular.

Com efeito, Cabo Verde possui um meio natural diferente e único que constitui o suporte principal do desenvolvimento turístico, cuja preservação requer uma coordenação de acções de natureza política, administrativa e técnica, uma conjugação de esforços e definição de caminhos para cuidada projecção do futuro, no qual se determinam os limites e a capacidade de carga turística que não podem ser ultrapassados, sob pena de se colocar em perigo o bem-estar colectivo.

No que tange à ilha da Boa Vista, devido às suas condições naturais, isto é, qualidades climatéricas e potencialidades balneares, desde cedo despertou uma procura turística “espontânea” que, no entanto, não foi inicialmente acompanhada de uma orientação estratégica global para assegurar o seu sucesso e a sua sustentabilidade ambiental.

Naturalmente que o estímulo ao incremento de um turismo internacional sustentável e competitivo depende da concepção, planificação e implementação de modelos de desenvolvimento, a par da criação de condições infra-estruturais, nomeadamente, aeroportos e portos adequados, acessibilidades, provisão de água potável, de energia, saneamento adequado, tratamento de resíduos, habitação, saúde, formação.

A adopção de instrumentos fundamentais para este processo, quais sejam os Planos de Ordenamento Turístico (POT), e que são exemplos recentes os POT de Chave e de Morro de Areia, vêm paulatinamente corrigindo a situação anterior, conferindo uma nova visão de desenvolvimento turístico.

É nesta sequência que é concebido o POT da Zona de Desenvolvimento Turístico Integrado (ZDTI) de Santa Mónica, que propõe um conjunto de soluções paisagísticas, urbanísticas e turísticas adaptadas à topografia natural de Santa Mónica, concorrendo, cada uma delas em particular e todas em conjunto, para o objectivo de promover um ordenamento racional da ocupação e uso do solo, um desenvolvimento económico e social equilibrado e um desenvolvimento turístico capaz de diversificar a economia da ilha.

Refira-se que a simples aplicação de *standards* de qualidade utilizados em outros destinos turísticos, mais

maduros do que Cabo Verde, tem demonstrado não ser suficiente para garantir a obtenção de empreendimentos turísticos adequados e atractivos, pelo que se torna necessário a existência, desde do início da implantação, de um projecto de exploração turística de futuro que vá para além de um processo de produção imobiliária.

Por isso a profissionalização da gestão turística e a implantação de modelos avançados de gestão pública e privada, constituem indispensáveis requisitos para o êxito da implantação do modelo turístico pretendido.

Assim, são objectivos específicos do presente Plano:

O incremento da renda *per capita* da ilha da Boa Vista através da rentabilidade da actividade turística, de maneira duradoura;

O benefício para a população residente, impulsionando as actividades com maior capacidade de gerar emprego estável;

A diversificação da oferta, através de produtos turísticos que permitam captar novos segmentos de mercado por se diferenciarem de produtos de outros destinos turísticos competidores;

A diferenciação da oferta, apoiando-se nos elementos ligados a valores naturais próprios da Boa Vista e nas soluções paisagísticas, urbanísticas e arquitectónicas singulares;

A conservação dos recursos naturais insulares, assumida como um objectivo próprio do sector.

Entrando em aspectos concretos do POT, é de se destacar alguns, tais como o tratamento das regras de mitigação dos impactes ambientais susceptíveis de serem gerados por um conjunto tipificado de actividades, as propostas de conservação das áreas sensíveis e de alto valor paisagístico, considerando-as como recursos estratégicos para a atracção turística.

Assim são definidas algumas zonas de protecção especial: a Lagoa/Salinas e toda a faixa litoral da praia de Santa Mónica, as áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade, os corredores e dunas de areia, as áreas de arborização, os locais de desova das tartarugas marinhas e presença das aves terrestres e marinhas.

No que se refere ao perfil de uso turístico, o POT divide o território da ZDTI em duas áreas de intervenção (Zona I – Santa Mónica Oeste e Zona II – Santa Mónica Este), as quais, por sua vez, se subdividem em onze subzonas turísticas a que correspondem critérios diferenciados de orientação e tratamento urbanísticos.

Atendendo ao uso atribuído a cada subzona turística são identificadas as áreas de uso hoteleiro, áreas do imobiliário turístico, áreas mistas (hoteleiro/imobiliário), áreas de serviço, comércio e recreativa, entre outras.

As zonas comerciais e as destinadas à diversão, com restaurantes, cafés, campos de golfe, marina, piscinas, infra-estruturas de protecção de praias, estão devidamen-

te dimensionadas para satisfazer as necessidades dos visitantes e permitir iniciativas empresariais, nacionais e estrangeiras.

O POT prevê ainda grandes infra-estruturas públicas, nomeadamente as de circulação rodoviária, de produção, transporte e distribuição de energia, de produção, adução e distribuição de água potável, de transporte e distribuição de água tratada, de saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos e de telecomunicações.

Enfim, o POT estabelece um modelo de desenvolvimento turístico com uma taxa de edificabilidade média de 4% para a área de intervenção designada por “Santa Mónica Oeste” e de 8,5% para “Santa Mónica Este”, em que apenas 6% das respectivas áreas serão edificáveis. Tais parâmetros diferenciam a ZDTI de Santa Mónica de outros modelos existentes no país, tornando-a singular em virtude da incorporação de soluções originais, adaptadas ao território e preservando as áreas sensíveis.

O POT de Santa Mónica, na sua expressão normativa que é o Regulamento, disciplina o desenvolvimento turístico, com particular incidência na sua vertente territorial, norteando-o para um determinado perfil de oferta, adoptado no plano político. Como instrumento de ordenamento que é, visa igualmente clarificar as regras e os procedimentos que enformem e agilizem aquele desenvolvimento, inspirando, nos cidadãos e promotores, nacionais ou estrangeiros, a confiança que apenas a transparência e a previsibilidade, jurídica e técnica, permitem conquistar e manter.

Assim:

Atento ao parecer da Comissão de Acompanhamento, na qual o Município da Boa Vista esteve representado;

Ao abrigo da alínea c) do n.º 7, da Base XVI, do Decreto-Legislativo n.º 1/2006 de 13 de Fevereiro;

Manda o Governo de Cabo Verde, pelo Ministro da Economia, Crescimento e Competitividade e pelo Ministro da Descentralização, Habitação e do Ordenamento do Território, o seguinte:

Artigo 1.º

(Aprovação)

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Santa Mónica, cujo regulamento e respectivos anexos são publicados com a presente portaria, dela fazendo parte integrante.

Artigo 2.º

(Entrada em vigor)

A presente portaria entra em vigor na data da sua publicação

Gabinetes dos Ministros da Economia, Crescimento e Competitividade e da Descentralização, Habitação e do Ordenamento do Território, na Praia aos 26 de Maio de 2009. – As Ministras, *Fátima Fialho - Sara Lopes*.

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI
DE SANTA MÓNICA

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Natureza)

A Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de Santa Mónica é, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 23.º do Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de Julho, e 4.º do Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de Fevereiro, uma reserva parcial em cujo território só são permitidos o uso e ocupação turísticos.

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) de Santa Mónica, de que este Regulamento faz parte integrante, é, nos termos e para os efeitos da Base XII do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de Fevereiro, o plano especial de ordenamento do território que concretiza, no território da ZDTI de Santa Mónica, a política sectorial do turismo adoptada para a ilha da Boa Vista, estabelecendo o quadro espacial de um conjunto coerente de actuações no sector do turismo com impacto na organização do território daquela ZDTI.

O POT de Santa Mónica não actua, por conseguinte, como instrumento de ordenamento global da área da ZDTI de Santa Mónica.

Artigo 2.º

(Objecto e âmbito espacial de aplicação do Plano)

1. O POT de Santa Mónica define, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de Fevereiro, o uso e ocupação do solo da ZDTI de Santa Mónica e desenvolve e concretiza, para o território dessa reserva, as matérias enunciadas no n.º 2 do artigo 14.º do mesmo diploma.

2. O POT de Santa Mónica abrange todo o território da ZDTI de Santa Mónica, criada pelo Decreto Regulamentar n.º 7/94, de 23 de Maio e com a delimitação que lhe foi dada pelo Decreto Regulamentar n.º 7/2007, de 19 de Março.

Artigo 3.º

(Objectivos)

1. O POT de Santa Mónica prossegue os seguintes objectivos gerais:

- a) Conceber um modelo de desenvolvimento turístico que prime pela conservação dos recursos naturais, do património cultural, do território, que seja equilibrado e gerador de riqueza económica e social;
- b) Contribuir para criar, racionalizar e consolidar a oferta turística da ilha da Boa Vista, possibilitando o seu desenvolvimento e competitividade;

c) Assegurar a prevalência dos interesses derivados do ordenamento do turismo como actividade produtiva face aos puramente imobiliários, garantindo a possibilidade de julgar a oportunidade e conveniência de cada actividade em função dos critérios de desenvolvimento turístico; e

d) Definir um modelo de desenvolvimento turístico singular, especificamente pensado para a ilha da Boa Vista, que se diferencia de outros modelos turísticos existentes, pela incorporação de soluções singulares e com identidade própria.

2. O POT de Santa Mónica tem, entre outros, os seguintes objectivos específicos:

- a) Produzir uma nova oferta turística de alojamento, singular e inovadora;
- b) Estabelecer limites responsáveis e sustentáveis de ocupação humana, visando o equilíbrio entre a conservação do meio ambiente e a criação de infra-estruturas;
- c) Fomentar a criação de uma zona turística, mantendo as características naturais da região de Santa Mónica e Lacacão; e
- d) Primar pela imaginação e a inovação dos estabelecimentos turísticos, a sua orientação para a excelência, buscando um destino turístico especialmente baseado no respeito pela natureza e na procura de uma oferta diferente e singular.

Artigo 4.º

(Hierarquia e Complementaridade)

Todas as acções, de iniciativa pública ou particular, que impliquem o uso ou ocupação do solo da ZDTI de Santa Mónica e que caiam no objecto do POT respeitam obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e seus anexos, sem prejuízo do que se disponha noutras normas legais ou regulamentares de hierarquia superior.

Nas matérias que constituem o seu objecto, o POT de Santa Mónica complementa e desenvolve as normas legais aplicáveis, não as contrariando.

Os casos não disciplinados por este Regulamento regem-se pelo disposto na demais legislação aplicável, designadamente no Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de Fevereiro.

O POT contém a disciplina do uso e ocupação turísticos do solo do território da ZDTI de Santa Mónica e, bem assim, os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que deverão ser respeitados e concretizados pelos Projectos de Ordenamento Detalhado e Projectos de Obra e Edificação que venham a ser elaborados após a sua entrada em vigor.

O presente POT não derroga as aprovações, licenciamentos e autorizações válidos à data da sua publicação.

Artigo 5.º

(Vigência e revisão)

O POT de Santa Mónica entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do acto da sua aprovação final, devendo ser revisto nos termos da legislação aplicável.

Artigo 6.º

(Elementos que compõem o Plano)

O POT de Santa Mónica é documentalmente composto por:

1. Peças escritas:

- a) Regulamento do Plano;
- b) Memoria Justificativa do Plano (domínios urbano, ambiental e paisagístico).

2. Peças desenhadas:

- a) I - 01 Plano de Situação (1:20.000 A1);
- b) I - 02 Localização da ZDTI (1:20.000 A1);
- c) I - 03 Mapa Topográfico Actual (1:20.000 A1);
- d) I - 04 Mapa Hipsométrico (1:20.000 A1);
- e) I - 05 Mapa Geológico (1:20.000 A1)
- f) I - 06 Áreas de Vegetação existente (1:20.000 A1)
- g) I - 07 Espaços Naturais protegidos (1:20.000 A1),
- h) I - 08 Plano Hidrológico (1:20.000 A1);
- i) I - 09 Síntese de Condicionantes (1:20.000 A1);
- j) I - 10 Unidades Ambientais (1:20.000 A1);
- k) O - 01 Zonamento (1:20.000 A1);
- l) O - 02 Ordenamento Turístico - Vista Geral (1:20.000 A1);
- m) O - 03/A Ordenamento Turístico - Zona Cabeça de Salinas (1:5.000 A1);
- n) O - 03/B Ordenamento Turístico - Zona Praia de Santa Mónica (1:5.000 A1);
- o) O - 03/C Ordenamento Turístico - Zona Porto de Santa Mónica (1:5.000 A1);
- p) O - 03/D Ordenamento Turístico - Zona Calheta Formosa (1:5.000 A1);
- q) O - 03/E-1 Ordenamento Turístico - Zona Lacacão (1:5.000 A1);
- r) O - 03/E-2 Ordenamento Turístico - Zona Lacacão (1:5.000 A1);
- s) O - 04 Uso dos solos (1:20.000 A1);
- t) O - 05 A Esquema das redes viárias (1:10.000 A1);

- u) O - 05 B Esquema das redes viárias (1:10.000 A1);
- v) O - 06 Definição de área paisagística, de protecção e de implantação turística (1:20.000 A1);
- w) O - 07 Definição de áreas de arborização propostas (1:20.000 A1);
- x) O - 08 Esquema de serviços e espaços livres (1:20.000 A1)
- y) O - 09 Quadro de Superfícies - A2
- z) O - 10 Instalação - Abastecimento de Agua Potável (1:20.000 A1);
- aa) O - 11 Instalação - Abastecimento de Electricidade (1:20.000 A1);
- bb) O - 12 Instalação - Abastecimento de Agua de Rega (1:20.000 A1);
- cc) O - 13 Instalação - Saneamento e Depuração (1:20.000 A1);
- dd) O - 14 Instalação - Telecomunicações (1:20.000 A1);
- ee) O - 15 Instalação - Resíduos Sólidos (1:20.000 A1);
- ff) O.T.01 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- gg) O.T.02 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- hh) O.T.03 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ii) O.T.04 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- jj) O.T.05 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- kk) O.T.06 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ll) O.T.07 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- mm) O.T.08 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- nn) O.T.09 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- oo) O.T.10 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- pp) O.T.11 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- qq) O.T.12 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- rr) O.T.13 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ss) O.T.14 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- tt) O.T.15 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- uu) O.T.16 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- vv) O.T.17 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ww) O.T.18 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- xx) O.T.19 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- yy) O.T.20 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- zz) O.T.21 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- aaa) O.T.22 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);

- bbb) O.T.23 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ccc) O.T.24 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ddd) O.T.25 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- eee) O.T.26 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- fff) O.T.27 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- ggg) O.T.28 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- hhh) O.T.29 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- iii) O.T.30 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- jjj) O.T.31 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- kkk) O.T.32 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- lll) O.T.33 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- mmm) O.T.34 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);
- nnn) O.T.35 Ordenamento Turístico (1:2.000 A1);

1. O diagnóstico territorial, a estratégia de marketing e a definição dos modelos de desenvolvimento turístico de cada uma das áreas de intervenção e respectivas subzonas turísticas, constituem documentos informativos anexos à Memória Justificativa do Plano, dele fazendo parte integrante.

Artigo 7.º

(Definições)

1. A terminologia adoptada neste Regulamento toma por base as definições constantes da legislação em vigor.

2. Além das definições a que se refere o número anterior, são estabelecidas, neste Regulamento, as seguintes:

POT – Plano de Ordenamento Turístico da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Santa Mónica;

ZDTI – Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Santa Mónica;

Usos – o conjunto de actividades sociais e económicas desenvolvidas numa determinada área da ZDTI, com base nas quais se estabelecem os índices e parâmetros urbanísticos que regulam o uso e a edificabilidade dos solos;

Uso proibido ou incompatível – perfil de uso cuja implantação numa determinada área da ZDTI é susceptível de entorpecer ou degradar a qualidade dos usos admissíveis;

Ocupação nova do solo – qualquer ocupação turística do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do POT e disciplinada por este Regulamento;

Condicionantes – factores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo, identificados na Carta Síntese de Condicionantes;

Área apurada para desenvolvimento turístico – espaço da ZDTI subtraído das áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo;

Categoria de solo – classificação do solo da área apurada para desenvolvimento turístico que atende às características geológicas, geotécnicas, ambientais e paisagísticas presentes no terreno, para efeitos da determinação do uso que nele é mais apropriado;

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 da qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;

Edificabilidade – quantidade, em metros quadrados (m²), de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;

Índice de edificabilidade – quociente da edificabilidade pela área de referência, apresentado em percentagem;

Ocupação de um lote – a projecção horizontal, expressa em percentagem, da edificação; e

Via estruturante – estrada, com traçado provisório, que ligará o futuro porto de mar da ilha da Boa Vista ao aeroporto internacional da Boa Vista e às três zonas de desenvolvimento turístico integral existentes na ilha.

CAPITULO II

Caracterização Geral do Território da ZDTI

Secção I

Disposições gerais

Artigo 8.º

(Área e localização)

A ZDTI abrange uma área de 3.432 hectares, localizada na costa Sul da ilha da Boa Vista, conforme Planta de Localização da ZDTI de Santa Mónica.

Artigo 9.º

(Categorias de solos)

As áreas abrangidas pelo POT, atentas às características geológicas, geotécnicas, ambientais e paisagísticas presentes do terreno, classificam-se nas seguintes categorias de solos:

- a) Áreas de desenvolvimento;
- b) Áreas intersticiais de reserva ambiental não edificáveis; e
- c) Áreas de expansão urbana.

Artigo 10.º

(Áreas de desenvolvimento)

As áreas de desenvolvimento compreendem as categorias de solo de cada uma das subzonas turísticas que o POT reconhece como sendo destinado a ocupações novas edificadas.

Artigo 11.º

Artigo 16.º

(Áreas intersticiais de reserva ambiental não edificáveis)

(Condicionantes de cariz ambiental – Pedregal)

1. As áreas intersticiais de reserva ambiental não edificáveis compreendem as categorias de solo que, pelas suas características ambientais, devem ser preservadas e nelas interditas quaisquer actividades de desenvolvimento urbanístico.

1. São criadas duas zonas de protecção de pedregal (“Pedregal Calcário” e “Pedregal Basáltico”), delimitadas na Carta Síntese de Condicionantes.

