



# BOLETIM OFICIAL

---

---

## ÍNDICE

	<b>MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO</b>
	<b>Portaria nº 10/2019:</b>
	Aprovação final do Plano de Ordenamento Detalhado BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT (BCBR), designado com o número POD-BCBR, situado na ZDTI de Santa Mónica, ilha da Boavista.....618

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS,  
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
E HABITAÇÃO

Gabinete da Ministra  
Portaria nº 10/2019  
de 1 de abril

Nota Justificativa:

BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT (BCBR), enquadra-se na Urbanização da Subzona de Lacação que compreende zonas residenciais, hotéis, serviços, atividades comerciais, campos de Golf, club house, e jardins temáticos.

Trata-se de um projeto turístico que será desenvolvido na ZDTI de Santa Mónica, Zona Este, com um montante de investimento previsto de cerca de 130 milhões de euros, a ser implementado num prazo de três anos, cujo projeto representa uma contribuição altamente positiva em termos de valorização do potencial turístico, de crescimento económico da ilha da Boa vista e de Cabo Verde, sendo de realçar a diversificação dos promotores turísticos.

O Plano de Ordenamento Detalhado (POD) 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.

Este Plano de Ordenamento Detalhado foi objeto de uma análise técnica que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em vigor, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis, incluindo a homologação do Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental por sua Excelência o Ministro de Agricultura e Ambiente.

Assim;

Ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 da Base XVI do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho e pelo Decreto-legislativo n.º 4/2018 de 06 de julho, conjugado com o n.º 4 do artigo 17º da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, alterada pela Lei n.º 35/IX/2018, de 6 de julho, e na redação que lhe foi dada pela Declaração de retificação, publicada no *Boletim Oficial* I Série, n.º 54 de 14 de Agosto de 2018; e

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

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

Artigo 1º

**Objeto**

1. A presente Portaria tem como objeto à aprovação final do Plano de Ordenamento Detalhado BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT (BCBR), POD-BCBR, situado na ZDTI de Santa Mónica, ilha da Boavista.

2 - A planta de Ordenamento/Síntese e o respetivo regulamento, são publicadas em anexo à presente Portaria, dela fazendo parte integrantes.

Artigo 2º

**Entrada em vigor**

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

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, ao 1 de fevereiro de 2019. — A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*

POD “BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT”

Zona II - SANTA MÓNICA ESTE ZDTI DE SANTA MÓNICA ILHA DA BOA VISTA CABO VERDE

POD “BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT”

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

**Disposições Gerais**

Artigo 1º

**Natureza**

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

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

O POT de Santa Mónica não atua, portanto, como instrumento de gestão holística da área da ZDTI de Santa Mónica.

O Plano de Ordenamento Detalhado (POD) “BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT” é, nos termos e para os efeitos do disposto no número 2 do artigo 143º da Portaria n.º 21 / 2009, de 8 de junho, pela qual se aprova o POT Santa Mónica, um instrumento de planeamento que rege a inserção no território do lote no que respeita aos vários tipos de uso e ocupação do solo para fins turísticos que, no seu conjunto, constituem uma empreendimento turística.

Apresenta-se assim, como uma ferramenta preliminar ao mesmo, um Documento chamado POD na qual se antecipam as suposições a desenvolver no POD, como primeiro contato entre os promotores do empreendimento turístico que se propõe e a Sociedade Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio (SDTIBM).

Artigo 2

**Objetivo e Âmbito Espacial de Aplicação do Plano**

1. O POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, define, nos termos e para os efeitos dos tópicos descritos no número 1 do artigo 15 do Decreto Legislativo n.º 2/93, de 01 de fevereiro, e de aqueles que o Regulamento do POT Santa Mónica determina, principalmente os listados no número 3 do artigo 143 da Portaria n.º 21/2009, de 8 de junho.

2. O POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT abrange os lotes definidos no POT de Santa Mónica ZDTI como POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12 da subzona de Caliças Brancas na Zona II - Santa Mónica Este conforme a Portaria n.º 21/2009 de 8 de junho, que aprova o POT Santa Mónica.

3. Os lotes POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12 da subzona definida, serão agrupadas num único lote resultante, denominado a partir de agora MP.CB.01, reservando para os lotes da subzona, cujo ordenamento não é pormenorizada, as denominações originais POD.L.09, POD.L.13 e POD.L.21.

## Artigo 3

## Objetivos

1. Os objetivos do POD de *Lacacão Golf and Beach Resort*, são os definidos pelo Decreto-Lei n.º 2/93, de 1 de fevereiro - B. O. n.º 2/93, I Série: que declara como Zonas Turísticas Especiais, áreas identificadas como detentoras de aptidão especial para o turismo internacional, a causa das potencialidades que estas apresentam para o desenvolvimento turístico internacional de sol e mar, ou devido o seu valor ecológico, e estabelece as formas de apropriação de solos nestas áreas e as modalidades da sua cessão aos promotores turísticos, com finalidade de cumprir com os objetivos citados a continuação:

- a) O ordenamento dos volumes edificáveis
- b) Reajustar e completar os sistemas rodoviários
- c) Reajustar e completar as zonas florestais e os espaços livres
- d) Completar as redes de serviços

2. Em complacência com o artigo 3.º do POT Santa Mónica, os objetivos gerais a que devem obedecer o POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** serão:

- a) Conceber um modelo de desenvolvimento turístico que vele pela conservação dos recursos naturais, do património cultural, do território e que seja equilibrado e gerador de riqueza económica e social.
- b) Auxiliar a criação, racionalização e consolidação da oferta turística da ilha da Boa Vista, permitindo o seu desenvolvimento e competitividade.
- c) Garantir a prevalência dos interesses decorrentes do planeamento do turismo como uma atividade produtiva frente aos puramente imobiliário, salvaguardando a possibilidade de julgar a oportunidade e conveniência de cada atividade com base nos critérios de desenvolvimento turístico.
- d) Definir um modelo de desenvolvimento turístico singular, projetado especificamente para a ilha da Boa Vista, que difere dos outros modelos turísticos já existentes, incorporando soluções singulares com identidade própria.

3. Do mesmo modo serão perseguidos os objetivos específicos do POT da ZDTI de Santa Mónica, a serem cumpridas pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**:

- a) Produzir uma oferta turística singular e inovadora.
- b) Estabelecer limites responsável e sustentável de ocupação humana, vigiando o equilíbrio entre a conservação ambiental e desenvolvimento das infraestruturas.
- c) Estimular a criação de uma zona turística, mantendo as características naturais da região de Santa Mónica e Lacacão.
- d) Velar pela imaginação e inovação dos estabelecimentos turísticos, a sua orientação para níveis de excelência, procurando criar um destino turístico, especialmente enfocado na natureza e a procura de uma oferta diferente e singular.

4. As questões das que o POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, devem debruçar com mais ênfase serão as definidas no número 3 do artigo 143.º do POT de Santa Mónica:

- a) A conceção urbanística geral do empreendimento e definição do perfil de desenvolvimento turístico acolhido.

- b) Delimitação das áreas de edificação, de lazer, paisagística e proteção ambiental
- c) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do empreendimento
- d) Delimitação das áreas arborizadas e indicação das espécies a plantar
- e) Esquema de espaços livres
- f) Esquema de equipamentos sociais e de lazer
- g) Traçado e dimensionamento da rede viária secundária e local e, bem como, 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 comunicações e, bem como, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- j) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de energia elétrica e, bem como, das rede primária ou de transporte aéreo em Média Tensão que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- k) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água potável, bem como, o traçado e dimensionamento da rede principal que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- l) Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água residuais, bem como, o 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 como, da rede principal que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa
- n) Rede de recolha interna de resíduos sólidos, bem como a localização e conceção dos pontos interiores de deposição
- o) Programas de manutenção das redes e equipamentos de infraestrutura, incluindo aqueles que, estando localizado no interior da lote em causa, são comumente usados, e
- p) Programa de execução do empreendimento e o respetivo plano de financiamento.

## Artigo 4º

## Hierarquia e complementaridade

Todas as ações, de iniciativa pública ou particular, que impliquem o uso ou ocupação do solo da ZDTI de Santa Mónica, ordenado pelo POT de ZDTI de Santa Mónica e abrangidas pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, respeitam obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e seus anexos, sem prejuízo do que se disponha noutras normas legais ou regulamentares de hierarquia superior.

Nas questões que dela são objeto, o POT de **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** complementa e desenvolve as normas legais aplicáveis, não as contrariando.

Os casos não disciplinados por este Regulamento regerão pelo disposto na demais legislação aplicável, designadamente no Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de fevereiro e a Portaria n.º 21/2009, de 8 de junho.

OPODBARCELÓCALIÇASBRANCASRESORT encerra a matéria do uso e ocupação turística dos solos do lote definido no artigo 2.º do referido Regulamento, **POD.CB.01**, assim como, os parâmetros e as orientações urbanísticas e ambientais que deverão ser respeitados e concretizados pelos Projetos de Ordenamento Detalhado e os Projetos de Obra e Edificação que venham a ser elaborados após a sua entrada em vigor.

O presente **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** não derroga as aprovações, licenciamentos e autorizações válidos à data da sua publicação.

Artigo 5.º

#### Vigência e revisão

O **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final, devendo ser revisto nos termos da legislação aplicável.

Artigo 6.º

#### Elementos que compõem o Plano

O **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** é documentalmente composto por:

#### 1. Textos:

- a) Regulamento do Plano
- b) Memória Justificativa do Plano (urbanística, ambiental e paisagística) a título de um relatório ou memória de finalidades, que fundamente as soluções adotadas no Regulamento e na Planta Geral de Ordenamento.
- c) Estudo de Impacto Ambiental.
- d) Programas de manutenção das redes e equipamentos de infraestrutura, incluindo aqueles que, estando localizado no interior do lote em causa, são comumente usados, e
- e) Programa de execução do empreendimento e o respetivo plano de financiamento

#### 2. Esquemas e Planos:

- a) Planta de Localização e situação do lote afetada pelo empreendimento
- b) Planta geral de ordenamento do empreendimento, a Escala 1/500
- c) Esquema das áreas de arborizadas
- d) Esquema de espaços livres
- e) Esquema de equipamentos sociais e de lazer
- f) Esquema do traçado da rede viária secundária e local e, bem como, 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
- g) Esquema de estacionamento de veículos
- h) Esquema de traçado da rede secundária ou local de comunicações e, bem como, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- i) Esquema traçado da rede secundária ou local de distribuição de energia elétrica e, bem como, da rede primária ou de transporte aéreo em Média Tensão que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa

- j) Esquema de traçado da rede secundária ou local de distribuição de água potável e, bem como traçado e dimensionamento da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- k) Esquema de traçado da rede secundária ou local de saneamento de águas residuais e, bem como o traçado da rede primária e localização das estações e condutas elevatórias que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa
- l) Esquema de traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água reciclada e, bem como, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa.
- m) Esquema da rede de recolha interna dos resíduos sólidos e bem como a localização e conceção dos pontos de interiores de deposição.

Artigo 7.º

#### Definições

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

2. Além das definições número anterior, são assumidas as definidas no número 2, do artigo 7.º do POT de Santa Mónica:

- a) *Usos proibidos ou incompatíveis*: perfil de uso cuja implantação na subzona de Calças Brancas é suscetível de entorpecer ou degradar as qualidades dos usos admissíveis.
- b) *Ocupação Nova do solo*: qualquer ocupação turística do solo na **POD.CB.01**, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do **POD** e que seja regida por este regulamento.
- c) *Condicionantes*: fatores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo, identificada na Carta Sínteses de Condicionantes do POT da ZDTI de Santa Mónica.
- d) *Área apurada para desenvolvimento turístico*: espaço da subzona de Calças Brancas, subtraído das áreas sujeitas a condicionantes impeditivas da ocupação nova do solo.
- e) *Categoria do solo*: classificação do solo da área apurada para desenvolvimento turístico que atende às características geológicas, geotécnicas, geodinâmicas e litológicas do terreno, para efeitos da determinação do uso que nele é mais apropriado.
- f) *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.
- g) *Edificabilidade*: quantidade, em (m<sup>2</sup>), de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência.
- h) *Índice de edificabilidade*: razão da edificabilidade pela área de referência, apresentada em percentagem.
- i) *Ocupação do lote*: projeção horizontal, expressada em percentagem, da edificação
- j) *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 Lote POD.CB.01**

## Seção I

## Disposições Gerais

## Artigo 8.º

**Área e Localização**

1. O lote definido pelo presente POD como POD.CB.01 abrange uma área de 264.519,49 m<sup>2</sup>, localizada na Zona II Santa Mónica Este da ZDTI de Santa Mónica, mais precisamente na subzona de Calças Brancas, também definida em alguns documentos como Curral Carço. Segundo as denominações dadas aos lotes pelo POT da ZDTI de Santa Mónica, ocupa os lotes POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12.

2. O lote resultante da agregação dos indicados no número anterior, definido neste regulamento como POD.CB.01, é delimitado por uma via primária da zona de Lacacão ao Norte, separando-o das subzonas de Morro das Pedras e Lajedos; pela via de acesso à praia, que a separa do lote POD.L.13 à Este; pelo lote POD.L.09 ao Oeste; e pela praia ao Sul.

## Artigo 9.º

**Categoria de solo**

A área abrangida pelo POD, atende às características geológicas, geotécnicas, ambientais e paisagísticas presentes no terreno, classificada de acordo com as tipologias definidas pelo POT da ZDTI de Santa Mónica como **Área de Desenvolvimento**.

## Artigo 10.º

**Área de Desenvolvimento**

A área de desenvolvimento corresponde com a categoria de solo de cada uma das subzonas turísticas reconhecidas pelo POD cujo destino é o de ocupações novas edificadas.

## Artigo 11.º

**Parâmetros Urbanísticos na Ocupação da POD.CB.01**

1. A distribuição dos parâmetros urbanísticos na ocupação do lote POD.CB.01, definida por este POD, é a que consta no Capítulo VII

2. Os parâmetros urbanos mencionados neste capítulo resultam da aplicação dos parâmetros definidos para cada um dos lotes que compõem o lote resultante POD.CB.01, para toda a superfície compreendida pelos lotes já referidos, POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12. Sendo resultado de agregações de lotes se conserva a altura média, as superfícies ocupadas máximas e mínima, a superfície máxima edificável, o número de quartos e as edificabilidades totais refletidas no POD.