2. É proibida a ocupação ou utilização do solo na zona de protecção a que se refere o número anterior, podendo aí, contudo, serem introduzidos tratamentos paisagísticos.

2. As áreas turísticas, não compreendidas nas áreas de desenvolvimento, ficam sujeitas às disposições estabelecidas para as diferentes áreas de regulação homogénea, não sendo nelas admitidas a classificação de novos solos urbanizáveis com destino turístico de alojamento ou residencial turístico.

Artigo 17.º

(Condicionantes de cariz ambiental – Lagoa)

Artigo 12.º

É criada a zona de protecção da “Lagoa”, delimitada na Carta Síntese de Condicionantes.

(Áreas de expansão urbana)

Ocupação ou utilização do solo na zona de protecção a que se refere o número anterior, estão definidas na Secção II do Capítulo V.

As áreas de expansão compreendem as categorias de solo integradas em subzonas turísticas determinadas, que o POT reconhece como sendo excepcionalmente áreas dotacionais e destinadas, nomeadamente, à instalação de serviços públicos, pequeno comércio, em função do futuro crescimento das áreas de desenvolvimento.

Artigo 18.º

(Faixas de Protecção – Via Estruturante)

Artigo 13.º

(Parâmetros urbanísticos na ocupação da ZDTI)

1. O POT estabelece uma faixa de protecção de 70 metros para cada lado do limite do traçado da Via Estruturante.

2. É proibida qualquer ocupação do solo na faixa de protecção a que se refere o número anterior, podendo aí, contudo, serem introduzidos tratamentos paisagísticos.

A distribuição de parâmetros urbanísticos na ocupação da ZDTI é a constante do Quadro de Distribuição dos Parâmetros Urbanísticos Gerais, anexo ao presente Regulamento e parte integrante do mesmo.

Artigo 19.º

(Servidões administrativas e restrições de utilidade pública)

Secção II

São, no território da ZDTI, observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, além da delimitação da orla marítima a que se refere a alínea e) do artigo 3.º da Lei n.º 44/VI/2004, de 12 de Julho, patente na Carta Síntese de Condicionantes.

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 14.º

(Condicionantes da ocupação nova do solo)

1. São identificados, com incidência no território da ZDTI, os seguintes factores e circunstâncias que condicionam a ocupação nova do solo:

Secção III

Área apurada para o desenvolvimento turístico

Artigo 20.º

(Área apurada)

a) As condicionantes de cariz ambiental;

Deduzidas, do território da ZDTI, as áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação, apura-se uma área com 971,99 hectares, exclusivamente afectada ao desenvolvimento turístico e passível de ocupação nova do solo.

b) Faixas de protecção; e

c) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2. As condicionantes de cariz geodinâmica-ambiental são definidas na Secção IV do Capítulo V.

Secção IV

Divisão espacial da ZDTI

Artigo 15.º

(Condicionantes de cariz ambiental – Ribeiras)

Subsecção I

Identificação e delimitação

1. São criadas as zonas de protecção da “Ribeira Baixa e Ribeira de Doutor”, “Ribeira de Águas Salgadas”, “Ribeira de Água Gonçalves”, “Ribeira Malhado” e “Ribeira Pracona”, delimitadas na Carta Síntese de Condicionantes.

Artigo 21.º

(Áreas de intervenção)

2. É proibida a ocupação ou utilização do solo nas zonas de protecção a que se refere o número anterior, sem prejuízo dos atravessamentos das vias de circulação previstas no POT, os quais deverão ser especialmente concebidos de forma a minimizar os impactes ambientais negativos induzidos por essas infra-estruturas.

O território da ZDTI, para efeitos de perfil de uso turístico e de sua identificação como espaço de referência turística, é dividido em duas áreas de intervenção delimitadas e identificadas na Planta da ZDTI como:

a) Zona I – “Santa Mónica Oeste”; e

b) Zona II – “Santa Mónica Este”

Artigo 22.º

(Santa Mónica Oeste)

A área de intervenção identificada como Zona I – “Santa Mónica Oeste”, com 2.147 hectares, sendo que 386,11 hectares correspondem às áreas de desenvolvimento, fica subdividida em quatro subzonas, às quais correspondem critérios diferenciados de tratamento urbanístico:

- a) Subzona de “Cabeça de Salinas”, com uma área total de desenvolvimento de 16,96 hectares, até uma cota topográfica máxima de 20 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, espaço de referência turística da costa sudoeste da ilha da Boa Vista;
- b) Subzona de “Praia de Santa Mónica”, com uma área total de desenvolvimento de 288,22 hectares, até uma cota topográfica máxima de 5 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, espaço de referência turística costeira;
- c) Subzona de “Porto de Santa Mónica”, com uma área total de desenvolvimento de 77,39 hectares, até uma cota topográfica máxima de 40 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, espaço de referência turística costeira; e
- d) Subzona de “Calheta Formosa”, com uma área total de desenvolvimento de 3,54 hectares, até uma cota topográfica máxima de 5 metros, contados a partir do nível médio da água do mar; abrangendo os terrenos situados junto à costa.

Artigo 23.º

(Santa Mónica Este)

A área de intervenção identificada como Zona II – “Santa Mónica Este”, com 1.285 hectares, sendo que 585,88 hectares correspondem às áreas de desenvolvimento, fica subdividida em sete subzonas, às quais correspondem critérios diferenciados de tratamento urbanístico:

- a) Subzona de “Lacacão”, com uma área total de desenvolvimento de 2,67 hectares, até uma cota topográfica máxima de 15 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, abrangendo os terrenos situados junto à costa;
- b) Subzona de “Chão de Tarafo”, com uma área total de desenvolvimento de 26,11 hectares, até uma cota topográfica máxima de 5 metros, contados a partir do nível médio da água do mar abrangendo terrenos do litoral Sul da ilha;
- c) Subzona de “Praia Carquejinha”, com uma área total de desenvolvimento de 32,48 hectares, até uma cota topográfica máxima de 10 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, abrangendo os terrenos limitados a Oeste pela subzona de “Chão de Tarafo”, do lado do mar pela Praia de Carquejinha e a Este pela subzona de “Curral Mateus”;

d) Subzona de “Curral Mateus”, com uma área total de desenvolvimento de 140,28 hectares, até uma cota topográfica máxima de 10 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, abrangendo os terrenos limitados a Oeste pela subzona de “Praia de Carquejinha” e a Este pela subzona de “Morro das Pedras”;

e) Subzona de “Morro das Pedras”, com uma área total de desenvolvimento de 185,09 hectares, até uma cota topográfica máxima de 10 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, situada no litoral Sul da ilha, abrangendo os terrenos limitados a Oeste pela subzona de “Curral Mateus” e do lado Este pela subzona de “Caliças Brancas”;

f) Subzona de “Caliças Brancas”, com uma área total de desenvolvimento de 81,10 hectares, até uma cota topográfica máxima de 10 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, abrangendo terrenos limitados a Oeste pela subzona “Morro das Pedras” e do lado Este pelo limite Este da ZDTI; e

g) Subzona de “Lajedos”, com uma área total de desenvolvimento de 118,11 hectares, até uma cota topográfica máxima de 40 metros, contados a partir do nível médio da água do mar, abrangendo terrenos limitados a Oeste pela subzona “Curral Mateus” e do lado Este pelo limite Este da ZDTI.

Subsecção II

Perfil de uso turístico e ordenamento urbanístico das subzonas

Artigo 24.º

(Perfil de uso turístico)

A descrição e definição do perfil de uso turístico, bem como as orientações e os parâmetros urbanísticos de cada uma das subzonas referidas nos artigos 22.º e 23.º, são regulados nos Capítulos III e IV deste Regulamento.

Artigo 25.º

(Ordenamento urbanístico das subzonas)

O ordenamento urbanístico das subzonas turísticas realiza-se através dos correspondentes Projectos de Ordenamento Detalhado (POD), nos termos do artigo 15.º do Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de Fevereiro, que aprova o regime jurídico das zonas turísticas especiais.

CAPÍTULO III

Sistema de Ordenamento das Edificações

Secção I

Disposições gerais

Artigo 26.º

(Definição e finalidade)

1. O sistema de ordenamento das edificações é o conjunto de parâmetros que estabelece a correlação entre

os solos e os edifícios que neles se possam desenvolver, tendo em conta a conformação do espaço público e o traço ou tecido urbano resultante.

2. O sistema de ordenamento da edificação nas subzonas da ZDTI visa atingir critérios homogéneos, que tenham em consideração as características próprias das diferentes áreas definidas.

Artigo 27.º

(Parâmetros básicos de edificação)

Os parâmetros básicos de edificação são os seguintes:

- a) Ocupação;
- b) Altura; e
- c) Edificabilidade.

Artigo 28.º

(Tipologias básicas)

O sistema de ordenamento das edificações, para efeitos do presente POT, corresponde a tipologias básicas e características do ordenamento urbanístico convencional seguintes:

- a) Edificação isolada;
- b) Volumetria variável; e
- c) Edificação em banda.

Artigo 29.º

(Adaptação topográfica)

Os projectos de urbanização poderão estabelecer as condições de nivelamento dos terrenos, incorporando tais determinações num estudo paisagístico de forma a garantir uma máxima adaptação à topografia existente.

Secção II

Edificação isolada

Artigo 30.º

(Definição e caracterização)

1. Considera-se, para efeitos da aplicação do POT, como sistema de edificação isolada toda a construção que ocupa os lotes numa proporção inferior a 30% da sua superfície.

2. No sistema de edificação isolada o factor determinante do tecido urbano, o lote, caracteriza-se por dispor as construções totalmente separadas relativamente às confrontações do terreno, sendo constituídas por volumes independentes e sem nunca formar frentes contínuas de fachada relativamente ao espaço público.

Artigo 31.º

(Variantes)

Atendendo à posição e forma de implantação do edifício no lote, bem como o uso final do mesmo, são admitidas duas variantes do sistema de edificação isolada:

- a) Cidade Jardim; e
- b) Bloco de Apartamentos.

Artigo 32.º

(Edificação cidade jardim)

1. Considera-se, para efeitos do presente POT, como sistema de edificação cidade jardim, a parcela em que o tipo de edificação é o habitual em urbanizações de baixa densidade, destinada a residências unifamiliares isoladas dentro do seu lote.

2. Os parâmetros deste sistema de edificação são os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 20%;
- b) Altura máxima: 2 pisos; e
- c) Índice de edificabilidade: 40 %.

Artigo 33.º

(Edificação bloco de apartamentos)

1. Considera-se, para efeitos do presente POT, como sistema de edificação bloco de apartamentos, aquele em que os parâmetros de edificação aplicáveis às parcelas conduzam à construção de volumes nos quais a sua altura seja inferior a qualquer uma das suas dimensões horizontais.

2. Os parâmetros deste sistema de edificação, em qualquer caso sempre superiores aos definidos para o sistema de edificação cidade jardim, são os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 40%
- b) Altura máxima: 3 pisos; e
- c) Índice de edificabilidade: 50 %.

Secção III

Edificação volumetria variável

Artigo 34.º

(Definição e caracterização)

1. Considera-se, para efeitos de aplicação do POT, como sistema de edificação volumetria variável, os lotes nos quais a edificação adopta uma forma irregular, com soluções volumétricas, arquitectónicas ou de engenharia que permitam a sua adaptação ao lugar.

2. O sistema de edificação volumetria variável caracteriza-se pela presença de construções que não correspondem a uma forma volumétrica simples.

Artigo 35.º

(Variantes)

As variantes do sistema de edificação volumetria variável são as seguintes:

- a) Edificação em terraço; e
- b) Edificação horizontal.

Artigo 36.º

(Edificação em terraço)

1. Considera-se, para efeitos do presente POT, como sistema de edificação em terraço o desenvolvimento de edificações em taludes de inclinação superior a 20% e adaptadas ao terreno, realizando uma forte ocupação do solo.

2. Os parâmetros deste sistema de edificação são os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 35%;
- b) Altura máxima: 4 Pisos; e
- c) Índice de edificabilidade: 50 %.

Artigo 37.º

(Edificação horizontal)

1. Considera-se, para efeitos do presente POT, como sistema de edificação horizontal, as edificações com altura inferior a quatro pisos e que se organizam adaptando-se ao terreno, com linhas de fachada irregularmente distribuídas em planta.

2. Os parâmetros deste sistema de edificação são os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 35%;
- b) Altura máxima: 4 pisos; e
- c) Índice de edificabilidade: 40 %.

Secção IV

Edificação em banda

Artigo 38.º

(Definição e caracterização)

1. Considera-se, para efeitos do POT, como sistema de edificação em banda, qualquer construção que tenha ou possa ter, uma frente edificada completa no seu alinhamento, e a ocupação do lote seja, em qualquer caso, superior a 50% da superfície bruta do solo.

2. O sistema de edificação em banda caracteriza-se pela ocupação extensiva da parcela, na qual a ocupação completa do plano de fachada em continuidade com os edifícios limítrofes é o seu elemento urbano mais característico.

Artigo 39.º

(Parâmetros de edificação)

1. Os parâmetros de edificação são os que definem o plano da fachada e a profundidade edificável.

2. A edificabilidade máxima para o sistema de edificação em banda, para toda a ZDTI, é de 10%, não podendo ter fachadas com mais de 40 metros de frente.

CAPITULO IV

Directrizes de Ordenamento Territorial para as Subzonas da ZDTI

Secção I

Disposições gerais

Subsecção I

Directrizes para o planeamento geral

Artigo 40.º

(Finalidade)

O presente capítulo tem por finalidade estabelecer os conteúdos de ordenamento específicos de cada uma das onze subzonas turísticas que constituem a ZDTI, indicando os critérios e orientações de ordenamento territorial aplicáveis a cada uma delas.

Artigo 41.º

(Alteração da delimitação das subzonas)

O planeamento geral poderá alterar a delimitação das subzonas, sem que isso possa significar o incremento do seu aproveitamento edificatório ou da superfície de solo urbanizáveis, quando tenha por finalidade a incorporação de novos espaços livres públicos, equipamentos públicos, privados ou de estabelecimentos turísticos que tragam uma oferta complementar singular, concebida especialmente para determinada subzona e esteja de acordo com os objectivos gerais do POT, ou seja, o de patentear uma oferta turística diferente da convencional.

Artigo 42.º

(Ordenamento dos espaços livres)

Os espaços livres, juntamente com as redes viárias, constituem os elementos dominantes do espaço público na urbanização turística da ZDTI, que se pretende com uma imagem diferenciada e original, devendo-se, por princípio, proibir a passagem em todas as zonas livres não pedonais.

Artigo 43.º

(Intervenção no espaço privado)

O ordenamento do espaço privado é estabelecido segundo critérios constantes do Capítulo IV do presente Regulamento, sendo exigida ao espaço destinado ao imobiliário turístico a mesma qualidade dos espaços destinados aos empreendimentos hoteleiros.

Subsecção II

Articulação dos diferentes empreendimentos

Artigo 44.º

(Articulação dos diferentes empreendimentos)

1. Na elaboração dos POD deve promover-se, sempre que possível, a articulação do empreendimento que se projecta com os empreendimentos à data existentes ou com projectos aprovados, de forma a obter-se continuidade na oferta de serviços turísticos e, no final, um sentido de conjunto no âmbito da ZDTI.

2. A articulação da oferta turística que se pretende promover pressupõe, sempre que possível, o estabelecimento de acessibilidades internas que permitam a ligação dos diferentes empreendimentos turísticos entre si, formando um sistema de tipo matricial propiciador de diversas opções de circulação aos utentes.

3. Deve promover-se a diversificação da oferta turística, quer no que respeita aos *standards* e variantes das unidades de alojamento, quer no que concerne à variedade de serviços, equipamentos, oferta de actividades desportivas, de lazer e de animação turística.

Secção II

Subzona “Cabeça de Salinas”

Artigo 45.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Cabeça de Salinas” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de natureza”, associado a uma imagem de destino turístico fora das rotas habituais, suportado por um modelo arquitectónico singular e de alta qualidade nos espaços públicos, uma arquitectura de autor nos espaços privados, com uma visão singular que integre as intervenções na paisagem, respeite e potencie o meio ambiente tal como ele existe.

2. A identidade geográfica da área que inclui a subzona de “Cabeça de Salinas” condiciona o modelo turístico proposto.

Artigo 46.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento económico sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Revalorizar o património natural e histórico existente;
- b) Manter a actual paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um ambiente favorável e adequado, que garanta a satisfação do turista num destino turístico de tranquilidade;
- d) Promover um crescimento muito limitado da oferta turística de alojamento, com condições diferenciadas e ligadas à integração na natureza, primando pela ausência de outros tipos de usos;
- e) Diminuir progressivamente a edificabilidade relativamente ao resto da prevista para as outras subzonas da ZDTI, à medida que se aproxima de Porto Farrapa, no limite Oeste de Santa Mónica, até à zona de maior valor ecológico (Lagoa/Salinas), com alojamentos de alta qualidade e mais baixa densidade, onde se prima pelo encontro com a natureza e o valor que esta lhe acrescenta;

f) Beneficiar do fluxo de turistas que se deslocam dos principais pontos turísticos da ilha para visitar os espaços naturais circundantes, tais como a Reserva Natural de Morro de Areia, Cabeça de Salinas, o Monumento Natural Rocha Estância, tanto em grupos como individualmente, mediante prestação de serviços;

g) Atrair uma procura assente no turismo de contacto com a natureza, tranquilidade e mar;

h) Consolidar uma imagem de destino não massivo e tipificado;

i) Potenciar produtos específicos para este perfil de turismo, tais como as actividades desportivas (hipismo, ciclismo e outras), as ligadas à natureza, de procura de tranquilidade e silêncio enquanto recentes tendências mundiais; e

j) Profissionalizar e garantir oportunidades de formação especializada para os trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 47.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Cabeça de Salinas” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

a) Usos: hoteleiro;

b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras de 5* (cinco estrelas) ou superior (sete estrelas), ligadas ao turismo de natureza que ofereçam tranquilidade e silêncio;

c) Índice de edificabilidade máxima: 20 %;

d) Altura máxima permitida: 2 pisos;

e) Número máximo de quartos por cada hotel: 200 quartos;

f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 474 quartos;

g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia natural;

h) Construções permitidas: de carácter provisório, de menos de 60 lugares, para observação temática; e

i) POD a desenvolver: CS 01, 02 e 03.

Artigo 48.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico que enformam o cenário natural da área;

b) Incentivo à realização de passeios pedonais, prática de actividades desportivas e culturais ligadas à natureza;

- c) Especial atenção ao tratamento, qualidade e inovação nos elementos que enformam as relações entre os projectos turísticos e o meio natural, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas de estância reconhecíveis, amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais através de toda a área e salvaguardem o resto do espaço natural; e
- e) Adequação do litoral, mediante actuações pontuais, baseada no reconhecimento do alto potencial do seu valor paisagístico, permitindo o acesso pedonal ao mar.

Artigo 49.º

(Acessibilidades)

1. O acesso à zona de hotéis desta subzona faz-se por uma via calçadada.
2. As intervenções na rede pedonal incluem a melhoria dos acessos existentes que ligam a subzona ao resto da ilha, especialmente ao aeroporto internacional.
3. As melhorias dos acessos ao litoral ficam condicionadas às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas.

Secção III

Subzona “Praia de Santa Mónica”

Artigo 50.º

(Perfil de uso turístico)

Na subzona de “Praia de Santa Mónica” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de golfe”, associado a uma imagem de destino ligada aquele desporto, com um modelo arquitectónico de alta qualidade no espaço público, arquitectura de autor no espaço privado, com uma visão internacional que integre e compatibilize a concepção dos campos de golfe com as demais intervenções urbanísticas.

Artigo 51.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Revalorizar o património natural e histórico existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;
- d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento nesta subzona com condições diferenciadas, ligadas à integração na natureza e

à prática do golfe, com edificações implantadas nas “três ilhas” que constituem a subzona, de forma a dar lugar a duas primeiras linhas, sendo uma virada para o campo de golfe e a outra para o mar;

- e) Atrair uma procura que pretenda um turismo não massivo, de contacto com a natureza, prática do desporto e actividades ligadas ao mar; e
- f) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 52.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona “Praia de Santa Mónica” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro e imobiliário turístico ligado ao regime de exploração hoteleira;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 5* e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 9,44%, como máximo de cada POD;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 20 %;
- e) Altura máxima permitida: 4 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 7.827 quartos;
- g) Componente serviços: deve incluir comércio e restauração de alta qualidade;
- h) Usos proibidos: empreendimentos/espacos turísticos recreativos de grandes dimensões, educativos ou ligados à saúde, grandes superfícies, grandes restaurantes, armazéns ou produção industrial;
- i) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia natural;
- j) Os campos de golfe devem ser adaptados à topografia do lugar;
- k) Imobiliário turístico: é permitido desde que as edificações obedeam a critérios de qualidade arquitectónica, quanto às suas construções e aos respectivos enquadramentos paisagísticos; e
- l) POD a desenvolver: PSM 01, 02 e 03.

Artigo 53.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;

- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades desportivas e culturais ligadas à natureza;
- c) Especial atenção, à qualidade e inovação, na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, que salvaguardem o espaço natural não construído; e
- e) Adequação do litoral mediante actuações pontuais, baseada no reconhecimento de alto potencial do seu valor paisagístico.

Artigo 54.º

(Acessibilidades)

1. O acesso à zona de hotéis desta subzona faz-se por uma via principal.
2. As intervenções na rede pedonal incluem a melhoria dos acessos existentes que ligam a subzona ao resto da ilha, especialmente ao aeroporto internacional.
3. As melhorias dos acessos ao litoral ficam condicionadas às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas.

Secção IV

Subzona “Porto de Santa Mónica”

Artigo 55.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Porto de Santa Mónica” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo convencional de sol e praia”, que ofereça possibilidades de descanso e recuperação das condições físicas através da prática de desportos náuticos, num destino turístico tranquilo e aberto ao mar.
2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico baseada numa oferta variada de alojamento e de concentração de toda a oferta complementar de lazer, saúde, desportos náuticos e comercial, prevista para toda “Santa Mónica Oeste”.
3. A estratégia competitiva desta subzona deve consistir na aposta de uma oferta de alojamento inovadora na arquitectura que, adaptando a concepção e desenho dos edifícios ao espaço natural, promova a criação do único espaço semi-urbano e de nova oferta complementar, em especial, de actividades de lazer e entretenimento.

Artigo 56.º

(Medidas complementares)

1. Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:
 - a) Promover a construção de hotéis de alta qualidade arquitectónica, adaptada aos desníveis do território;
 - b) Fomentar a qualificação da oferta de alojamento mediante novas instalações complementares que incorporem serviços de saúde, relaxe e desporto;
 - c) Oferecer um comércio de qualidade cuja exploração deve estar ligada a unidades hoteleiras e situar-se, em cada um dos POD que se vier a desenvolver nesta subzona, na frente mais próxima do mar, salvo as bolsas comerciais e de serviços previstas na parte mais alta da mesma, junto à via de acesso;
 - d) Impulsionar a reabilitação e a melhoria das escassas edificações históricas existentes, como elementos definidores da paisagem urbana;
 - e) Qualificar a linha do litoral e integrar o porto desportivo com a construção de um hotel de cinco ou mais estrelas (sete estrelas) no antigo cais de mar;
 - f) Preservar as condições do meio ambiente;
 - g) Promover a tranquilidade desta subzona através da restrição do tráfego de veículos, controlo de ruídos nos locais de diversão e implemento de uma rede de transporte público e parques de estacionamento; e
 - h) Promover a construção de um hotel de cinco ou mais estrelas na marina, que preste os serviços complementares próprios de um palácio de congressos.

2 A construção da marina na faixa costeira deve ser um dos focos de atracção ao longo de toda a costa, configurando-se como uma sucessão de equipamentos, capaz de criar uma grande zona de actividades de diversão relacionadas com o mar.

Artigo 57.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Porto de Santa Mónica” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro, imobiliário turístico, comércio e serviços;
- b) Categoria de hotéis: na primeira linha, unidades hoteleiras de 5* e 4*, de preferência especializados em turismo de saúde e desportos náuticos; nas segundas linhas, unidades hoteleiras de 4* e 5* de serviços convencionais;

- c) Ocupação máxima permitida: 35%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 50 %;
- e) Altura máxima permitida: 4 pisos, excepcionalmente, 10 pisos para o hotel de 7*;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 4.373 quartos;
- g) Usos proibidos: unidades hoteleiras de carácter generalista;
- h) Componente serviços: deve incluir serviços públicos de actividades ligadas à saúde, descanso, desportos, negócios, comércio e restauração de alta qualidade;
- i) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- j) Para minimizar o impacto visual das construções é permitida a integração das edificações no solo até três pisos abaixo da cota rasante; e
- k) POD a desenvolver: CSM 01 a 010.

Artigo 58.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) A protecção dos elementos de interesse paisagístico que conformam o cenário natural do núcleo; e
- b) A criação, mediante intervenções urbanísticas localizadas, de itinerários pedonais e espaços livre, com uma rede de caminhos que gerem fluxos pedonais através de toda a área, projectando uma imagem de qualidade ambiental, num meio urbano único na área de incidência do POT.

Artigo 59.º

(Acessibilidades)

1. O acesso ao núcleo desta subzona faz-se a partir da via principal.
2. Devem ser estudadas e propostas:
 - a) Alternativas, em termos de meios mecânicos de transporte, que potenciem os fluxos de pessoas entre a zona alta e as zonas baixas da praia e do cais;
 - b) Traçado pedonal interior do núcleo urbano desta subzona turística, para dotá-la de melhor funcionalidade e qualidade ambiental.
3. Devem ser potenciadas e fomentadas a utilização longitudinal do espaço litoral costeiro entre as subzonas circundantes da “Praia de Santa Mónica” e “Calheta Formosa”.

Artigo 60.º

(Aproveitamento das condições naturais)

Esta subzona é confrontada a Norte com a “rótula” de ligação, que estabelece a articulação entre as duas áreas de intervenção do POT, a qual, devido às características topográficas do terreno e por ser uma zona especial, funcionará como elemento catalisador entre as subzonas de “Porto de Santa Mónica”, “Calheta Formosa” e “Lacacão”, devendo ser conservada intacta, de modo a se evitar uma distorção das duas áreas referidas.

Artigo 61.º

(Infra-estruturas de referência)

1. Esta subzona deve ser objecto de uma consolidação urbana, especial e única, na área circundante do antigo porto, onde deve ser construída uma marina e, excepcionalmente, um único edifício com o máximo de dez pisos, que só pode albergar hotéis de cinco ou mais estrelas, na procura de uma morfologia arquitectónica sugestiva e mais urbana do que as outras subzonas, salvaguardando uma relação estreita com o meio e os desníveis de terreno.

2. A construção da marina prevista no n.º 1 anterior, deve proporcionar as condições de protecção e ampliação da praia existente na subzona, devendo ser um dos focos de atracção ao longo de toda a costa configurando-se como uma sucessão de equipamentos, capaz de criar uma grande zona de actividades de diversão relacionadas com o mar.

3. Têm carácter preferencial o lote destinado à construção do hotel de 7*, junto à marina, e o destinado ao hotel previsto sobre a marina, para albergar o palácio de congressos.

Secção V

Subzona “Calheta Formosa”

Artigo 62.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Calheta Formosa” deve ser adoptado um perfil de uso turístico de alta qualidade, voltado para o “turismo residencial”, com a criação de “villas” e possibilidades de média e longa estadia em um destino turístico tranquilo, com fácil e directo acesso ao mar, mas separado, fisicamente, das demais subzonas da ZDTI.

2. A estratégia competitiva desta subzona consiste em apostar numa oferta residencial e na concepção de um projecto de arquitectura, que adaptando o desenho dos edifícios ao espaço natural, promova a criação de um único espaço da ZDTI, totalmente residencial.

Artigo 63.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Impulsionar a criação de “villas”, adaptadas às condições topográficas do terreno e tipologias que não podem ultrapassar 2 pisos de altura;

- b) Adaptar o litoral ao uso residencial turístico; e
- c) Promover a tranquilidade desta subzona através de restrições ao tráfego de veículos e oferecer alternativas em termos de transporte público e estacionamento.

Artigo 64.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Calheta Formosa” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: imobiliário turístico
- b) É permitida apenas a edificação de “villas”;
- c) Ocupação máxima permitida: 16,19%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 23 %;
- e) Altura máxima permitida: 2 pisos;
- f) O número máximo de quartos para a subzona: 126 quartos, em parcelas de 1.200m² a 12.000 m²;
- g) A oferta turística complementar só pode ser permitida com carácter temporário e para os fins prosseguidos pelo Observatório de Tartarugas Marinhas; e
- h) POD a desenvolver: CF 01.

Artigo 65.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

A protecção dos elementos de interesse paisagístico que conformam o cenário natural do núcleo; e

A criação, mediante intervenções urbanísticas localizadas, de itinerários pedonais junto a espaços de valor paisagístico, que gerem fluxos pedonais através de toda a área, projectando uma imagem de qualidade ambiental sobre toda a zona alta não edificável e que ajude na conservação do espaço, devendo ser interdita a passagem pelas zonas não pedonais.

Artigo 66.º

(Acessibilidades)

1. O acesso ao núcleo desta subzona faz-se a partir do porto, através de uma via calçetada.
2. Os estacionamentos são privados e em cada uma das “villas” será estabelecida uma área para o efeito.
3. O traçado pedonal interior do núcleo urbano desta subzona deve ser feito de modo a organizar uma rede pedonal interior, dotada de maior funcionalidade e qualidade ambiental.

Artigo 67.º

(Aproveitamento das condições naturais)

A subzona de “Calheta Formosa” confronta a Norte com a parte do território que constitui a articulação entre as subzonas turísticas de “Lacacão” e “Porto de Santa Mónica”, a qual, pela sua elevação do terreno e por ser uma zona emergente, deve ser conservada intacta, de modo a se evitar a distorção entre as outras duas áreas de intervenção do POT.

Secção VI

Subzona “Lacacão”

Artigo 68.º

(Perfil de uso turístico)

Na subzona de “Lacacão” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de saúde e beleza”, associado a uma imagem de destino turístico fora das rotas habituais, suportado por um modelo arquitectónico singular e de alta qualidade nos espaços públicos, uma arquitectura de autor nos espaços privados, com uma visão singular, que integre as intervenções na paisagem, respeite e potencie o meio ambiente tal como ele existe.

Artigo 69.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Revalorizar o património natural existente;
- b) Manter a actual paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um ambiente favorável que facilite o adequado enquadramento e garanta a satisfação do turista, num destino turístico de tranquilidade e saúde;
- d) Promover um crescimento muito limitado da oferta turística de alojamento nesta subzona, com condições diferenciadas e ligadas à integração na natureza, primando pela ausência de outros tipos de usos;
- e) Diminuir, progressivamente a edificabilidade, à medida que se aproxima da subzona “Calheta Formosa”, no limite Este da Zona I – “Santa Mónica Oeste”, até à zona de maior valor ecológico, com alojamentos de alto *standing* e mais baixa densidade, onde se prima pelo encontro com a natureza e o valor que esta lhe acrescenta;
- f) Beneficiar do fluxo de turistas que se deslocam dos principais pontos turísticos da ilha para visitar os espaços naturais circundantes e desfrutar da prestação de serviços ligados, nomeadamente, à saúde, sal e termas;

- g) Atrair uma procura voltada para um turismo não massivo, de saúde, tranquilidade e mar;
- h) Consolidar uma imagem de destino não massivo e tipificado;
- i) Potenciar produtos específicos para este perfil de turismo, tais como as actividades de tratamento com sal, argila, tratamentos de SPA em geral, actividades ligadas à saúde, beleza e tranquilidade; e
- j) Profissionalizar e garantir oportunidades de formação especializada para os trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 70.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Lacacão” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro
- b) Categoria de hotéis: exclusivamente unidades hoteleiras do tipo hotel SPA e hotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 20,33%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 43 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 200 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- h) São permitidas construções provisórias de acesso ao mar; e
- i) POD a desenvolver: L 01.

Artigo 71.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico que enformam o cenário natural da área;
- b) Incentivo à realização de passeios pedonais, prática de actividades desportivas ligadas à beleza, saúde e natureza;
- c) Especial atenção ao tratamento, qualidade e inovação dos elementos que enformam as relações entre os projectos turísticos e o meio natural, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede

de caminhos e zonas de estar reconhecíveis, amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais através de toda a área e salvaguardem o resto do espaço natural; e

- e) Adequação do litoral, mediante actuações pontuais, baseada no reconhecimento do alto potencial do seu valor paisagístico e de saúde, permitindo o acesso pedonal ao mar.

Artigo 72.º

(Acessibilidades)

1. O acesso ao único hotel-terma desta subzona faz-se através de uma via calçetada.

2. A melhoria dos acessos à faixa litoral fica condicionada às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e para a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas da “Santa Mónica Este”.

Secção VII

Subzona “Chão de Tarafo”

Artigo 73.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Chão de Tarafo” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo sénior, de descanso, saúde e tranquilidade”, associado uma imagem de destino ligada ao perfil referido e à natureza, com um modelo arquitectónico de alta qualidade no espaço público e arquitectura de autor, no espaço privado.

2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico de alta qualidade e uma visão adequada do lugar, que integre e compatibilize a concepção dos hotéis e/ou apartamentos com as demais intervenções urbanísticas, com pelo menos, 40% dos empreendimentos turísticos constituídos por estabelecimentos hoteleiros

Artigo 74.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Valorizar o património natural existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista.
- d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento nesta subzona com condições diferenciadas, ligada à integração na natureza, com edificações implantadas na topografia natural da mesma;
- e) Atrair uma procura que pretenda um turismo não massivo, de contacto com a natureza, práticas saudáveis e actividades ligadas ao mar; e
- f) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 75.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Chão de Tarafo”, devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro e imobiliário turístico ligado ao regime de exploração hoteleira e/ou regime de condomínio;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 5* e 4*, e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 17,78%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 38 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 1.500 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- h) Usos proibidos: unidades recreativas de grandes dimensões, usos dotacionais nas categorias de educativos e de saúde, usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns, grandes centros comerciais, comércio a grosso e grandes restaurantes; e
- i) POD a desenvolver: L 02 e 03.

Artigo 76.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades ligadas à natureza, saúde e descanso;
- c) Especial atenção à qualidade e inovação na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam elas edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, salvaguardando o espaço natural não construído; e
- e) A adequação do litoral mediante actuações pontuais baseadas no reconhecimento de alto potencial do seu valor paisagístico.

Artigo 77.º

(Acessibilidades)

1. O acesso à zona de hotéis desta subzona faz-se através de uma via principal que depois da entrada deverá passar a via calçetada.

2. As intervenções na rede pedonal incluem a melhoria dos acessos que ligam o núcleo desta subzona com o resto da ilha, especialmente com o aeroporto internacional.

3. A rede de transporte exterior deve ser articulada com uma rede de circulação interna, que permita aceder com fluidez ao interior da área e estabelecer ligação com o exterior dando assim acesso às principais actividades turísticas, tudo isso complementado com o serviço de autocarro e táxis.

Secção VIII

Subzona “Praia de Carquejinha”

Artigo 78.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Praia de Carquejinha” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de desporto”, associado a uma imagem de destino ligada à prática e aprendizagem do desporto, preparação atlética, organização de campeonatos, com um modelo arquitectónico de alta qualidade, no espaço público e arquitectura de autor, no espaço privado.

2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico de alta qualidade, com uma visão que integre e compatibilize a concepção dos campos desportivos com as demais intervenções urbanísticas, que integre e compatibilize a concepção das zonas de diversão e comerciais com as demais intervenções turísticas, com, pelo menos, 50% dos empreendimentos turísticos constituídos por estabelecimentos hoteleiros.