## Seção II

**Condicionantes da Ocupação Nova do Solo**

## Artigo 12.º

**Condicionantes da Ocupação Nova do Solo**

1. No POT são identificadas, com um impacto sobre o território da ZDTI, os seguintes fatores e circunstâncias que condicionam a ocupação nova do solo:

- a) Os condicionantes de cariz ambiental
- b) As faixas de Proteção
- c) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública

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

## Artigo 13.º

**Condicionantes de Cariz ambiental**

O lote afetado pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, conforme as indicações previstas sobre os lotes que a conformam, não alude condicionantes de cariz ambiental segundo a Carta de Sínteses de Condicionantes que figura do POT da ZDTI de Santa Mónica, pela inexistência de Ribeiras, Pedregais, ou Lagos no referido lote.

## Artigo 14.º

**Faixas de Proteção**

A via estruturante, conforme as definições do POT, sobre a que se deve criar uma faixa de proteção de 70 metros a cada um dos seus lados não alcança aos lotes que compõem o lote afetado pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, POD.CB.01.

## Artigo 15.º

**Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

No terreno afetado pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, são 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.

## Seção III

**Área reservada para o Desenvolvimento Turístico**

## Artigo 16.º

**Área Reservada**

O lote POD.CB.01 está enquadrada dentro da área reservada da ZDTI para o desenvolvimento turístico, sendo possível a ocupação nova do solo.

## Seção IV

**Divisão espacial da POD.CB.01**

## Subseção I

**Identificação e Delimitação**

## Artigo 17.º

**Áreas de Empreendimento**

1. O lote POD.CB.01 está localizado na área de empreendimento definida, delimitada e identificada no POT ZDTI de Santa Mónica, a feitos de perfil de uso turística e da sua identificação como um espaço de referência turística, na Zona II - "Santa Mónica Este"

2. O lote POD.CB.01, está localizado dentro da Subzona de "Calças Brancas" cujas características são as previstas no POT da ZDTI de Santa Mónica no artigo 23.º, alínea f).

3. A área de desenvolvimento do POD.CB.01 é de 264.519,49 m<sup>2</sup>. A cota máxima permitida ao lote é de 8,00 metros sobre o nível do mar.

4. O lote POD.CB.01 será dividido em várias áreas de empreendimento com base nos usos detalhados, sempre como partes integrantes do Uso Turístico Hoteleiro e comercial, sendo estas:

- a) Zona I: áreas de edificação:
  - área edificada com uso de serviços, cultural e comercial
  - área edificada com uso de alojamento hoteleiro
- b) Zona II: áreas de lazer
- c) Zona III: áreas paisagísticas
- d) Zona IV: áreas de proteção ambiental

## Subseção II

**Perfil de Uso Turístico e Ordenamento Urbanístico**

## Artigo 18º

**Perfil de Uso Turístico**

A descrição e definição do perfil de uso turístico, bem como as diretrizes e os parâmetros urbanísticos de cada uma das zonas referidas no artigo 17, são reguladas nos capítulos III e IV do presente Regulamento.

## Artigo 19º

**Ordenamento Urbanístico**

O ordenamento urbanístico correspondente ao lote POD.CB.01 é efetuada através do presente Projeto de Ordenamento Detalhado nos termos do artigo 15º 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**

## Seção I

**Disposições Gerais**

## Artigo 20º

**Definição e Finalidade**

1. O sistema de ordenamento das edificações constitui o conjunto de parâmetros que estabelece a correlação entre os solos e os edifícios que neles poderão ser desenvolvidos, tendo em conta a conformação do espaço público e o traçado ou o tecido urbano resultante.

2. O sistema de ordenamento da edificação do lote POD.CB.01 atende a critérios homogêneos, tendo em consideração as características próprias das diferentes zonas definidas.

## Artigo 21º

**Parâmetros Básicos de Edificação**

Os parâmetros básicos de edificação são os seguintes:

- a) Ocupação
- b) Altura
- c) Edificabilidade

## Artigo 22º

**Tipologias Básicas**

O sistema de ordenamento das edificações, abrangidas pelo presente POD, corresponde com as tipologias básicas e com as características do ordenamento urbanístico convencional citadas a continuação:

- a) Edificação isolada
- b) Volumetria variável
- c) Edificação em fileira

## Artigo 23º

**Adaptação Topográfica**

O projeto de urbanização que desenvolve o presente POD estabelecerá as condições de nivelamento dos terrenos, incorporando estas determinações em um estudo paisagístico de cara a assegurar a máxima integração à topografia existente.

Dada a situação do lote ao pé de praia, alguns movimentos de maré provocam em determinadas épocas do ano a inundação do lote, pelo que proceder-se-á a colocação de

um muro de aproximadamente 1,2 metros de altura de betão armado que atuará como elemento de contenção de águas que em certas alturas do ano se depositam na parte frontal do lote.

Para integrá-lo ao terreno e atenuar a sensação de barreira artificial, o muro será preenchido em ambos os lados de areia para se obter uma sensação de duna, cobrindo assim o betão

## Seção II

**Edificação Isolada**

## Artigo 24º

**Definição e Caracterização**

1. É considerado para efeitos de aplicação da presente POD, como sistema de edificação isolada, todas as construções que ocupam os lotes numa proporção inferior a 30% de sua superfície.

2. No sistema de edificação isolada, o lote que é fator determinante do tecido urbano, é caracterizada por dispor as construções totalmente separadas em relação aos limites do terreno, estando constituídas por volumes independentes e, sem nunca formar frentes de contínuas de fachada em relação ao espaço público.

## Artigo 25º

**Variantes**

Atendendo ao posicionamento e forma da implantação do edifício no lote, bem como o uso final a que se destina, são admitidas duas variantes da edificação isolada:

- a) Cidade jardim
- b) Bloques de apartamentos

## Artigo 25º

**Edificação Cidade Jardim**

1. Define-se a efeitos do presente POD, como um sistema de edificação de cidade jardim, o lote sobre o qual o tipo de edificação é comum em urbanizações de baixa densidade, destinados a residências unifamiliares isoladas dentro do seu lote.

2. Os parâmetros característicos desse sistema de edificação são as que se seguem:

- a) Ocupação máxima: 20%
- b) Altura máxima: 2 Pisos
- c) Índice de edificabilidade: 40%

3. Não se considera aplicável ao POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**.

## Artigo 26º

**Edificação Blocos de Apartamentos**

1. Define-se a efeitos do presente POD, como sistema de edificação blocos de apartamentos, aquele em que os parâmetros de edificação aplicáveis ao lote conduz a um volume de construção em que a altura é menor a qualquer das suas dimensões horizontais.

2. Os parâmetros do presente sistema de Edificação, em qualquer dos casos, serão sempre superiores aos definidos para o sistema de edificação cidade jardim, sendo os parâmetros característicos os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 40%
- b) Altura máxima: 3 Pisos
- c) Índice de edificabilidade: 50%

Seção III

**Edificação Volumetria Variável**

Artigo 27º

**Definição e Caracterização**

1. Define-se a efeitos de aplicação do presente POD, como sistema de edificação volumetria variável, os lotes em que a edificação adota uma forma irregular, com soluções volumétricas, arquitetónicas ou de engenharia que permitem a sua adaptação ao lugar.

2. O sistema de edificação variável é caracterizado pela presença de construções que não correspondem a formas volumétricas simples.

Artigo 28º

**Variantes**

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

- a) Edificação em terraços
- b) Edificação horizontal

Artigo 29º

**Edificação em Terraços**

1. Define-se, a efeitos do presente POD, como sistema de edificação em terraço, ao desenvolvimento de edificações em taludes de inclinação superior a 20% e adaptada ao terreno, realizando uma forte ocupação do solo.

2. Os parâmetros característicos desse sistema de edificação são os que se seguem:

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

3. Não se considera aplicável o sistema de edificação em terraços no **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**.

Artigo 30º

**Edificação Horizontal**

1. Define-se, a efeitos do presente POD, como um sistema de edificação horizontal, as edificações com uma altura inferior a quatro pisos e que são organizadas, adaptando-as ao terreno, com linhas de fachadas distribuídos em planta irregularmente.

2. Os parâmetros do presente sistema de Edificação, em qualquer dos casos, sempre superiores aos definidos para o sistema de edificação cidade jardim, são os seguintes:

- a) Ocupação máxima: 35%
- b) Altura máxima: 4 Pisos
- c) Índice de edificabilidade: 40%

Seção IV

**Edificação em Fileira**

Artigo 31º

**Definição e Caracterização**

1. Define-se a efeitos de aplicação do presente POD, como sistema de edificação em fileira, qualquer construção que tenha ou poça ter, uma frente totalmente construída no seu alinhamento e a ocupação de seu lote seja, para todos os casos, superior a 50% da superfície bruta do solo.

2. O sistema de edificação em fileira se caracteriza pela ocupação extensiva do lote, em que a ocupação completa do plano de fachada em continuidade com os edifícios limítrofes é o seu elemento urbano mais característico.

3. Não se considera aplicável o sistema de edificação em fileira para o **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**.

Artigo 32º

**Parâmetros de Edificação**

4. Os parâmetros da edificação são os que definem o plano da fachada e o fundo edificável.

5. A edificabilidade máxima para o sistema de edificação em fileira é de 10%, não podendo estar dotadas de fachadas de mais de 40 m. de frente.

**CAPITULO IV**

**Diretrizes de Ordenamento Territorial para a Subzona de Caliças Brancas**

Seção I

**Disposições Gerais**

Subseção I

**Diretrizes para o Planeamento Geral**

Artigo 33º

**Finalidade**

Este capítulo tem por objetivo estabelecer os conteúdos de planeamento específico do POD.CB.01 do lote, pela aplicação da do POD da ZDTI de Santa Mónica, pelo facto do referido lote pertencer a subzona Caliças Brancas, incluídas na Zona II - Santo Mónica Este, indicando os critérios e diretrizes para o ordenamento territorial aplicável a este enredo.

Artigo 34º

**Alteração da Delimitação do Lote**

Como passo prévio a aprovação do **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, o planeamento geral do POD poderá modificar a delimitação das subzonas definidos no POT da ZDTI de Santa Mónica, sendo que o mesmo não poderá resultar nem aumento do aproveitamento edificatório ou da superfície edificável, quando destinados a incorporar novos espaços públicos abertos, instalações públicas, privadas ou de estabelecimentos turísticos que tenham uma oferta complementar única, concebida especialmente para uma determinada subzona e que esteja em conformidade com os objetivos do POT, ou que demarque uma oferta turística deferente da convencional.

Artigo 35º

**Ordenamento dos espaços Livres**

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

Artigo 36º

**Empreendimento no Espaço Privado**

O ordenamento dos espaços privados será estabelecida de acordo com os critérios estabelecidos no capítulo IV do presente Regulamento, exigindo ainda ao espaço destinados aos conjuntos turísticos as mesmas qualidades que aos espaços destinados aos edifícios hoteleiros.

## Subseção II

## Articulação com os Diferentes Empreendimentos

## Artigo 37º

## Articulação com os Diferentes Empreendimentos

1. No desenvolvimento do POD procurou-se a articulação do empreendimento que se projeta com os empreendimentos já existentes ou com projetos aprovados, de modo a assegurar a continuidade na oferta dos serviços turísticos, com o intuito de promover um sentido de conjunto no âmbito da ZDTI.

2. A articulação da oferta turística que se pretende promover pressupõe 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 atividades desportivas e de animação turística.

## Seção II

## Subzona de Calijas Brancas

## Artigo 38º

## Perfil de Uso Turístico

1. Na Subzona de “Calijas Brancas” deve adotar-se um perfil de uso turístico direcionada para um “turismo de sol e praia”, associado a uma imagem de destino ligado a aquelas ofertas, com um modelo arquitetónico de alta qualidade no espaço público e de uma “arquitetura de autor” no espaço privado.

2. Esta subzona pressupõe um perfil de uso turístico de alta qualidade, com uma visão que integra e harmoniza a conceção global dos hotéis com os outros empreendimentos turísticos.

## Artigo 39º

## Medidas Complementárias

Para cumprir com o desenvolvimento sustentável e os objetivos estabelecidos no artigo anterior, foram tomadas as seguintes medidas adicionais:

- Valorizar o património natural existente
- Preservar a paisagem e valorizar os ecossistemas existentes
- Criar um quadro adequado para garantir a satisfação do turista

d) Promover o crescimento de uma oferta turística de alojamento na subzona com condições diferenciadas, unidas à integração da natureza e da prática de atividades de sol, praia e família, com edifícios implantados em frente ao mar, e

e) Profissionalizar e oferecer oportunidades de formação especializada para trabalhadores relacionados com este turismo.

## Artigo 40º

## Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1. O POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, ao regulamentar as condições de edificação no lote POD. CB.01, pelo fato de este pertencer a subzona de “Calijas Brancas” deve respeitar, de forma indicativa, as diretrizes e parâmetros urbanísticos que se seguem:

- Usos: Hoteleiro, imobiliário turístico e comercial
- Categoria dos Hotéis: Hotéis de 4\* e 5\* e/ou apart-hotéis de 5\*
- Ocupação Máxima permitida: 12,85% (16,01% segundo o POT para Calijas Brancas)
- Índice de Edificabilidade Máxima: 27,55% (35% segundo o POT para Calijas Brancas)
- Altura Máxima permitida: 3 Pisos
- Número Máximo de Quartos: 1.150 (3.500 segundo o POT para Calijas Brancas)
- Arquitetura das Edificações: Contemporânea adaptada à topografia local
- Usos Proibidos: Usos dotacional na categoria de educacional e saúde

Edificação/instalação de unidades recreativas de grandes dimensões

Usos industriais nas modalidades de produção industrial, armazéns, grandes centros comerciais, comércio ao grosso e ótimos restaurantes

i) POD a desenvolver para lotes definidas pelo POT como: POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12 definidas no presente PLANO DIRETOR como POD.CB.01

2. Como consequência da aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no POT da ZDTI Santa Mónica para os lotes POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12 que compõem o lote por agregação definida como POD.CB.01, resultam nos seguintes parâmetros e dimensões mínimas e máximas:

	POD.L.10	POD.L.11	POD.L.12	POD.CB.01
Superfície do lote	85.083,44 m <sup>2</sup>	79.416,07 m <sup>2</sup>	100.019,98 m <sup>2</sup>	264.519,49 m <sup>2</sup>
Altura média	3	3	3	3
Índice de ocupação mínima	7,99 %	7,34 %	11,67 %	9,18 %
Ocupação mínima	6.798,17 m <sup>2</sup>	5.829,14 m <sup>2</sup>	11.672,33 m <sup>2</sup>	24.299,64 m <sup>2</sup>
Índice de ocupação máxima	11,19 %	10,28 %	16,33 %	12,85 %
Ocupação máxima	9.520,84 m <sup>2</sup>	8.163,97 m <sup>2</sup>	16.333,26 m <sup>2</sup>	34.018,07 m <sup>2</sup>
Número de quartos	350	300	500	1.150
Superfície mínima por quarto	58,29 m <sup>2</sup>	58,29 m <sup>2</sup>	70,01 m <sup>2</sup>	61,48 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidade máxima	23,98 %	22,02 %	35,00 %	27,55 %
Edificabilidade total	20.401,50 m <sup>2</sup>	17.487,00 m <sup>2</sup>	35.006,99 m <sup>2</sup>	72.895,49 m <sup>2</sup>
% edificabilidade hoteleira / residencial	97 %	97 %	97 %	97 %
Edificabilidade hoteleira / residencial:	19.789,46 m <sup>2</sup>	16.962,39 m <sup>2</sup>	33.956,78 m <sup>2</sup>	70.708,63 m <sup>2</sup>
% edificabilidade comercial	3 %	3 %	3 %	3 %
Edificabilidade comercial	612,05 m <sup>2</sup>	524,61 m <sup>2</sup>	1.050,21 m <sup>2</sup>	2.186,86 m <sup>2</sup>

3. Os parâmetros definidos no número anterior, que por sua vez atende os do número 1, serão as que demarcação a empreendimento no lote POD.CB.01, e portanto, o POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**. São estes os parâmetros que justificam o cumprimento do POT Santa Mónica. Não obstante, o presente Regulamento estabelece no **Capítulo VII, as Condições Particulares do lote POD.CB.01.**

#### Artigo 41º

##### Áreas Livres

O POT define um conjunto de áreas livres na subzona “Caliças Brancas” em relação ao qual são propostas as seguintes empreendimentos:

- a) Proteção das áreas de interesse paisagístico e etnográfico que constituem o cenário natural da região
- b) Promoção do núcleo turístico como a criação passeios pedestres, incentivando a prática de atividades desportivas e culturais ligados à praia
- c) Dar uma especial atenção para a qualidade e a inovação na relação entre os elementos que compõem o meio turístico a ser criado com os espaços naturais, seja através de edifícios ou elementos urbanos
- d) Ordenação e recuperação, por meio de intervenções localizadas, itinerários pedestres na orla existentes, criando uma rede de caminhos e zonas de entretenimento e devidamente tratados que geram fluxos de pedestres, de bicicleta ou pequenos veículos não contaminantes, através de toda a área e salvaguardar o espaço natural não construído.

#### Artigo 42º

##### Acessibilidades

A rede de transporte público e privado, exterior articula-se com a rede de circulação interna que permite o acesso fluentemente no interior do lote, estabelecendo a união com o exterior, dando deste modo, fluidez para o desenvolvimento da atividade turística.

#### CAPÍTULO V

##### Orientações e Regras nos Domínios do Meio Ambiente e da Paisagem

#### Seção I

##### Disposições Gerais

#### Artigo 43º

##### Disposições Gerais

1. As orientações e regras constantes deste capítulo visam contribuir para a compatibilização do desenvolvimento turístico previsto para o lote POD.CB.01 definida pelo POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, não só com a proteção, 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 das orientações e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo.

2. Na perspetiva da importância ecológica e paisagística da área pertencente ao POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT**, tanto no que diz respeito à conservação ambiental como no que se refere à preservação dos habitats, a *POD impõe, como regra geral de atuação que em todas as ações sobre o território, procure-se minimizar as perturbações e a modificação das características físicas e biológicas* atualmente existentes no terreno.

3. Para além do regime específico das condicionantes de ocupação nova do solo referenciado no artigo 12º, o POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** estabelece regras especiais de proteção relativa aos seguintes ecossistemas, transferidas desde o POT da ZDTI de Santa Mónica, a ser aplicado nas zonas indicadas por este:

- a) Laguna, ao qual o artigo 105º do POT faz referência
- b) Áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade, referenciadas no artigo 107º do POT
- c) Corredores e dunas de areia, referenciadas no artigo 109º do POT
- d) Zonas de desova das tartarugas marinhas, referenciadas no artigo 110º do POT

#### Seção II

##### Laguna

#### Artigo 44º

##### Descrição

1. Percorrendo uma extensão do litoral baixo e arenosa, entre o Porto da Farrapa e a Ponta de Manga Larga, existe uma laguna costeira de água salobra, paralela à linha do litoral, que constitui uma área de grande valor ambiental.

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

- a) Laguna salobra
- b) Grande concentração e variedade de aves, dadas as condições excecionais para a invernada que a zona oferece para inúmeras espécies migratórias

#### Artigo 45º

##### Regras Especiais de Proteção

A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas a que se refere o artigo anterior, o POD **BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** estabelece as seguintes regras especiais de proteção da laguna:

- a) Evitar os derrames ou invasões de materiais de construção civil na zona
- b) Assegurar que a circulação de veículos, principalmente aqueles envolvidos nos trabalhos da construção civil, não cause erosão das formações dunares nem a perturbação das unidades ecológicas referidas no artigo anterior.
- c) Devem adotar-se medidas destinadas para aumentar o grau de proteção permanente de todas as zonas sensíveis, especialmente a laguna, com limitações de acesso a pessoal autorizado e, restrição e controlo das atividades que se realizem na sua vizinhança imediata.
- d) Permitir-se tão só a circulação pedonal, na zona de desembocadura da Ribeira de Agua de Gonçalves, limitada a percursos predefinidos.
- e) Promover a instalação de um Observatório de Aves, devidamente projetado

## Seção III

**Áreas de Reserva Ambiental ou Corredores de Silêncio e Tranquilidade**

## Artigo 46º

**Descrição**

As áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade são espaços de manutenção de valor natural associado à solidão e isolamento, localizado entre as principais áreas de desenvolvimento turístico, não devendo contruir destinos nem abarcar qualquer tipo de atividades programadas.

## Artigo 47º

**Regras Especiais de Proteção**

A fim de minimizar o impacto causado pelo desenvolvimento turístico nos ecossistemas que no artigo anterior se cita, o **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** estabelece as seguintes regras especiais de proteção dos corredores de silêncio:

- a) Evite qualquer empreendimento urbanística, exceto as de reflorestamento e acessos pontuais que devem servir principalmente para provocar no visitante a sensação de solidão e isolamento
- b) Adotar planos de tratamento paisagístico, incluindo a delimitação de percursos pedonais, reflorestamento com árvores e arbustos e regeneração de tufos de *sporobolus* e outras gramíneas, especialmente para permitir a recriação de uma paisagem de savana árida.

## Seção IV

**Corredores e Dunas de Areia**

## Artigo 48º

**Descrição**

1. Do ponto de vista da análise geodinâmico do movimento da areia na ilha de Boa Vista, a zona de Santa Mónica revela ser essencial para o equilíbrio e a sustentabilidade do sistema, na medida em que qualquer interrupção do fluxo de areia, do Norte, pode resultar em défices de volumes de areia nas áreas localizadas ao sul, o que leva ao aparecimento de terras salgadas, provocando a posteriori o rebaixamento da cota dos terrenos em relação ao nível do mar.