Artigo 79.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Revalorizar o património natural existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;
- d) Respeitar as normas desportivas internacionais quanto a instalações para a sua prática;
- e) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas, ligadas à integração na natureza e à prática do desporto, com edificações implantadas respeitando a topografia do lugar;

- f) Atrair uma procura que pretenda um turismo não massivo, de contacto com a natureza, prática do desporto e actividades desportivas ligadas ao mar; e
- g) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 80.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Praia de Carquejinha” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro e imobiliário turístico ligado ao regime de exploração hoteleira e/ou condomínio;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 5* e 4*, e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 14%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 30 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 1.500 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- h) É permitida a instalação/edificação de espaços desportivos com respeito às normas internacionais, nomeadamente em matéria de dimensões, de modo a acolherem os eventos desportivos internacionais;
- i) Usos proibidos: unidades recreativas de grandes dimensões, usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns, grandes centros comerciais, comércio a grosso e grandes restaurantes; e
- j) POD a desenvolver: L 04.

Artigo 81.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades desportivas ao ar livre;
- c) Especial atenção à qualidade e inovação na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;

- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, práticas desportivas, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, salvaguardando o espaço natural não construído; e

- e) Adequação do litoral mediante actuações pontuais, baseadas no reconhecimento de alto potencial do seu valor paisagístico e que facilitem a prática de desportos náuticos.

Artigo 82.º

(Acessibilidades)

1. O acesso à zona dos hotéis desta subzona faz-se por uma via calçada ou via principal, devendo-se, no interior da subzona, fazer o uso da pedra.

2. As intervenções na rede pedonal incluem a melhoria dos acessos existentes que ligam este núcleo com o resto da ilha, especialmente com o aeroporto internacional.

3. As melhorias dos acessos ao litoral ficam condicionadas às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas da Zona II – “Santa Mónica Este”.

4. A rede de transporte público exterior deve ser articulada com uma rede de circulação interna, que permita aceder com fluidez ao interior da área e estabelecer a ligação com o exterior, dando assim acesso às principais actividades turísticas, complementado com o serviço de autocarro e táxis.

Secção IX

Subzona “Cural de Mateus”

Artigo 83.º

(Perfil de uso turístico)

Na subzona de “Cural de Mateus” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de lazer”, associado a uma imagem de destino de diversão e de comércio, com um modelo arquitectónico de alta qualidade no espaço público e arquitectura de autor no espaço privado.

Artigo 84.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Valorizar o património natural existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;

- d) Dotar a Zona II – “Santa Mónica Este” de uma ampla oferta comercial;
- e) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas ligadas a diferentes opções de lazer; e
- f) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 85.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Curral de Mateus” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro, imobiliário turístico, de preferência ligado ao regime de exploração hoteleira; comércio e recreativos;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 4* e 5*, e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 12,59 %;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 27 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 5.200 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- h) Usos proibidos: usos dotacionais nas categorias de educativos e de saúde; e
- i) POD a desenvolver: L 05, 06, 07, 20 e 22.

Artigo 86.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades, nomeadamente de lazer, comércio e cultura;
- c) Especial atenção à qualidade e inovação na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequada-

mente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, que salvaguardem o espaço natural não construído; e

- e) Adequação do litoral mediante actuações pontuais, baseadas no reconhecimento de alto potencial do seu valor paisagístico.

Artigo 87.º

(Acessibilidades)

1. O eixo de acessibilidade é constituído por uma via principal na parte superior desta subzona que atravessa longitudinalmente toda a área de intervenção de “Santa Mónica Este”.

2. O acesso aos hotéis, apartamentos e “villas” faz-se por três vias, correspondendo cada uma delas aos três POD que o POT fixa para esta subzona.

3. As intervenções na rede pedonal incluem a melhoria dos acessos existentes que ligam o núcleo desta subzona com o resto da ilha, especialmente com o aeroporto internacional.

4. A melhoria dos acessos ao litoral fica condicionada às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas da ZDTI.

Secção X

Subzona de “Morro das Pedras”

Artigo 88.º

(Perfil de uso turístico)

Na subzona de “Morro das Pedras” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de golfe” e uma imagem de destino ligada àquela modalidade desportiva, com uma visão global que integre e compatibilize uma concepção singular do campo de golfe e um modelo arquitectónico de alta qualidade no espaço público e arquitectura de autor no espaço privado.

Artigo 89.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Valorizar o património natural existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;
- d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas ligadas à integração na natureza e à prática do golfe, com edificações implantadas, preferencialmente, de forma a dar lugar a primeiras linhas diferentes, umas voltadas para o campo de golfe e outras para o mar;

- e) Atrair uma procura que pretenda um turismo não massivo, de contacto com a natureza, prática do desporto e actividades ligadas ao mar; e
- f) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 90.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

1. Na subzona “Morro das Pedras” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro, imobiliário turístico, golfe e comércio;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 4* e 5*, e aparthotel de 5*;
- c) É permitida a construção de campos de golfe adaptados à topografia do lugar;
- d) Ocupação máxima permitida: 16,17 %;
- e) Índice de edificabilidade máxima: 34 %;
- f) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- g) Número máximo de quartos para toda a subzona: 2.570 quartos;
- h) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- i) Usos proibidos: usos dotacionais nas categorias de educativos e de saúde, a edificação/instalação de unidades recreativas de grandes dimensões, usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns, grande centro comercial, comércio a grosso e grandes restaurantes; e
- j) POD a desenvolver: L 08A, 08B, 16,17, 18, 19 e 23.

2. A oferta complementar induzida pelo campo de golfe deverá ser desenvolvida a partir da cota mais baixa, em frente ao mar, não sendo permitida nesta subzona a construção de hotéis e imobiliários turísticos em frente à praia, salvo a construção da “Casa de Golfe” e os serviços complementares que esta requeira, piscinas e acessos ao mar.

Artigo 91.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades desportivas e culturais ligadas à natureza;

- c) Especial atenção à qualidade e inovação na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;

- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, que salvaguardem o espaço natural não construído; e

- e) Adequação do litoral, mediante actuações pontuais, baseada no reconhecimento do alto potencial do seu valor paisagístico.

Artigo 92.º

(Acessibilidades)

1. O acesso à zona dos hotéis desta subzona faz-se por uma via calcetada.

2. As políticas de intervenção no eixo de acessibilidade devem, prioritariamente:

- a) Resolver as condições de segurança das vias; e
- b) Privilegiar o transporte interno transversal, através do golfe, que permita o acesso “mar-montanha” a todos os frequentadores desta subzona e a localização das paragens e a sua relação com o núcleo turístico da subzona.

3. Os acessos transversais devem permitir, também, a unidade indivisível no seu funcionamento “mar-montanha” e do campo de golfe, comunicando-se mesmo com a via que o divide com espaços subterrâneos, amplos, seguros e de qualidade.

4. As melhorias dos acessos ao litoral ficam condicionadas às intervenções propostas para a conservação da orla marítima e a ligação entre os núcleos das diferentes subzonas da Zona II – “Santa Mónica Este”.

5. A rede de transporte público exterior deve ser articulada com uma rede privada de circulação interna, que permita aceder com fluidez ao interior da área e estabelecer a ligação com o exterior, dando assim acesso às principais actividades turísticas, complementado com o serviço de táxis.

Secção XI

Subzona “Caliças Brancas”

Artigo 93.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Caliças Brancas” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de sol e praia”, associado a uma imagem de destino ligada aquelas ofertas, com um modelo arquitectónico de alta qualidade no espaço público e arquitectura de autor no espaço privado.

2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico de alta qualidade, com uma visão que integre e compatibilize a concepção global dos hotéis com as demais intervenções urbanísticas.

Artigo 94.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Valorizar o património natural existente;
- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;
- d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas, ligadas à integração na natureza e à prática de actividades de sol, praia e família, com edificações implantadas em frente ao mar; e
- e) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 95.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Caliças Brancas” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro, imobiliário turístico e comércio;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 4* e 5*, e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 16,01%;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 35 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 3.500 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- h) Usos proibidos: usos dotacionais nas categorias de educativos e de saúde; a edificação/instalação de unidades recreativas de grandes dimensões, usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns, grandes centros comerciais, comércio a grosso e grandes restaurantes; e
- i) POD a desenvolver: L 09, 10, 11, 12, 13 e 21.

Artigo 96.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe as seguintes intervenções:

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promoção do núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades desportivas e culturais ligadas à praia;
- c) Especial atenção à qualidade e inovação na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização; e
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes na frente marítima, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, que salvaguardem o espaço natural não construído.

Artigo 97.º

(Acessibilidades)

A rede de transporte público e privado, exterior, deve ser articulada com uma rede de circulação interna que permita aceder com fluidez ao interior da área, e estabelecer a ligação com o exterior, dando assim fluidez ao desenvolvimento das principais actividades turísticas.

Secção XII

Subzona “Lajedos”

Artigo 98.º

(Perfil de uso turístico)

1. Na subzona de “Lajedos” deve ser adoptado um perfil de uso turístico voltado para o “turismo de aventura, lazer e natureza”, associado a uma imagem de destino ligada àquelas ofertas, com um modelo arquitectónico de alta qualidade, no espaço público, e arquitectura de autor, no espaço privado.

2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico de alta qualidade, com uma visão que integre e compatibilize uma concepção singular do bosque artificial previsto para a subzona, com as demais intervenções urbanísticas.

Artigo 99.º

(Medidas complementares)

Para se alcançar um desenvolvimento sustentável e os objectivos propostos no artigo anterior, devem ser adoptadas as seguintes medidas complementares:

- a) Revalorizar o património natural existente;

- b) Manter a paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;
- c) Criar um quadro adequado que garanta a satisfação do turista;
- d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas, ligadas à integração na natureza e à prática, nomeadamente, de actividades de lazer, aventura e recreativas, com edificações implantadas, de preferência, de modo a dar lugar a diferentes primeiras linhas viradas para o bosque; e
- e) Profissionalizar e propiciar oportunidades de formação especializada aos trabalhadores relacionados com este tipo de turismo.

Artigo 100.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

Na subzona de “Lajedos” devem ser respeitados, tendencialmente, as orientações e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Usos: hoteleiro, imobiliário turístico e recreativos;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras, de preferência hotéis de 4* e 5*, e aparthotel de 5*;
- c) Ocupação máxima permitida: 10,01 %;
- d) Índice de edificabilidade máxima: 21 %;
- e) Altura máxima permitida: 3 pisos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 1.380 quartos;
- g) São permitidas a instalação/edificação de um zoológico e parques recreativos;
- h) Deve ser criado um bosque artificial adaptado à topografia do lugar;
- i) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia do lugar;
- j) Usos proibidos: usos dotacionais nas categorias de educativos e de saúde, usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns e comércio a grosso, grande centro comercial, grandes restaurantes e grandes escritórios; e
- k) POD a desenvolver: L 14A, 14B e 15.

Artigo 101.º

(Áreas livres)

O POT define um conjunto de áreas livres nesta subzona, em relação às quais propõe o seguinte:

- a) A protecção dos elementos de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da área;
- b) Promover o núcleo turístico como origem de passeios pedonais, incentivando a prática de actividades desportivas e culturais ligadas à natureza;

- c) Especial atenção, à qualidade e inovação, na relação entre os elementos que enformam o meio turístico a criar e os espaços naturais, sejam eles edificações ou elementos de urbanização;
- d) Ordenamento e recuperação, mediante intervenções localizadas, dos itinerários pedonais existentes no meio natural, criando uma rede de caminhos e zonas reconhecidamente amenas e adequadamente tratadas, que gerem fluxos pedonais, de bicicletas ou de pequenos veículos não poluentes, através de toda a área, que salvaguardem o espaço natural não construído; e
- e) Criação de um bosque artificial como oferta complementar de lazer da subzona, devendo o referido bosque chegar até a via principal de acesso, criando uma massa vegetal entre esta e as construções da subzona.

Artigo 102.º

(Acessibilidades)

A rede de transporte público e privado, exterior, deve ser articulada com uma rede de circulação interna que permita aceder com fluidez ao interior da área, e estabelecer a ligação com o exterior, dando assim fluidez ao desenvolvimento das principais actividades turísticas.

CAPITULO V

Orientações e Regras nos Domínios do Ambiente e da Paisagem

Secção I

Disposições gerais

Artigo 103.º

(Disposições gerais)

1. As orientações e regras constantes deste capítulo visam contribuir para a compatibilização do desenvolvimento turístico previsto para a ZDTI, não só com a protecção mas sobretudo com a valorização dos recursos naturais, ambiental e paisagisticamente relevantes, de forma a promover-se um desenvolvimento ecologicamente sustentável, reforçando-se assim o alcance das condicionantes de cariz ambiental, paisagístico e das orientações e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo.

2. Em face da importância ecológica e paisagística da área ocupada pela ZDTI, tanto no que respeita à conservação ambiental, como no que se refere à preservação de *habitats*, o POT impõe, como regra geral de actuação, que em todas as acções sobre o território se procure minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas actualmente verificadas no terreno.

3. Para além do regime específico das condicionantes da ocupação nova do solo referido no artigo 14.º, o POT contém regras especiais de protecção relativas aos seguintes ecossistemas:

- a) Lagoa, a que se refere o artigo 105.º;

- b) Áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade, a que se refere o artigo 107.º;
- c) Corredores e dunas de areia, a que se refere o artigo 109.º; e
- d) Zona de desova das tartarugas marinhas, a que se refere o artigo 110.º.

Secção II

Lagoa

Artigo 104.º

(Descrição)

1. Percorrendo uma extensão da costa baixa e arenosa, entre o Porto da Farrapa e a Ponta da Manga Larga, existe uma lagoa costeira de água salobra, paralela à linha da costa, que constitui uma área de excepcional valor ambiental.

2. Salientam-se, de entre os ecossistemas aí existentes, os seguintes:

- a) Lagoa salobra; e
- b) Grande concentração e variedade avícola, dadas as condições excepcionais para internada que a zona oferece para inúmeras espécies migratórias.

Artigo 105.º

(Regras especiais de protecção)

A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção da Lagoa:

- a) Evitar todo e qualquer derrame ou invasão de materiais de construção civil na zona;
- b) Assegurar que a circulação de veículos, principalmente aqueles que participem em trabalhos de construção civil, não provoque a erosão das formações dunares nem a perturbação das unidades ecológicas referidas no artigo anterior;
- c) Adoptar medidas destinadas a aumentar o grau de protecção permanente de todas as zonas sensíveis, especialmente a lagoa, com limitação do acesso ao pessoal autorizado, restrição e controle das actividades que se realizem na sua vizinhança imediata;
- d) Permitir apenas a circulação pedonal na zona da desembocadura da Ribeira de Água de Gonçalves, limitada a percursos predefinidos; e
- e) Promover a instalação de um Observatório de Aves, devidamente projectado.

Secção III

Áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade

Artigo 106.º

(Descrição)

As áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade, são espaços de manutenção do valor natural associado à solidão e isolamento, situados entre as principais zonas de desenvolvimento urbanístico, não devendo constituir destinos nem englobar actividades programadas de qualquer tipo.

Artigo 107.º

(Regras especiais de protecção)

A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção dos corredores de silêncio:

- a) Evitar qualquer intervenção urbanística, salvo as de reforestação e acessos pontuais que devem servir fundamentalmente para provocar no visitante a sensação de solidão e isolamento; e
- b) Adoptar planos de tratamento paisagístico, incluindo a delimitação de passeiros pedestres, reforestação com árvores e arbustos e regeneração de tufos de *sporobulus* e outras gramíneas”, particularmente para permitir a recriação de uma paisagem de savana árida.

Secção IV

Corredores e dunas de areia

Artigo 108.º

(Descrição)

1. Do ponto de vista da análise geodinâmica do movimento das areias na ilha da Boa Vista, a Zona de Santa Mónica revela-se fundamental para o equilíbrio e sustentabilidade do ecossistema, na medida em que a eventual interrupção do fluxo de areia, a partir do Norte, poderá traduzir-se em défices de volumes de areia nas áreas localizadas a Sul, dando lugar ao surgimento de terras salgadas, para além de provocar o abaixamento da cota dos terrenos relativamente ao nível do mar.

2. Para além do seu valor ambiental e paisagístico, as dunas de areia que se formam e se alimentam a partir dos fluxos de areia referidos no número anterior, detêm uma importância incalculável do ponto de vista da protecção e conservação de toda a costa e faixa litoral, contribuindo para a alimentação das praias que desempenham um papel preponderante no domínio do turismo.

Artigo 109.º

(Regras especiais de protecção)

A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POT estabelece as seguintes regras especiais de protecção dos corredores e dunas de areia:

- a) Identificação e preservação dos corredores de areia que asseguraram a manutenção do sis-

tema geodinâmico do movimento das areias, imprescindível na formação e alimentação das dunas de areia, elemento característico da ilha da Boa Vista;

- b) Ter em atenção, na configuração da implantação dos empreendimentos turísticos, equipamentos e infra-estruturas, a influência dos ventos dominantes propiciadores do fluxo de areia, elemento fundamental na formação e manutenção das dunas de areia;
- c) Proibição da retirada ou destruição da cobertura vegetal existente nas dunas;
- d) Proibição da circulação pedonal fora das pistas ou passagens especialmente concebidas e traçadas para o efeito; e
- e) Proibição da circulação de todo e qualquer tipo de veículo, incluindo os motociclos, fora das estradas, pistas ou passagens especialmente concebidas e traçadas para o efeito.

Secção V

Protecção das tartarugas marinhas

Artigo 110.º

(Normas de protecção)

1. A subzona de “Calheta Formosa” é uma área habitualmente utilizada pelas tartarugas marinhas para fazer os seus ninhos de desova.

2. Os projectos arquitectónicos, nomeadamente das obras a situar na primeira linha do mar, devem, nos respectivos estudos do impacte ambiental, prever a existência deste recurso natural e propor medidas mitigadoras e correctoras dos impactos ambientais.

3. A iluminação artificial a instalar na zona deve ser compatível com o processo natural das tartarugas marinhas.

4. Na época do ano em que as tartarugas atingem as praias devem ser atenuadas todas as luzes desde o anoitecer até ao amanhecer.