2. Para além do seu valor ambiental e paisagístico, as dunas de areia formados e alimentados a partir do fluxo de areia, referidas no número anterior, suportam uma importância incalculável do ponto de vista da proteção e preservação de todo o litoral e da faixa costeira, contribuindo para a alimentação das praias que desempenham um papel de liderança no domínio do turismo.

## Artigo 49º

**Regras Especiais de Proteção**

A fim de minimizar o impacto induzido pelo desenvolvimento turístico no ecossistema a que se refere o artigo anterior, o **POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT** são estabelecidas as seguintes regras especiais de proteção dos corredores e dunas de areia:

- a) Identificação e preservação dos corredores de areia que asseguram a manutenção do sistema de geodinâmica do movimento da areia, essencial na formação e alimentação das dunas de areia, elemento característico da ilha de Boa Vista.

- b) Ter em conta a configuração da implantação dos empreendimentos turísticos e, equipamentos e infraestruturas, a influência dos ventos dominantes promotores dos fluxos de areia, elemento fundamental na formação e manutenção das dunas de areia.
- c) Proibição de retirada ou destruição da cobertura vegetal existente nas formações dunares
- d) Proibição da circulação de pedestre fora das pistas ou passeios especialmente concebidas e traçadas para o efeito
- e) Proibição de circulação de todo tipo de veículos, incluindo motociclos fora da calçada ou paisagem especialmente concebidas e traçadas para este fim.

## Seção V

**Proteção das Tartarugas Marinhas**

## Artigo 50º

**Normas de Proteção**

1. A subzona “Calheta Formosa”, dentro da ZDTI de Santa Mónica, localizado na Zona I - Santa Mónica Oeste, é uma área habitualmente utilizada pelas tartarugas marinhas para realizar os seus ninhos de desova.
2. Os projetos arquitetónicos, principalmente das obras a situar em primeira linha da costa devem, nos respetivos estudos de impacto ambiental, prever a existência deste recurso natural e propor medidas de mitigação e correção dos impactos ambientais.
3. A iluminação artificial a ser instalada na zona deve ser compatível com o processo natural de tartaruga marinhas.
4. Na época do ano, quando as tartarugas chegam às praias devem ser atenuadas todas as luzes do anoitecer até o amanhecer.
5. Os jardins de estas áreas devem mitigar os efeitos das luzes artificiais indispensáveis para o habitat humano e ajudar a preservar o habitat natural das tartarugas.

Dadas as particularidades da zona que constitui uma área habitualmente utilizada pelas tartarugas marinhas para realizar os seus ninhos de desova, a presença de iluminação exterior noturna que chega ou é visível das praias de nidificação de tartarugas que contribui para a desorientação das tartarugas adultas que vêm para a costa para a desova ou dos neonatos no seu regresso ao mar ao deixar o ninho.

São considerados fontes emissoras de iluminação exterior as lâmpadas ou luminárias com emissão de luz numa determinada direção e que contribui para a poluição luminosa por brilho atmosférico, pela incapacidade visual devido ao encandeamento e / ou invasão luminosa.

Serão tomadas as medidas necessárias para orientar, focalizar ou reduzir o brilho daquelas iluminações exteriores suscetíveis de estarem a contribuir para a brilho atmosférico, a intrusão de luz indesejada nas praias de nidificação de tartarugas ou outra tipo de propriedade adjacente e ao encandeamento excessivo de iluminação.

Um dos principais fatores a considerar será a escolha da iluminação em função da localização da lâmpada ou do elemento emissor de luz em relação ao seu suporte ou cobertor. Em nenhum caso a lâmpada sobressairá ou será vista fora do cobertor. A lâmpada deve fornecer proteção adequada, assim como controlar a orientação luminosa, de modo que estes elementos protejam na perfeição a fonte de luz para minimizar o eventual encandeamento ou resplendor bem como a invasão luminosa.

## Seção VI

## Valorização da Paisagem

## Artigo 51.º

## Espaços Litorais

1. Os espaços litorais, por possuírem uma riqueza significativa em termos de recursos naturais e ambientais, em correspondência da intensidade do processo de ocupação do território, devem ser objeto a um tratamento técnico-científico no sentido de programar melhor as estratégias do empreendimento.

2. Para minimizar o impacto ambiental dos empreendimentos, o POD prevê medidas de harmonização entre a preservação ambiental e as estratégias económicas de desenvolvimento do turismo na faixa costeira de Santa Mónica, com intuito de aproveitar toda a sua beleza paisagística e potencializar o seu valor natural e patrimonial.

3. A valorização da faixa costeira de Santa Mónica, de grande valor paisagístico e amplo aspeto visual no horizonte, só será viável ambientalmente se forem adotadas medidas de gestão ambiental que permitam minimizar os impactos a nível local.

4. Os empreendimentos de carácter turístico devem ser realizadas com elevadas precauções, por tratar de zonas extremamente sensíveis desde do ponto de vista ecológico, com uma grande concentração de biodiversidade terrestre e marinha, evitando assim o sua delapidação com impactos bastante negativos para a manutenção dos ecossistemas associados.

5. Deverão ser alavancadas as potencialidades e fragilidades do ecossistema da faixa costeira de Santa Mónica, de cara a implementação, no futuro de empreendimentos turísticos com o intuito de contribuir para o desenvolvimento de um modelo sustentável e adicionar suporte para a elaboração de políticas público-privadas para o setor.

6. Para minimizar os impactos ambientais, o POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT inclui medidas de gestão ambiental a implementar em paralelo com o desenvolvimento turístico.

## Seção VII

## Arborizado

## Artigo 52.º

## Tipos de Arborizado

1. No próprio espaço delimitado no interior do lote POD. CB.01 definida pelo presente POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, deve ser criada um ecossistema de savana árida cabo-verdiana com os seguintes elementos:

- a) Árvores: acácias, *prosopis*, *Phoenix*
- b) Arbustos: *tamarix senegalensis* (tafares), *zygophyllum fontanesii* (murraça branca), *zygophyllum waterlotii* (murraça preta) o *cocculus pendulus* e outras
- c) Cardos ou tufos: de *sporobolus* e *asparagus*

2. O ecossistema referido no número anterior deve ocupar não só os solos dos corredores, mas também as zonas de jardim, embora com características e composições de flores diferenciadas, objeto de estudo neste POD, na qual se proíbe a introdução de espécies invasiva.

3. Esta permitida a plantação de espécies de árvores de flora tropical com carácter didático, desde que não representem um problema para o meio ambiente da ilha.

## CAPITULO VI

## Infraestruturas

## Seção I

## Disposições Gerais

## Artigo 53.º

## Disposições Gerais

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

2. Portanto, o traçado ou localização das redes primárias de infraestruturas e, bem como, as características técnicas gerais dessas redes, são definidos no POT da ZDTI de Santa Mónica.

3. Por seu turno, o traçado ou localização das redes secundárias de infraestruturas é definido em sede de POD, de acordo com as opções de desenho urbano do empreendimento proposto, e segundo os requisitos técnicos mínimos estabelecidos no POT.