5. Os jardins dessas zonas deverão mitigar os efeitos das luzes artificiais indispensáveis para o *habitat* humano e ajudar na conservação do habitat natural das tartarugas.

Secção VI

Valorização da Paisagem

Artigo 111.º

(Espaços litorais)

1. Os espaços litorais, por possuírem significativa riqueza em termos de recursos naturais e ambientais, em decorrência da intensidade do processo de ocupação do território, devem ser objecto de tratamento técnico-científico no sentido de melhor programar as estratégias de intervenção.

2. Para minimizar o impacto ambiental das intervenções, o Projecto de Ordenamento Detalhado deve prever medidas de harmonização entre a preservação do meio ambiente e as estratégias económicas de desenvolvimento turístico da faixa litoral de Santa Mónica, com vista a aproveitar toda a sua beleza paisagística e potenciar o seu valor natural e patrimonial.

3. A valorização de faixa litoral de Santa Mónica, de grande valor paisagístico e de um amplo aspecto visual sobre o horizonte, só será ambientalmente viável se forem adoptadas medidas de gestão ambiental que permitirão minimizar os impactes ao nível local.

4. As intervenções de carácter turístico devem ser rodeadas das necessárias cautelas por se tratar de zonas extremamente sensíveis do ponto de vista ecológico, com uma grande concentração de biodiversidade terrestre e marinha, evitando assim a sua delapidação com impacte bastante negativo para a sustentabilidade dos ecossistemas associados.

5. Devem ser avaliadas as potencialidades e fragilidades do ecossistema na faixa litoral de Santa Mónica, frente à implementação, no futuro, dos empreendimentos turísticos, visando contribuir para o desenvolvimento de um modelo sustentável e conferir suporte para a elaboração de políticas público-privadas para o sector.

6. Para minimizar os impactos ambientais, o POD deve incluir medidas de gestão ambiental a implementar em paralelo com o desenvolvimento turístico.

Secção VII

Arborização

Artigo 112.º

(Tipo de arborização)

1. No espaço próprio e delimitado dentro da ZDTI, deve ser criado um ecossistema de savana árida cabo-verdiana com os seguintes elementos:

- a) Árvores (*acácia*, *prosopis*, *phoenix* e outras);
- b) Arbustos (*tamarix senegalensis* – tarafe, *zygophyllum fontanesii* - murraça-branca, *zygophyllum waterlotii* - murraça-preta, *cocculus pendulus* – bruta e outras); e
- c) Tufos de *sporobolus* e *asparagus*.

2. O ecossistema referido no número anterior deve ocupar não só os corredores como também as zonas de jardins, ainda que com características e composições de flores muito diferentes, que devem ser objecto de estudo específico em cada POD, devendo-se evitar a introdução de espécies invasoras.

3. É permitida a plantação de árvores da flora tropical com carácter didáctico, sempre e quando não suponham problema algum para o meio ambiente da ilha.

CAPÍTULO VI

Infra-estruturas

Secção I

Disposições gerais

Artigo 113.º

(Disposições gerais)

1. Para efeitos deste Regulamento, as redes de infra-estruturas 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 respectivo lote.

2. Em regra, o traçado ou localização das redes primárias de infra-estruturas 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 infra-estruturas é definido em sede de Projecto 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 dessas redes.

4. À excepção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecido no POT deve ser adoptado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infra-estruturas 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 infra-estruturas, com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projecto.

6. O POT estabelece regras sobre a localização de equipamentos e redes de infra-estruturas que se situem no território da ZDTI, pressupondo, mas não determinando, a localização dos equipamentos e redes que se situam fora desse 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 114.º

(Redes de infra-estruturas)

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infra-estruturas:

- a) Sistema rodoviário;
- b) Sistema de distribuição de energia eléctrica e comunicações;

- c) Sistema de produção e distribuição de água potável;
- d) Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais; e
- e) Sistema de recolha de resíduos sólidos.

Secção II

Sistema rodoviário

Artigo 115.º

(Orientações para a concepção da rede viária primária)

1. A rede viária em geral e, muito particularmente, os elementos que integram as redes territoriais de ligação das subzonas com os núcleos urbanos da ilha, cumprem uma função complexa que vai para além da função de facilitar as condições de acessibilidade adequadas aos espaços turísticos e às necessidades de tráfego na ZDTI.

2. A rede viária primária deve permitir contemplar a paisagem criada pelo espaço turístico, garantir a funcionalidade do sistema urbano, fornecer as informações dos usos turísticos e sua distribuição no território da ZDTI.

3. Na concepção dos elementos da rede viária primária, pela sua relevância no espaço turístico, devem ser tomadas as orientações seguintes:

- a) Adopção, pelo Projecto de Ordenamento Detalhado, de medidas capazes de impedir a implantação de actividades e usos urbanos nas margens das vias de acesso e comunicação dos núcleos turísticos, proibindo-se a construção de instalações de serviços urbanos e similares que possam fomentar a sua transformação em rua ou via urbana, salvos os casos expressamente permitidos por este Regulamento;
- b) Construção de duas faixas paralelas nas respectivas margens, como elementos de protecção, de largura não inferior a 12 metros, medidas a partir da aresta exterior, que deverão ser tratados com jardins de espécies adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha da Boa Vista;
- c) Inclusão de vias pedonais e pistas de bicicletas nas mencionadas margens de 12 metros de largura, devendo ser localizadas e concebidas de forma física e funcionalmente independente da estrada, em condições de segurança e integradas na paisagem;
- d) Previsão, pelos instrumentos de ordenamento das infra-estruturas viárias, das condições específicas que sobre a infra-estrutura determinem as características da paisagem, especialmente em lugares de paisagem aberta ou litoral no qual se inserem e justificam a adequada adaptação dos seus traçados, relevo, topografia e menor visibilidade do seu impacto; e
- e) Identificação, como elementos singulares de carácter funcional, das intersecções da malha

viária e dos acessos à urbanização turística, os quais deverão ser desenhados com os mesmos requisitos de inovação estabelecidos para o resto do POT.

4. Deve ser prevista a integração dos transportes público e privado, com trajectos locais que permitam a sua ligação com as linhas exteriores ou de longo percurso, dando especial atenção às necessidades dos utentes e dos prestadores de serviço de um modo geral.

Artigo 116.º

(Descrição do sistema)

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos e do acesso público à praia entre si e destes, através de uma via de ligação com a futura Via Estruturante.

2. A rede viária da ZDTI compõe-se pelas seguintes classes de vias:

- a) Via de ligação;
- b) Vias principais, que formam a rede viária primária;
- c) Vias de acesso público à praia;
- d) Vias secundárias e vias de acesso local, que formam as redes viárias secundárias e locais.

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

4. Para além das classes de vias que se indicam no n.º 2, os Projectos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamentos ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 117.º

(Via de ligação)

1. A via de ligação assegura a articulação da rede viária primária à futura Via Estruturante.

2. O traçado da via de ligação consta da Planta da rede viária.

3. A articulação da via de ligação com a futura Via Estruturante deve ser feita por intermédio de rotunda dotada de um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.

4. A via de ligação deve ter dois sentidos e possuir o perfil transversal indicado no esquema das redes viárias.

Artigo 118.º

(Rede viária primária)

1. As vias principais que formam a rede viária primária são as vias fundamentais de circulação interna dentro da ZDTI, a partir das quais se articulam a via de ligação, a via de acesso público à praia, as vias secundárias e, com estas, os vários empreendimentos turísticos entre si.

2. O traçado das vias principais consta da Planta da rede viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Excepcionalmente, pode o traçado das vias principais ser parcialmente alterado em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, desde que o troço a alterar se encontre no interior de determinado empreendimento turístico e da alteração não seja afectada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.

4. A articulação da via principal da Zona II – “Santa Mónica Este” com a Via Estruturante deve ser feita por rotunda, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.

5. A articulação das vias principais com as vias secundárias deverá ser feita preferentemente por rotundas, com um raio mínimo equivalente à largura da via mais larga ou, quando justificado, por entroncamento.

6. As vias principais devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo indicado no esquema das redes viárias.

7. A via principal da Zona I – “Santa Mónica Oeste” deve ser subdividida em dois troços com diferentes características, conforme a seguir se indica:

- a) A via de acesso às subzonas de “Porto de Santa Mónica” e “Calheta Formosa” deve possuir as características técnicas referenciadas no número 6; e
- b) A via de acesso às subzonas de “Praia de Santa Mónica” e “Cabeça de Salinas” deve ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo de 3,00 metros, em calçada, protegida por lancis de pedra natural, incluindo zonas de cruzamento ou ultrapassagem.

Artigo 119.º

(Vias de acesso público à praia)

1. O POT prevê pontos que asseguram, na ZDTI, o acesso público à frente de praia em locais diferenciados.

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 infra-estruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear.

Artigo 120.º

(Redes viárias secundárias e locais)

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

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

1. 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, vias complementares de articulação interna dentro da ZDTI.

2. 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.

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

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

- a) As vias secundárias devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal indicado no esquema das redes viárias; e
- b) As vias de acesso local devem ter o perfil transversal que, em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, seja considerado adequado ao volume de utentes a servir, devendo estar em conformidade com as prescrições do esquema das redes viárias.

Artigo 121.º

(Estacionamento)

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adoptado 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 Projectos de Ordenamento Detalhado, deve ter-se em consideração os seguintes valores indicativos:

- 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 e serviços, um lugar de estacionamento por cada 25 m² de área bruta de construção.

Artigo 122.º

Transporte público

1. A rede de transporte público exterior deve ser complementado com uma rede de circulação interna que

permita aceder com fluidez ao interior e exterior da área com acesso às principais actividades turísticas, devendo ainda ser complementado com o serviço de táxis.

2. A melhoria das condições de segurança nos acessos às zonas protegidas deve prever formas de limitação do acesso privado mediante a concepção de um sistema de transporte alternativo de alta periodicidade que impeça a circulação indiscriminada dentro dos espaços protegidos da subzona.

Secção III

Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações

Artigo 123.º

(Descrição do sistema)

1. O POT de Santa Mónica tem por pressuposto a previsão de construção de uma única central localizada a Sul do Rabil.

2. Pese embora não esteja ainda definido o aproveitamento de energia eólica, admite-se que possa vir a ser construídos parques eólicos nas proximidades da ZDTI de Santa Mónica.

3. As linhas de MT e BT que alimentam a ZDTI de Santa Mónica deverão ser subterrâneas.

Artigo 124.º

(Rede de transporte de energia eléctrica)

1. As infra-estruturas de transporte de energia eléctrica e comunicações devem obedecer preferencialmente as seguintes características:

- a) Para o fornecimento de electricidade prevê-se quatro linhas subterrâneas de 3x400 mm² em fio condutor de alumínio e tensão de 20.000 voltes, dividindo-se a ZDTI em quatro zonas independentes;
- b) A partir destas linhas principais de 400 mm², que seguirão pelas vias principais, derivam os ramais de 3x150 mm² responsáveis pelo fornecimento as parcelas que compõem os diversos núcleos urbanizáveis.

2. Os diversos complexos hoteleiros devem dispor dos seus próprios postos de transformação.

3. A energia base para assegurar as necessidades da ZDTI é a energia eléctrica baseando-se essa opção fundamentalmente nos elementos de segurança e manutenção.

4. Em casos devidamente justificados, e apenas para as unidades hoteleiras, poderá admitir-se a utilização de gás butano/propano para fins de aquecimento, com base em projectos devidamente certificados.

Artigo 125.º

(Rede de distribuição de energia eléctrica)

1. O transporte da energia eléctrica é feito em redes de média tensão, por cabo aéreo, seguindo as vias principais, desde a subestação prevista até aos pontos de articulação com a rede interna da ZDTI.

2. A partir dos pontos de articulação, tanto as linhas de média tensão de alimentação dos PTs, como as de baixa tensão, serão subterrâneas.

3. As linhas internas principais de transporte e distribuição seguirão o percurso das vias principais da ZDTI.

4. As linhas de distribuição local deverão ser definidas em sede dos Projectos de Ordenamento Detalhado e serem devidamente articuladas com as respectivas opções em termos de desenho urbano.

Artigo 126.º

(Redes de telecomunicações)

1. Preconiza-se a instalação de condutas que permitam a inclusão de redes de fibra óptica e/ou cabo coaxial dando prioridade às redes via rádio (GSM), particularmente nas primeiras fases de desenvolvimento.

2. O traçado primário deverá seguir o percurso das vias principais em coincidência com o traçado da rede eléctrica, tornando-se desnecessária a apresentação do respectivo diagrama.

3. As linhas de distribuição local deverão ser definidas em sede dos Projectos de Ordenamento Detalhado e serem devidamente articuladas com as respectivas opções em termos de desenho urbano.

Secção IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 127.º

(Pressupostos relativos à produção e distribuição de água potável)

1. O abastecimento de água potável à ZDTI deve ser assegurado pela unidade de produção por dessalinização de água do mar (ETA) instalada na zona de Chave/Rabil.

2. Para o fornecimento de água potável ao novo complexo, o POT prevê a construção de 5 novos reservatórios de água.

3. As estações de bombagem que se estimem necessárias constam das peças escritas e desenhadas do POT.

Artigo 128.º

(Redes de adução e distribuição)

1. O fornecimento de água à ZDTI de Santa Mónica deve ser feito a partir de uma conduta principal de adução, com a qual se estabelecerão pontos de ligação para alimentação da rede primária interna da ZDTI.

2. Esta rede primária desenvolver-se-á ao longo das vias principais, adoptando-se um traçado de tipo matricial, de modo a assegurar percursos alternativos de alimentação em situações de manutenção e reparações da rede.

3. As redes de distribuição local para a alimentação das diferentes unidades e grupos de unidades deverão ser definidas pelos Projectos de Ordenamento Detalhado.

Artigo 129.º

(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 então existente na ZDTI.

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

Secção V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 130.º

(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 o seu encaminhamento através de uma combinação de condutas gravíticas e condutas accionadas por estações elevatórias intercalares até uma unidade de tratamento de águas residuais.

3. O subsistema de saneamento de águas residuais previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

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

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 água reciclada devem ser subterrâneas.

Artigo 131.º

(Rede primária do subsistema de saneamento)

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

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

Artigo 132.º

(Rede secundária ou local do subsistema de saneamento)

1. As redes de saneamento secundárias 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 Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 133.º

(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. O subsistema referido no n.º 1 deve ser complementado por uma ETAR compacta, a localizar na subzona de “Cabeça de Salinas”.

3. A ETAR deve localizar-se em zona exterior, a montante da ZDTI, nas proximidades do eixo central de “Santa Mónica Oeste” e “Santa Mónica Este”, como consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Saneamento.

4. A partir da ETAR, a água reciclada deve ser distribuída por quatro reservatórios para armazenamento, a partir dos quais é directamente distribuída por gravidade à rede primária de distribuição de água reciclada.

Artigo 134.º

(Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada)

1. A rede primária de distribuição de água reciclada assegura o transporte de 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 infra-estruturas – abastecimento de água de rega.

Artigo 135.º

(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 Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 136.º

(Dimensionamento do sistema)

É pressuposto do POT que as redes do subsistema de saneamento de águas residuais e, bem assim, a ETAR, 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 então existente na ZDTI.

Secção VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 137.º

(Descrição do sistema)

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previsto no POT para a ZDTI de Santa Mónica 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 ponto de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela entidade a quem incumba este serviço público.

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

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

Artigo 138.º

(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 respectivos empreendimentos até aos pontos de “interface”.

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

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

3. A organização das redes de recolha local, incluindo a concepção e localização dos pontos internos de deposição, deve ser definida em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas directrizes e instruções do prestador do serviço público de recolha.

4. Na concepção 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 139.º

(Pontos de “interface”)

1. O POT prevê a instalação de 19 (dezanove) 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 a 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 de 3,5 metros de altura.

4. Na implantação dos pontos de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

5. A localização dos pontos de “interface” consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – Resíduos Sólidos.

Artigo 140.º

(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 depositados nos pontos de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.

2. O POT não dispõe sobre a organização da rede de recolha pública.

Artigo 141.º

(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 de 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 142.º

(Gestão da execução do POT)

1. À entidade a quem, nos termos da lei, incumbe a gestão e administração da ZDTI de Santa Mónica cabe especialmente promover e assegurar a aplicação das disposições do POT, designadamente:

- a) Na negociação com os promotores dos parâmetros que definem o perfil de desenvolvimento turístico dos empreendimentos turísticos que pretendem desenvolver;
- b) Na negociação e fixação das obrigações dos promotores, incluindo, mas não se limitando, aquelas a que se refere o artigo 23.º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro;
- c) Na discussão, avaliação e aprovação das soluções de ordenamento, urbanísticas, arquitectónicas e infra-estruturais contidas nos Projectos de Ordenamento Detalhado e Projectos de Obras e Edificação;
- d) Na discussão e avaliação do dimensionamento das redes e equipamentos de infra-estruturas não secundárias ou locais que eventualmente se localizem no interior dos lotes afectos aos empreendimentos turísticos.

2. No faseamento da construção e dimensionamento das redes de infra-estruturas, a entidade a que se refere o número anterior e, bem assim aquelas que tenham, por lei, competência sectorial, devem assegurar-se que a respectiva capacidade permita tecnicamente, sempre e em cada momento, a satisfação das necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

3. Na elaboração dos cálculos do dimensionamento das redes de infra-estruturas a que se refere o número anterior devem ser tomados em consideração os parâmetros técnicos indicados, no POT, para o cenário de ocupação máxima do solo na ZDTI de Santa Mónica.

4. A entidade gestora da ZDTI de Santa Mónica é especialmente responsável pela gestão do faseamento da execução do POT, tendo em atenção a sustentabilidade económica, social e ambiental do desenvolvimento turístico determinado pela ocupação edificada do solo na ZDTI e a capacidade que as redes de infra-estruturas possuam, em cada momento, de assegurar a cabal satisfação das necessidades de consumo induzidas por aquele desenvolvimento, de forma a evitar-se a ocorrência de rupturas.

Artigo 143.º

(Projectos de Ordenamento Detalhado)

1. O ordenamento das áreas de implantação de uso e ocupação turísticos na ZDTI, incluindo-se nessas áreas o espaço afecto a equipamentos sociais e de lazer e a redes e equipamentos de infra-estruturas, é pormenorizado pelos Projectos de Ordenamento Detalhado, a elaborar, em regra, pelos promotores.

2. O Projecto de Ordenamento Detalhado é um instrumento de planeamento que rege a inserção, no território do lote a que respeita, dos vários tipos de uso e ocupação turística do solo que, no conjunto, constituem um empreendimento turístico.

3. Os Projectos de Ordenamento Detalhado devem ocupar-se das matérias indicadas no número 1 do artigo 15.º do Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro, e daquelas que este Regulamento determina, designadamente:

- a) Concepção urbanística geral do empreendimento e definição do perfil de desenvolvimento turístico acolhido;
- b) Delimitação das áreas de edificação, de lazer, paisagísticas e de protecção ambiental;
- c) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do empreendimento;
- d) Delimitação de áreas de arborização e indicação das espécies a plantar;
- e) Esquema de espaços livres;
- f) Esquema dos equipamentos sociais e de lazer;
- g) Traçado e dimensionamento da rede viária secundária e local e, bem assim, da rede primária e das vias de ligação ou de acesso público à praia que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- h) Esquema de estacionamento de veículos;
- i) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de energia eléctrica e, bem assim, da rede primária ou de transporte aéreo em Média Tensão que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- j) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de comunicações e, bem assim, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- k) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água potável e, bem assim, traçado e dimensionamento da rede primária que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa;

l) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de saneamento de águas residuais e, bem assim, traçado e dimensionamento da rede primária e localização das estações e condutas elevatórias que se localizem, por imposição do POT, dentro do lote em causa;

m) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água reciclada e, bem assim, da rede principal que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa;

n) Rede de recolha interna de resíduos sólidos e localização e concepção dos pontos internos de deposição;

o) Programa de manutenção das redes e equipamentos de infra-estruturas, incluindo daqueles que, localizando-se no interior do lote em causa, sejam de utilização geral; e

p) Programa de execução do empreendimento e respectivo plano de financiamento.

4. A proposta, em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, de alteração ao traçado, definido no POT, de determinado troço de uma via principal e, com ela, da eventual alteração correspondente no traçado de determinados troços das restantes redes primárias de infra-estruturas, deve ser especialmente fundamentada, devendo ainda ser inequivocamente demonstrado, do ponto de vista técnico, que as alterações propostas aos traçados definidos no POT em nada afectam a eficiência e a fiabilidade das redes primárias em causa.

5. Os Projectos de Ordenamento Detalhado devem ser documentalmente compostos por:

Planta de localização do lote afecto ao empreendimento;

Planta geral de ordenamento do empreendimento, à escala 1/500;

Regulamento geral do projecto;

Relatório ou memória de fins, que fundamente as soluções adoptadas no Regulamento e na Planta geral de ordenamento.

6. Os Projectos de Ordenamento Detalhado são aprovados pela entidade a quem incumbe a gestão e administração da ZDTI.

7. A entidade a que se refere o número anterior pode igualmente, em acordo com promotores, elaborar Projectos de Ordenamento Detalhado.

Artigo 144.º

(Projectos de Obras e Edificação)

1. As redes e equipamentos de infra-estruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas de harmonia com os respectivos projectos de obras.

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

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

Artigo 145.º

(Apresentação dos projectos)

Os Projectos de Ordenamento Detalhado e os Projectos de Obras e Edificação são apresentados à entidade competente para a sua aprovação em três vias impressas e numa via em suporte digital.

Artigo 146.º

(Regime de cedências)

1. O POT determina a transferência para o domínio público, do Estado ou do Município da Boa Vista, conforme o disponha a lei, das seguintes redes ou equipamentos previstos neste Regulamento, ainda que localizados no interior dos lotes dos empreendimentos turísticos:

Via de acesso à praia;

Via principal;

Vias secundárias;

Rede de transporte aéreo em Média Tensão de energia eléctrica;

Rede de distribuição primária de energia eléctrica;

Rede de comunicações primária;

Rede de distribuição primária de água potável;

Rede de saneamento primária de águas residuais;

Estações e Conduitas elevatórias;

Rede de distribuição primária de água reciclada.

2. 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 anterior, a cedência dominial aí prescrita opera nos termos estabelecidos nos respectivos instrumentos jurídicos.

3. Além da cedência a que se referem os números anteriores, aplica-se, na ZDTI de Santa Mónica, o regime das cedências urbanísticas que resulte directamente da lei geral, na medida estrita em que tal regime seja compatível com o uso e ocupação do solo exclusivamente turísticos que os diplomas legais a que alude o número 1 do artigo 1.º reservam para esse território.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

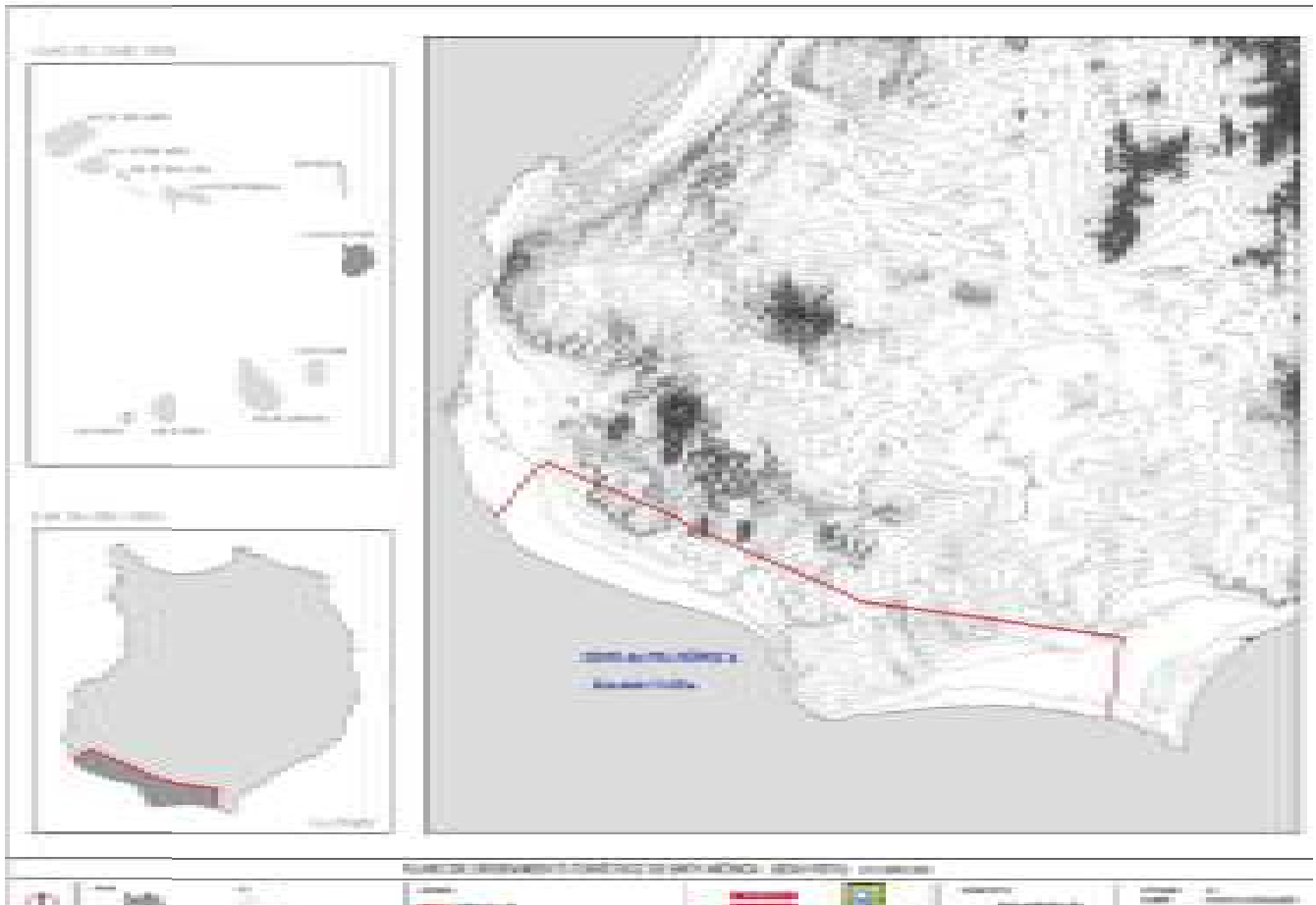
Artigo 147.º

Anexos

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

- a) I-1. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos Gerais;
- b) I-2. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos – Zona I – Santa Mónica Oeste;
- c) I-3. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos – Zona II – Santa Mónica Este;
- d) II-1. Planta de Localização da ZDTI de Santa Mónica;
- e) II-2. Carta de Espaços Naturais Protegidos;
- f) II-3. Carta Síntese de Condicionantes;
- g) II-4. Carta de Unidades Ambientais;
- h) II-5. Carta de Ordenamento Turístico;
- i) II-6. Carta de Uso dos Solos;
- j) II-7. Planta da Rede Viária;
- k) II-8. Carta da Definição de Área Paisagística, de Protecção e de Implantação Turística;
- l) II-9. Carta de definição de áreas de arborização propostas;
- m) II-10. Esquema de Serviços e Espaços Livres;
- n) II-11. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Abastecimento de Água;
- o) II-12. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Energia Eléctrica;
- p) II-13. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Rega;
- q) II-14. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Saneamento e Depuração;
- r) II-15. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Comunicações;
- s) II-16. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Resíduos Sólidos; e
- t) III-1. Matriz de mitigação dos Impactos Ambientais.

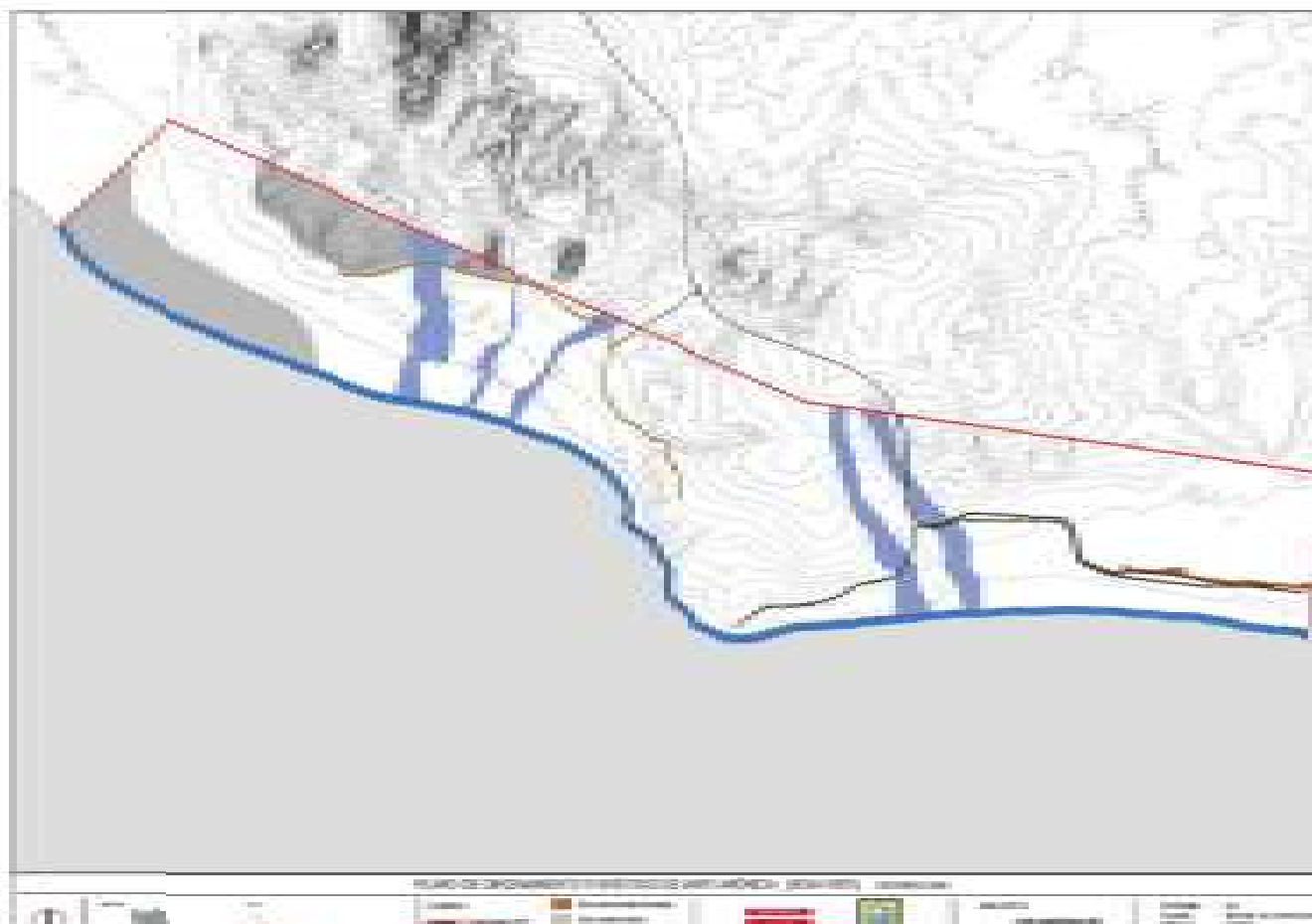
II-1. Planta de Localização da ZDTI de Santa Mónica



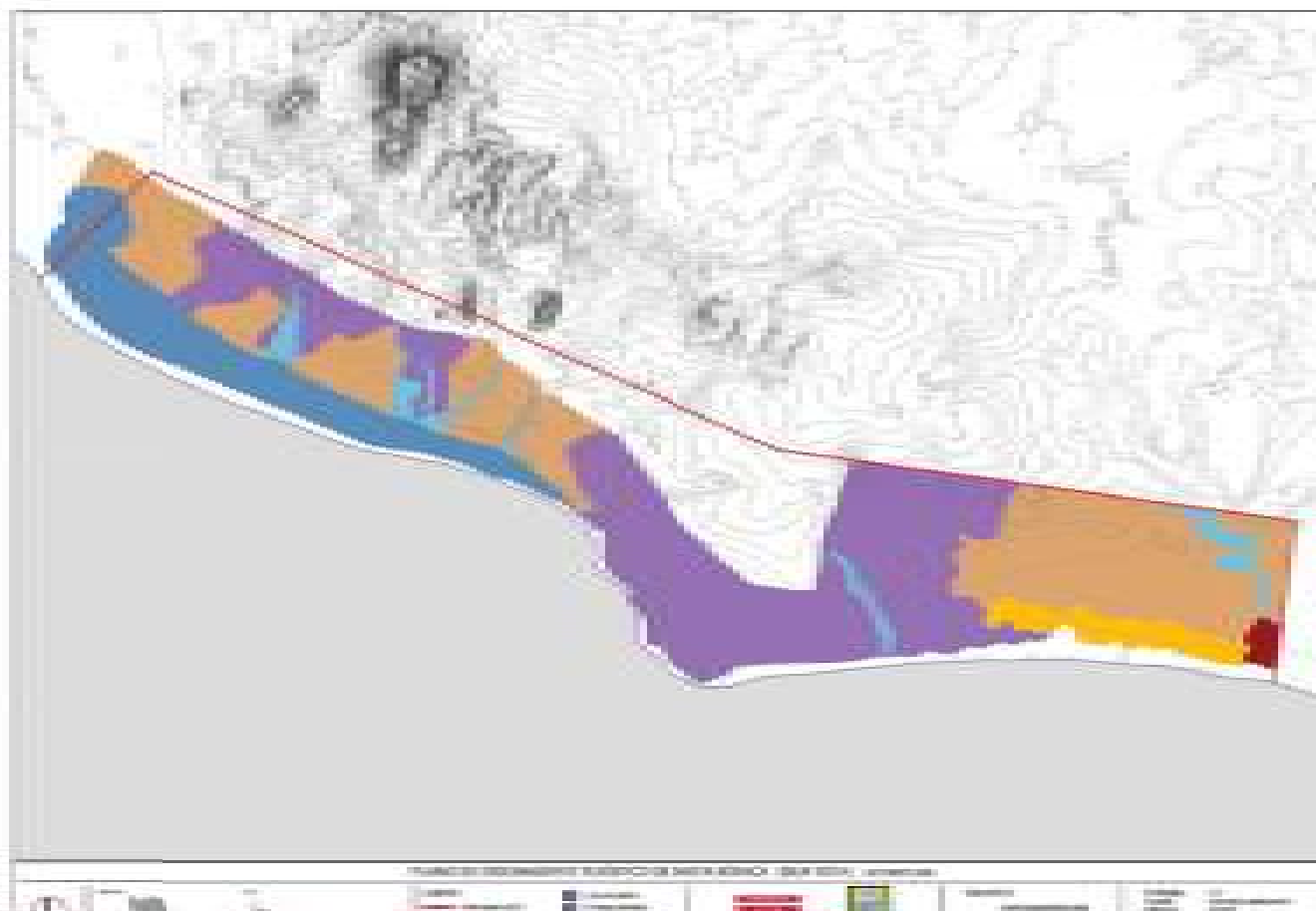
II-2. Carta de Espaços Naturais Protegidos