4. À exceção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecidas no POT deve ser adotado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infraestruturas deve ser, em cada momento, aquele que se revele tecnicamente suficiente para satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da POD.CB.01 e será estabelecida no Projeto de Edificação a ser desenvolvida uma vez aprovada o presente POD.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o MP estabelece o pré-dimensionamento para certos equipamentos e redes de infraestruturas, referente às necessidades de consumo propensos de se existirem no BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT.

6. O POD estabelece regras relativas a localização dos equipamentos e redes de infraestrutura a localizar no interior do lote POD.CB.01, pressupondo, mas não determinando, a localização dos equipamentos e redes que se encontram fora daquele enredo.

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 54.º

## Redes de Infraestruturas

O POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT prevê e regula os seguintes sistemas de infraestruturas:

- a) Sistema rodoviário
- b) Sistema de distribuição de energia elétrica 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

## Seção II

## Sistema rodoviário

## Artigo 55º

**Orientações para a Conção da Rede Viária Primária**

1. A rede rodoviária em geral e, em particular, os elementos que integram as redes territoriais de ligação das subzonas com centros urbanos da ilha desempenham um papel complexo que vai além da função de facilitar a acessibilidade adequada aos espaços turísticos e as necessidades de tráfego na ZDTI.

2. A rede rodoviária primária deve permitir contemplar a paisagem criado pelo espaço turístico, garantir a funcionalidade do sistema urbano, fortalecer as informações de utilidade turística e sua distribuição no território.

3. Na conção dos elementos da rede rodoviária primária, devido a sua relevância no espaço turístico, devem ser tomadas as seguintes orientações:

- a) A adoção pela presente POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, de medidas suscetíveis de impedir a implementação de atividades e usos urbanos nas margens das estradas de acesso e de comunicação dos núcleos turísticos, proibindo a construção de instalações de serviços urbanos e similares, que podem promover a sua transformação em ruas urbanas.
- b) Construção de faixas paralelas nas respetivas margens como elementos de proteção, de largura não inferior a 12 metros, medidos a partir da borda exterior, que devem ser tratados com jardins de espécies adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha.
- c) A inclusão de vias pedonais e ciclovia nas margens acima citadas de 12 metros de largura, devendo estar localizadas e projetadas de forma física e funcionalmente independente das faixas de rodagens, em condições de segurança, integradas na paisagem.
- d) Previsão, dos instrumentos de ordenamentos das infraestruturas rodoviárias, das condições específicas sobre a infraestrutura que determinam as características da paisagem, especialmente em lugares de paisagem abertos ao litoral na qual se justifique a adequada adaptação dos seus traçados, relevância, topografia e menor visibilidade do seu impacto.
- e) Identificação, como elementos singulares de natureza funcional, das intersecções da malha viária e dos acessos com a urbanização turística, os quais devem ser concebidos com os mesmos requisitos de inovação definidos para o resto do POD.

4. Deve ser prevista a integração do transporte público e privado, com os trajetos locais que permitam a sua união com as linhas exteriores ou longo do percurso, com especial atenção para as necessidades dos usuários e dos prestadores de serviços de

## Artigo 56º

**Descrição do Sistema**

1. O sistema rodoviário ZDTI consiste numa 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 está composta pelas seguintes classes de vias:

- a) Via de ligação

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

3. O POT da ZDTI de Santa Mónica estabelece as regras de dimensionamento dos espaços de estacionamento de veículos.

4. Para além das classes de vias indicadas no número 2, os Projetos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamentos ditados pelas especificações de cada empreendimento turística.

5. A via de ligação, a rede viária primária e as vias de acesso público à praia, são definidas pelo POT, correspondendo ao presente POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT o traçado e conção das redes secundárias ou locais.

## Artigo 57º

**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) 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 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 apresentadas no POT.
- b) As vias de acesso local devem ter um perfil transversal definido pela POD, por ter que ajustar ao volume de utentes a servir, devendo estar em conformidade com as prescrições do esquema das redes viárias.

## Artigo 58º

**Estacionamento**

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido pelo POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adotado para o empreendimento turístico a desenvolver, repartindo-se em particular pelas seguintes componentes:

- a) Hotelaria
- b) Comércio, equipamentos e serviços

2. Na elaboração do POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT foram tidas em consideração os seguintes valores:

- a) Para a componente de hotelaria, um lugar de estacionamento por cada cinco quartos
- b) Para a componente de comércio, equipamento e serviços, um lugar de estacionamento por cada 25 m<sup>2</sup> de área bruta de construção

## Artigo 59º

**Transporte Público**

1. A rede de transportes públicos exterior é completada por uma rede de circulação interna permitindo o acesso ao interior e exterior da área, facilitando o acesso às principais atividades turísticas, que também é completada com o serviço de táxi.

2. A melhoria das condições de segurança nos acessos às zonas protegidas prevê formas de limitar acesso privado através do desenvolvimento de um sistema de transporte alternativo de alta frequência que impede a circulação indiscriminada dentro dos espaços protegidos da subzona.

## Seção III

**Sistema de Transporte e Distribuição de Energia Elétrica e Comunicações**

## Artigo 60º

**Descrição do Sistema**

1. O POT Santa Mónica tem como suposto a previsão da construção de uma central única ao Sul do Rabil.

2. Embora ainda não esteja definido o uso de energia eólica, aceita-se que podem ser construídas parques eólicos nas proximidades da ZDTI de Santa Mónica.

3. As linhas de MT e BT que alimentam à ZDTI Santa Mónica deve ser subterrâneas.

## Artigo 61º

**Rede de Transporte de Energia Elétrica**

1. As infraestruturas de transporte de energia elétrica e comunicações devem obedecer preferencialmente as seguintes características:

- a) Para o abastecimento da energia elétrica estão previstas quatro linhas de subterrâneas de 3x400 mm<sup>2</sup> em fio condutor de alumínio e de tensão de 20.000 Volts, dividida a ZDTI em quatro zonas independentes.
- b) A partir destas linhas principais de 400 mm<sup>2</sup>, que percorrerão pelas vias principais, derivam os ramais de 3x150 mm<sup>2</sup> responsáveis do abastecimento dos lotes que compõem os diferentes núcleos urbanizáveis

2. O complexo hoteleiro terá o seu próprio centro de transformação

3. A energia básica para garantir as necessidades da eletricidade da ZDTI é energia elétrica calculada em função dos elementos de segurança e manutenção.

4. Está permitida, em casos devidamente justificados, e apenas para as unidades hoteleiras a utilização de gás butano ou propano para a produção de água quente, devendo estar acreditado no projeto de edificação.

## Artigo 62º

**Rede de Distribuição de Energia Elétrica**

1. O transporte de energia elétrica é realizada em redes de média tensão, por cablagem aérea, seguindo as vias principais, desde subestação prevista até aos pontos de articulação com as redes internas da ZDTI.

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

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

4. As linhas de distribuição local são definidas no presente POD de BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT e articularão com as respetivas opções no que diz respeito ao desenho urbano.

## Artigo 63º

**Redes de Telecomunicações**

5. Recomenda-se a instalação de condutas que permitem a inclusão de redes de fibras óticas e/ou cabo coaxial, dando prioridade as redes via radio (GSM), particularmente nas fases iniciais de desenvolvimento.

6. O traçado primário seguirá o percurso das vias principais, coincidindo com o traçado da rede primária de distribuição de energia elétrica, tornando desnecessária a apresentação do respetivo diagrama.