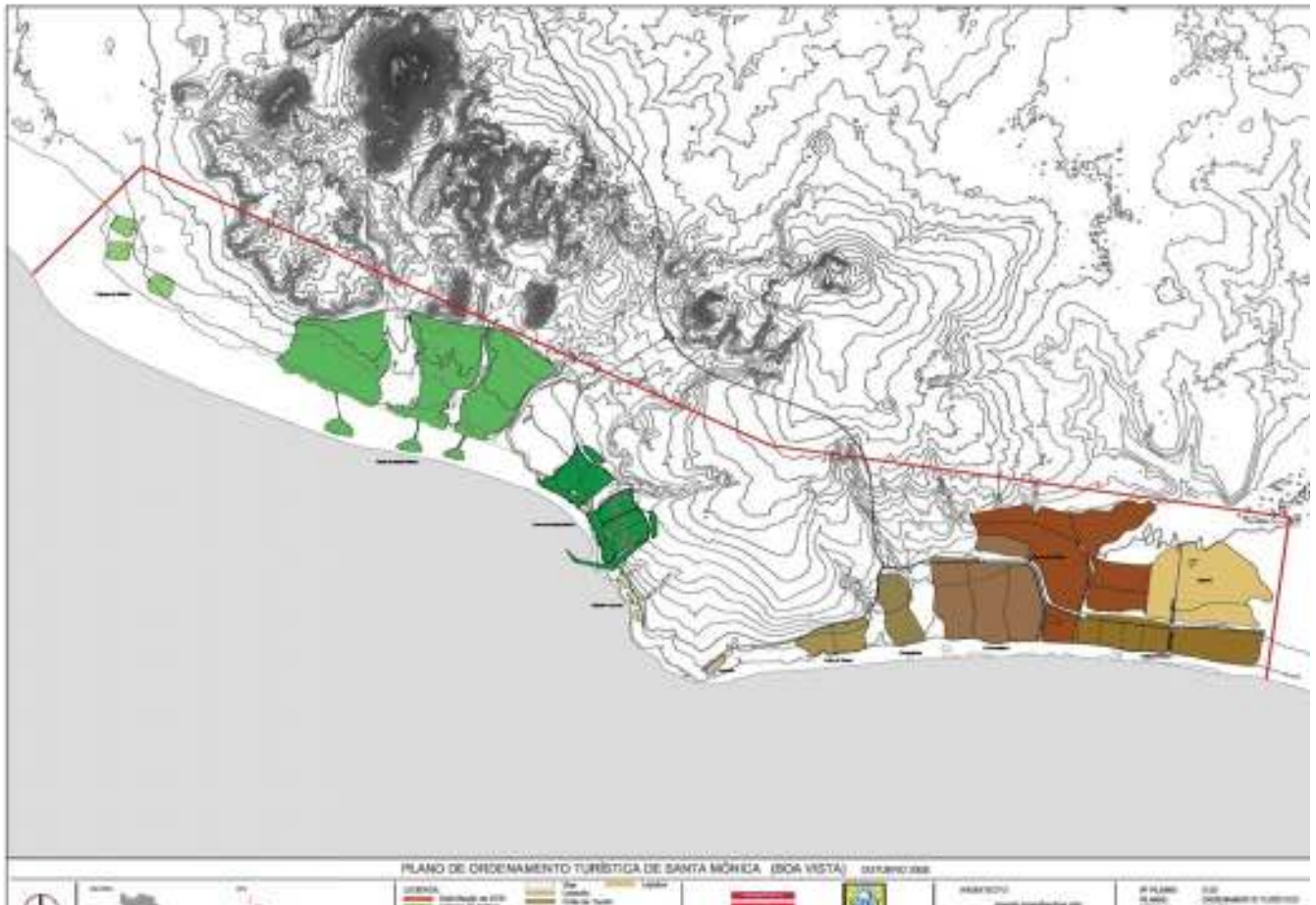
II-3. Carta Síntese de Condicionantes



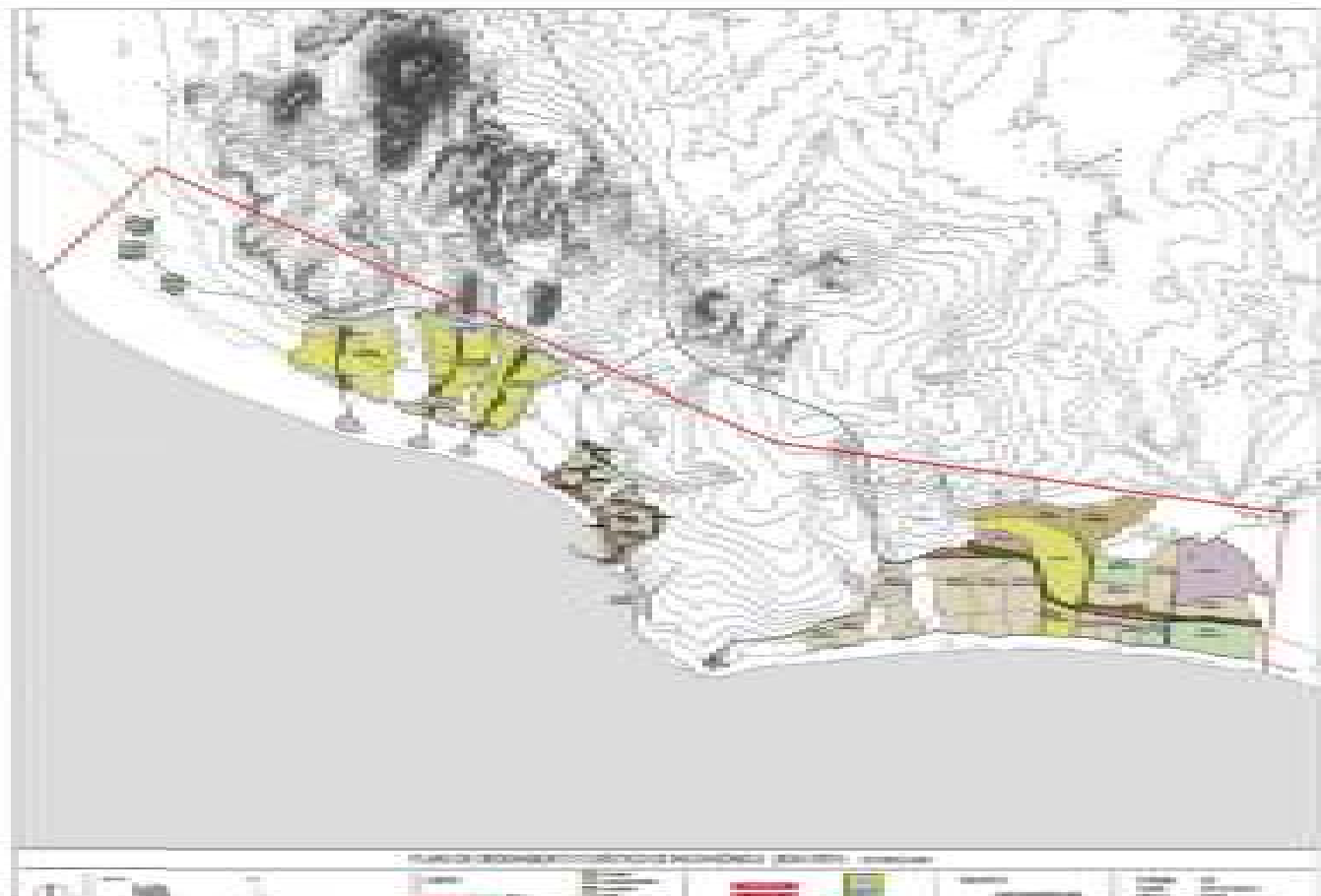
II-4. Carta de Unidades Ambientais



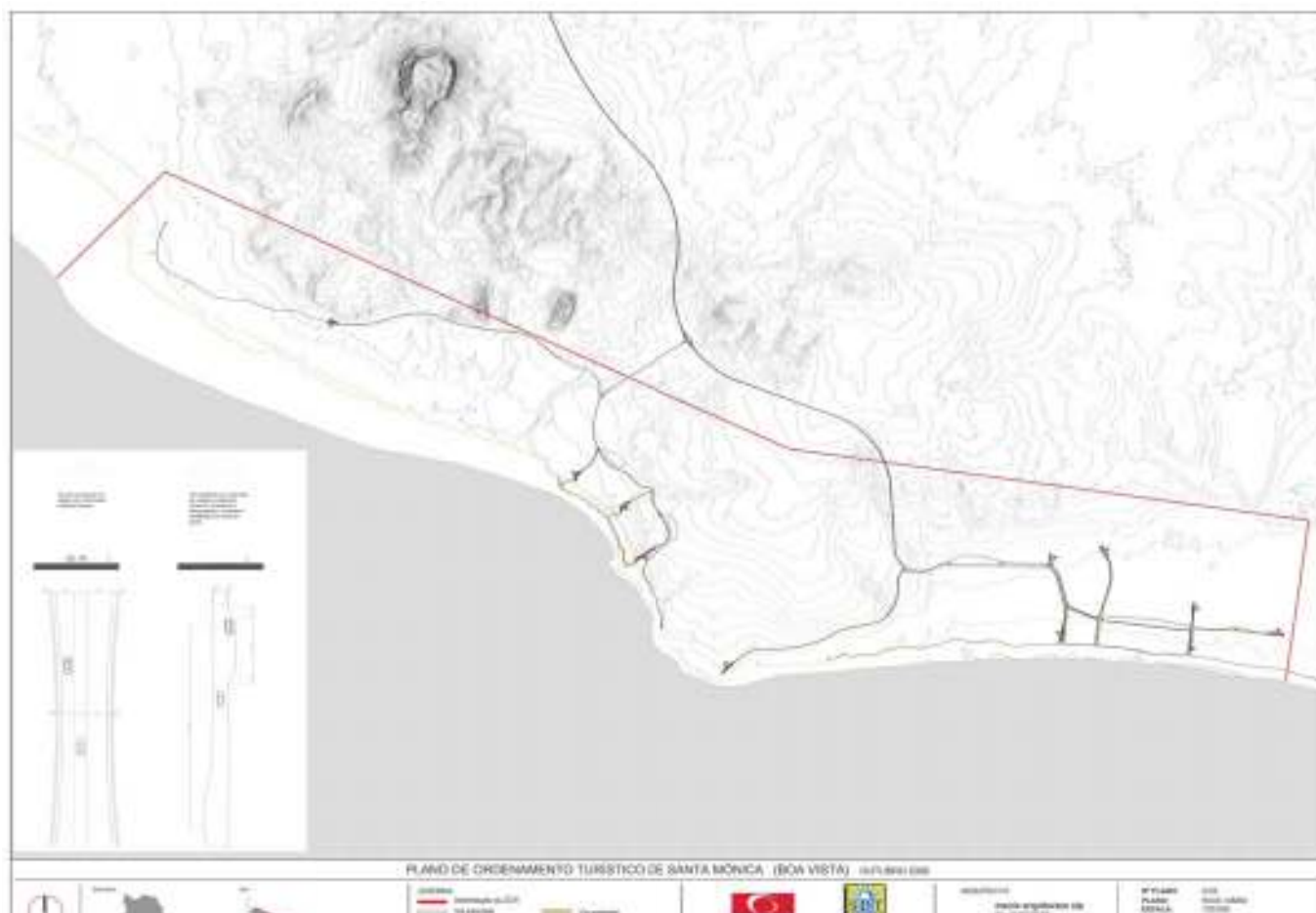
II-5. Carta de Ordenamento Turístico



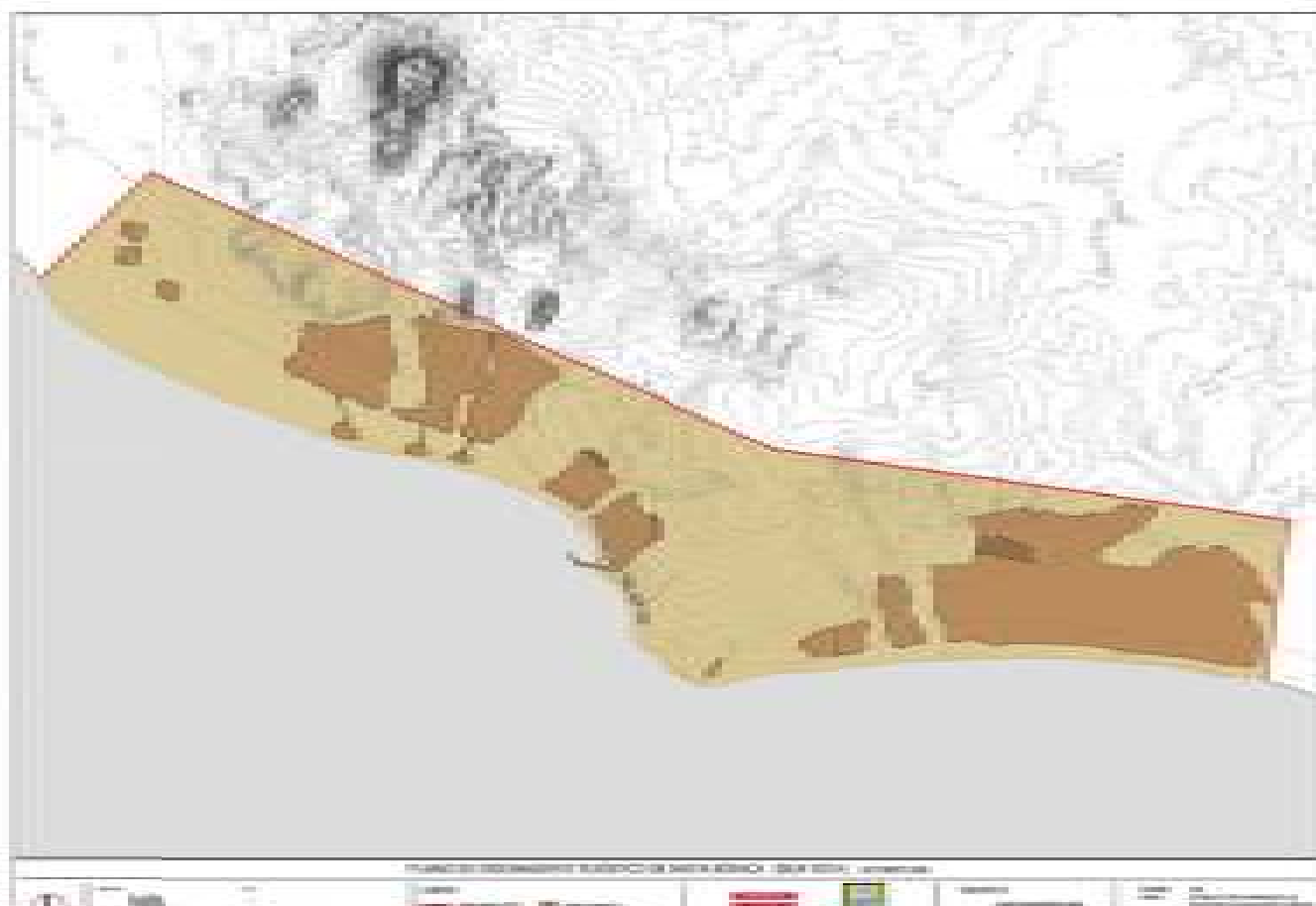
II-6. Carta de Uso dos Solos



II-7. Planta da Rede Viária



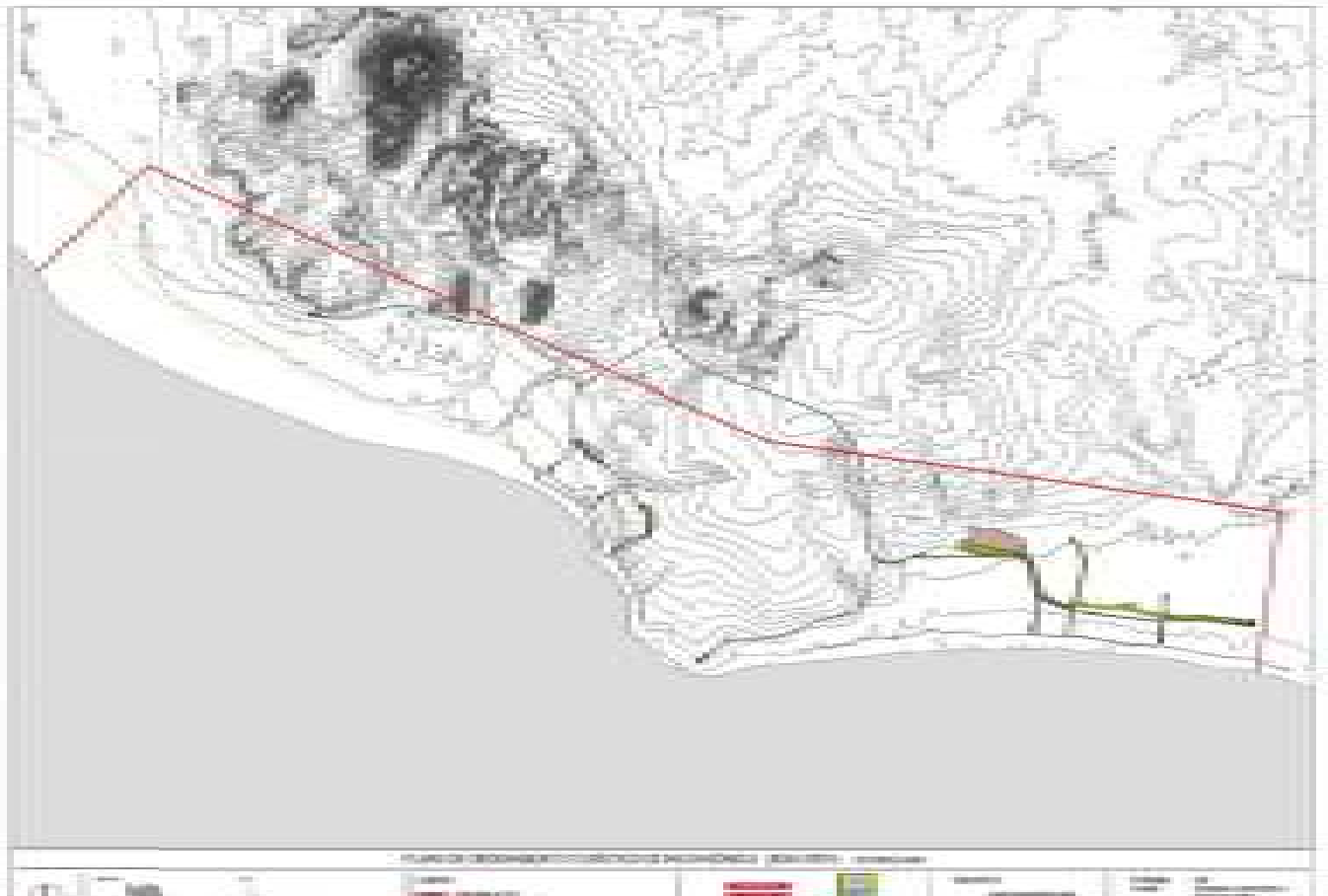
II-8. Carta da Definição de Área Paisagística, de Protecção e de Implantação Turística



II-9. Carta de definição de áreas de arborização propostas



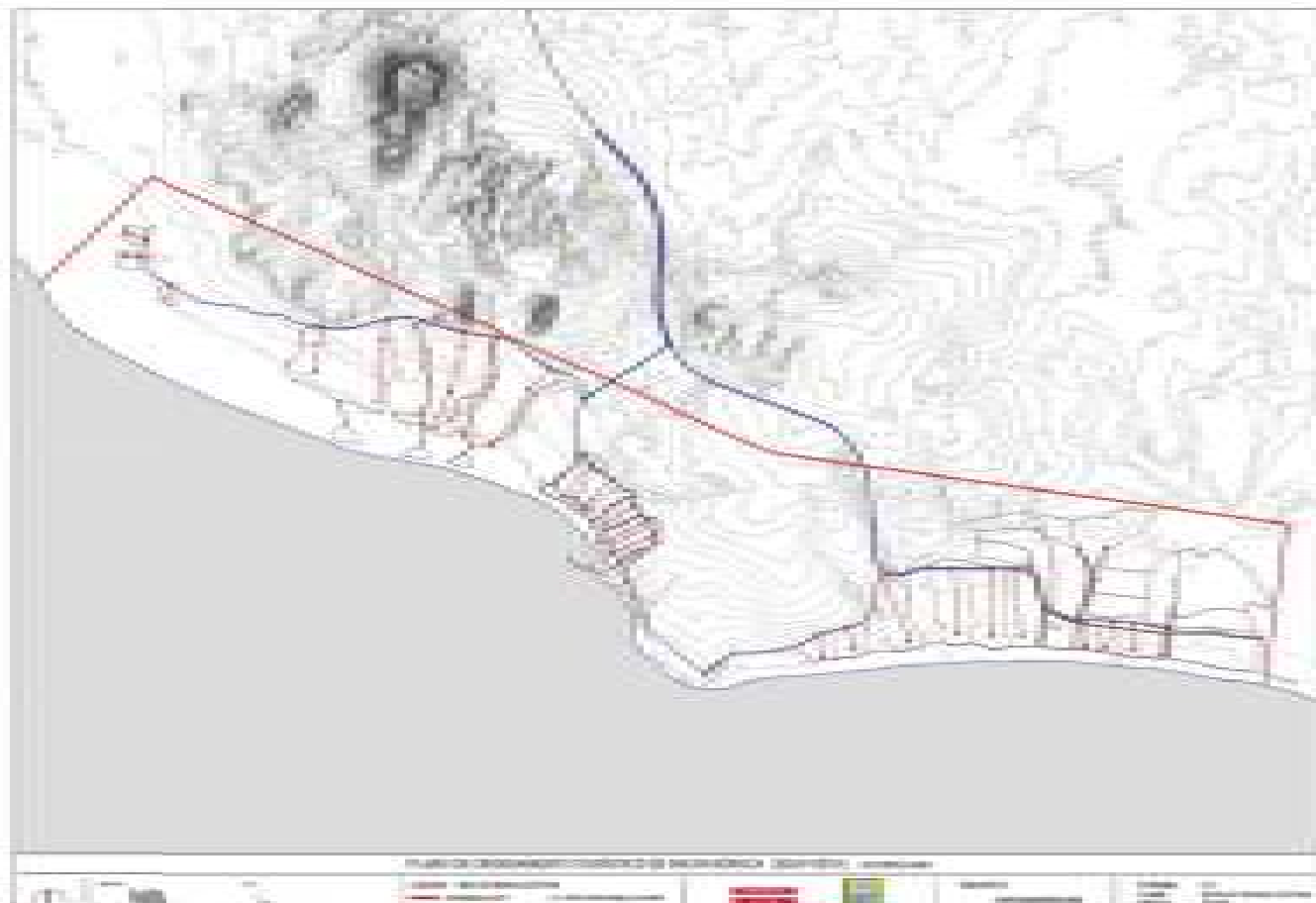
II-10. Esquema de Serviços e Espaços Livres



II-11. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Abastecimento de Água



II-12. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Energia Eléctrica



II-13. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Rega



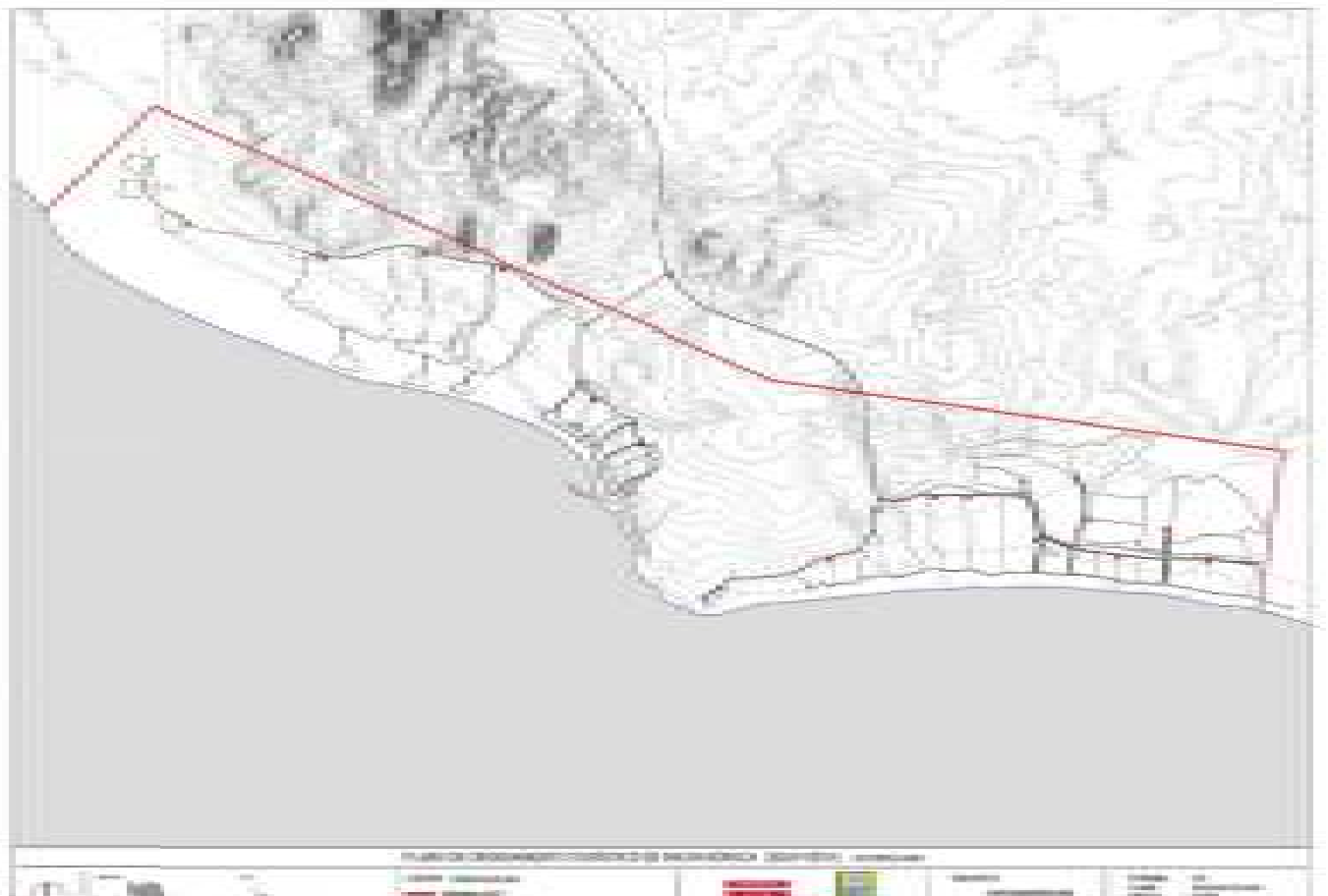
II-14. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Saneamento e Depuração



II-15. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Comunicações



II-16. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Resíduos Sólidos



III-1. Matriz de mitigação dos Impactos Ambientais

Actividades impactantes	Descrição dos impactos	Medidas de mitigação
Preparação de terreno para implantação das obras.	Modificações da estrutura do solo.	Analisar cuidadosamente o local de forma a garantir a implantação correcta do empreendimento, evitando alterações da topografia natural.
Construção de tapumes e estaleiros.	Alterações dos fluxos após o término dos trabalhos.	Impermeabilizar a plataforma dos estaleiros para reduzir possível infiltração de poluentes. Conceber sistema adequado de drenagem de águas pluviais e de lavagens
Depósitos ou abandono de materiais e equipamentos para construção. Construção de vias de acesso rodoviário	Efeitos barreira e riscos de inundações. Mudanças nos fluxos hidráulicos. Destruição de unidades geológicas ou ecológicas importantes do ponto de vista turístico ou criação de condições propícias à erosão.	Colocar os materiais e equipamentos de apoio à construção em locais apropriados e previamente destinados para o efeito. Identificar correctamente as vias de acesso rodoviário.
Presença de restos de combustíveis e lubrificantes nos estaleiros resultantes de manutenção de viaturas e equipamentos.	Contaminação/poluição da água.	Afastar os estaleiros das linhas de água. Conceber sistemas de decantação de águas pluviais para evitar eventuais contaminações ou poluição de águas.
Escavação e aterro durante a fase de preparação de estaleiro para implantação do empreendimento turístico. Preparação de terreno para implantação das obras.	Modificação e/ou destruição da cobertura vegetal. Alteração do ecossistema de ribeiras pela deposição de terras e areia (edifícios, campo de golfe, etc.).	Implantar os estaleiros nos locais com menos vegetação possível e evitar a produção de partículas sólidas em suspensão. Instalar relvado e plantar espécies arbustivas e arbóreas no campo de golfe, de acordo com as condições edafoclimáticas locais. Não deitar areia e terras em ribeiras.
Escavação e aterro durante a fase de preparação de estaleiro e implantação do empreendimento turístico.	Alteração dos habitats e/ou destruição de espécies animais. Perturbação (ruído e luz). Deposição de terras e areia em ribeiras.	Limitar a destruição de habitats ao estritamente necessário. Manter as possibilidades de retorno de espécies migratórias. Evitar intercepção dos corredores ecológicos. Manter as condições propícias para a circulação da fauna, possibilitando o fluxo genético entre as espécies. Evitar barulhos e luzes incidentes. Não deitar areia e terras no tramo final e superior da ribeira.
Funcionamento de máquinas pesadas e equipamentos durante obras de construção civil.	Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais).	Usar protectores auriculares. Utilizar cabines insonorizadas. Durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A).
Funcionamento de máquinas e equipamentos.	Poluição atmosférica.	Borrifar os estaleiros e vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas. Eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados. Fazer manutenção adequada dos equipamentos e das viaturas.

<p>Implantação dos tapumes e das diferentes componentes do complexo turístico.</p> <p>Circulação pedonal e trânsito de veículos.</p>	<p>Degradação da qualidade do meio ambiente.</p> <p>Degradação visual e desorganização espacial.</p> <p>Alteração significativa paisagem.</p>	<p>Vedar adequadamente as áreas de intervenção.</p> <p>Assegurar a organização visual e espacial.</p> <p>Limitar os prazos de construção ao estritamente necessário.</p> <p>Condicionar a circulação de viaturas e pessoas nas dunas.</p> <p>Evitar plantação de espécies exóticas.</p> <p>Evitar modificação da topografia natural das dunas que interrompem os ciclos de deposição e transporte das areias.</p>
<p>Manutenção de viaturas, utilização de casas de banho, lavagens do empreendimento turístico.</p> <p>Rega do relvado de campo de golfe, tratamento fitossanitário e adubação química.</p> <p>Produção de resíduos sólidos.</p>	<p>Derrame de combustíveis e óleos usados.</p> <p>Produção de águas residuais.</p> <p>Poluição/contaminação do solo.</p>	<p>Utilizar separadores de óleo nas oficinas e parques de estacionamento cobertos.</p> <p>Manter a rede de drenagens com boas condições de funcionamento.</p> <p>Privilegiar a luta integrada ou a utilização adequada dos pesticidas no tratamento fitossanitário.</p> <p>Recolher e tratar os resíduos sólidos urbanos.</p> <p>Efectuar a rega do relvado no período nocturno.</p> <p>Manter a relva com a água mínima de rega.</p>
<p>Presença de equipamentos e materiais no espaço não coberto do empreendimento.</p>	<p>Perda de qualidade das águas.</p> <p>Efeitos barreira e riscos de inundações.</p> <p>Mudanças nos fluxos hidráulicos.</p> <p>Afectação de massas de águas superficiais.</p>	<p>Construir sistemas de recolha de águas pluviais para serem utilizadas no empreendimento.</p> <p>Prever dispositivos de decantação nas vias de circulação para reduzir a concentração de poluentes.</p>
<p>Manutenção de viaturas.</p> <p>Tratamento inadequado de água para consumo.</p> <p>Afectação de massas de águas superficiais.</p> <p>Tratamento de águas residuais inadequado. Aplicação de fertilizantes e pesticidas no tratamento fitossanitário do campo de golfe.</p>	<p>Contaminação/Poluição da água</p>	<p>A água para consumo e para piscina deverá ter as condições físico-químicas e biológicas adequadas.</p> <p>A água para rega do relvado deverá satisfazer as normas vigentes.</p> <p>As águas residuais deverão ser tratadas em ETAR antes da sua rejeição no ambiente ou do seu uso na rega.</p> <p>Utilizar sempre que possível adubos de libertação lenta e optar por tratamentos mecânicos e de luta integrada contra doenças e pragas.</p> <p>Reduzir ao máximo a utilização de pesticidas.</p>
<p>Utilização da piscina</p>	<p>Poluição da água</p>	<p>Gestão adequada da piscina</p>
<p>Plantação de espécies não adaptadas às condições edafocológicas locais.</p> <p>Rega com águas residuais não adequadas.</p>	<p>Degradação da cobertura vegetal.</p>	<p>Promover a utilização preferencial de espécies endémicas adaptadas às condições locais.</p> <p>Elaborar e executar um plano de erradicação de acácia americana (<i>Prosopis spp</i>).</p> <p>Garantir a manutenção adequada dos campos de golfe.</p> <p>Utilizar águas residuais tratadas na rega de campo de golfe.</p> <p>Reduzir ao máximo a utilização de pesticidas.</p> <p>Aplicar fertilizantes de forma racional.</p> <p>Utilizar, sempre que possível, adubos de libertação lenta e optar por tratamentos mecânicos e de luta integrada contra doenças e pragas.</p>

Circulação desorganizada de visitantes. Implantação de infra-estruturas. Funcionamento de grupos electrogêneos e circulação de viaturas.	Alteração dos habitats, e/ou Destruição de espécies Perturbação (ruído e luminosidade) Efeito de barreira.	Garantir a manutenção das áreas verdes e dos habitats. Manter as possibilidades de retorno para espécies migratórias. Evitar intercepção dos corredores ecológicos. Manter as condições propícias para a circulação da fauna, possibilitando o fluxo genético entre as espécies. Promover a construção de um Observatório de Aves, na desembocadura da Ribeira Grande.
Funcionamento de grupos electrogêneos. Circulação de viaturas e máquinas. Funcionamento dos locais de diversão nocturna.	Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais).	Insonorizar os locais de diversão nocturna (durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A)). Insonorizar os grupos electrogêneos.
Funcionamento de grupos electrogêneos. Circulação de viaturas e, máquinas. Tratamento de águas residuais.	Poluição atmosférica. (poeiras, fuligem, CO ₂ , NO _x SO ₂ , COVs e HC', etc.).	Borrifar as vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas. Eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados. Fazer manutenção adequada de equipamentos e viaturas.

As Ministras, *Fátima Fialho - Sara Lopes*



BOLETIM OFICIAL

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



Av. Amílcar Cabral/Calçada Diogo Gomes, cidade da Praia, República Cabo Verde.

C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09

Email: incv@govcv.gov.cv

Site: www.incv.gov.cv

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao Boletim Oficial desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

Sendo possível, a Administração da Imprensa Nacional agradece o envio dos originais sob a forma de suporte electrónico (Disquete, CD, Zip, ou email).

Os prazos de reclamação de faltas do Boletim Oficial para o Concelho da Praia, demais concelhos e estrangeiro são, respectivamente, 10, 30 e 60 dias contados da sua publicação.

Toda a correspondência quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do Boletim Oficial deve ser enviada à Administração da Imprensa Nacional.

A inserção nos Boletins Oficiais depende da ordem de publicação neles aposta, competentemente assinada e autenticada com o selo branco, ou, na falta deste, com o carimbo a óleo dos serviços donde provenham.

Não serão publicados anúncios que não venham acompanhados da importância precisa para garantir o seu custo.

ASSINATURAS

Para o país:

	Ano	Semestre
I Série	8.386\$00	6.205\$00
II Série.....	5.770\$00	3.627\$00
III Série	4.731\$00	3.154\$00

Para países estrangeiros:

	Ano	Semestre
I Série	11.237\$00	8.721\$00
II Série.....	7.913\$00	6.265\$00
III Série	6.309\$00	4.731\$00

Os períodos de assinaturas contam-se por anos civis e seus semestres. Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.

AVULSO por cada página 15\$00

PREÇO DOS AVISOS E ANÚNCIOS

1 Página	8.386\$00
1/2 Página	4.193\$00
1/4 Página	1.677\$00

Quando o anúncio for exclusivamente de tabelas intercaladas no texto, será o respectivo espaço acrescentado de 50%.

PREÇO DESTES NÚMERO — 1110\$00