7. As linhas de distribuição local são definidas no presente POD de BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT e articularão com as respetivas opções no que diz respeito ao desenho urbano.

## Seção IV

**Sistema de Produção e Distribuição de Água Potável**

## Artigo 64º

**Pressuposições Relativos à Produção e Distribuição de Água Potável**

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

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

3. As estações elevatórias estipuladas como necessárias constam nos documentos escritos e desenhados do POT.

## Artigo 65º

**Redes de Condução e Distribuição de Água Potável**

1. O abastecimento de água para a ZDTI Santa Mónica deve ser feita a partir de uma conduta principal, com a qual se estabelecem os pontos de ligação para a alimentação da rede primária interna da ZDTI.

2. Esta rede primária irá desdobrar ao longo das vias principais, adaptando-se ao traçado do tipo de matricial, a fim de assegurar os trajetos alternativos em situações de manutenção e reparação das redes.

3. As redes de distribuição local para a alimentação das diferentes unidades ou grupos de unidades são definidas no POD, BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT.

## Artigo 66º

**Dimensionamento do Sistema**

1. É conjectura do POT que tanto o subsistema de produção, armazenamento e condução de água potável como o subsistema de distribuição na ZDTI deve possuir a capacidade suficiente para sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de abastecimento, além de atender as solicitações pontuais, determinados em referência à ocupação edificada do solo então existentes na ZDTI.

2. O traçado e dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água potável consiste nos planos do POT - Instalações - Abastecimento de Água Potável.

## Seção V

## Artigo 69º

**Sistema de Saneamento, Tratamento e Reutilização de Águas Residuais**

## Artigo 67º

**Descrição do Sistema**

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

- a) Subsistema de saneamento de águas residuais
- b) Subsistema de tratamento de águas residuais e armazenamento da 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 de encaminhamento através de uma combinação de conduções de gravidade e conduções acionados por estações elevatórias intercaladas até uma unidade tratamento de águas residuais.

3. O subsistema de saneamento de águas residuais previsto no POT é composta 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 de armazenamento de água reciclada inclui todas as instalações e equipamentos técnicos concebidos conjuntamente, no Regulamento do POT, pela ETAR.

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

6. O subsistema de distribuição de água reciclada prevista no POT compõe-se, por conseguinte, dos seguintes equipamentos e redes:

- a) Redes de distribuição primária de água reciclada
- b) Rede de distribuição secundária ou local de água reciclada

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

## Artigo 68º

**Rede Primária do Subsistema de Saneamento**

1. A rede de saneamento primária consiste de um sistema de coletor que assegura a drenagem das águas residuais a partir dos nós de ligação com as redes saneamento secundária ou locais até a ETAR, a fim de serem recicladas.

2. O traçado da rede de saneamento primária deve acompanhar, conforme a regulação, a rede viária primária e constitui no Esquema geral das redes de infraestruturas - Saneamento.

**Rede Secundária ou Local do Subsistema de Saneamento**

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram a drenagem de 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 é definido no POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

## Artigo 70º

**Tratamento das Águas Residuais**

1. O subsistema de tratamento de águas residuais da ZDTI previsto no POT pressupõe a construção de uma estação de tratamento de águas residuais, capaz de assegurar o tratamento terciário das águas residuais para permitir o seu uso posterior na irrigação.

2. O subsistema referente ao n.º 1 deve ser culminada com uma ETAR compacta, a localizar na zona de “Cabeça de Salinas”.

3. A ETAR deverá localizar na zona externa, a montante da ZDTI, nas proximidades do eixo central de “Santa Mónica Oeste” e “Santa Mónica Este”, como indicado no Esquema geral das redes de infraestrutura - Saneamento.

4. A partir da ETAR, a água reciclada deve ser distribuída a quatro reservatórios de armazenamento, a partir dos quais será redistribuído por gravidade pela rede primária de distribuição de água reciclada.

## Artigo 71º

**Rede Primária do Subsistema de Distribuição de Água Reciclada**

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte de água reciclada desde os reservatórios de armazenamento a que se refere o 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 figura no Esquema geral de redes de infraestruturas - Abastecimento de água de irrigação.

## Artigo 72º

**Rede Secundária do Subsistema de Distribuição de Água Reciclada**

1. As redes secundárias ou locais do subsistema distribuição de água reciclada assegura o abastecimento de água reciclada no âmbito dos empreendimentos turísticos, recebendo-a da rede primária através de nós de ligação.

2. O traçado das redes secundárias ou locais do subsistema de distribuição de água reciclada e, deste modo, a localização dos pontos de ligação a que se refere o número anterior são definidos no POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

## Artigo 73º

**Dimensionamento do Sistema**

É conjectura do POT que as redes do subsistema de saneamento de águas residuais, assim como, a ETAR, deve possuir a capacidade suficiente para sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas de saneamento e tratamento desses efluentes, além de atender as solicitações pontuais, determinados em referência à ocupação edificada do solo então existentes na ZDTI.

## Seção VI

**Sistema de Recolha de Resíduos Sólidos**

## Artigo 74º

**Descrição do Sistema**

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de pontos de concentração interior dos resíduos sólidos.

2. As redes locais de recolha de resíduos sólidos procedem à recolha no interior dos empreendimentos turísticos, da sua separação e deposição em pontos 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 previstos compõe-se, por conseguinte, pelos seguintes equipamentos e redes

- a) Redes de recolha local
- b) Pontos interior de recolha de resíduos sólidos
- c) Ponto interior de concentração de resíduos sólidos

## Artigo 75º

**Redes de Recolha Local**

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

2. Os resíduos devem ser separados, para uma reciclagem futura, abrangendo as quatro classes descritas a continuação:

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

3. A organização das redes de recolha local, incluindo conceção e localização dos pontos internos de deposição, é definida no presente POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, com base nas prescrições do POT e nas diretrizes e instruções do prestador do serviço público de recolha.

4. Na conceção e instalação dos pontos internos de depósito, deve ser dada uma atenção especial a impermeabilização do solo e ao seu arranjo paisagístico, de modo de modo a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

## Artigo 76º

**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. Os pontos de “interface” são constituídos por contentores com a capacidade unitária de referência de 30 m<sup>3</sup>, 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 ser alojados numa plataforma inferior para que os veículos de recolha local possam descarregar os resíduos, encontrando-se estes veículos numa plataforma superior com 3,5 metros de altura.

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

5. A localização dos pontos de “interface” fígura do Esquema geral das redes de infraestruturas – Resíduos Sólidos.

## Artigo 77º

**Redes 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 78º

**Dimensionamento do Sistema**

É conjectura do POT que as redes de recolha interna de resíduos sólidos, o ponto de interface e a rede pública de recolha devem ter capacidade suficiente para sempre e em cada momento, satisfazer os depósitos máximos de resíduos sólidos, além de atender as solicitações pontuais, determinados em referência à ocupação edificada do solo então existentes na ZDTI.

## CAPITULO VII

**Condições Particulares do Lote POD.CB.01**

## Seção I

**Regime Urbanístico do Solo**

## Artigo 79º

**Âmbito de Aplicação**

1. Este documento tem carácter de Projeto de Ordenação Detalhada (POD), nos termos do artigo 143 da Portaria n.º 21 / 2009 de 9 de junho, pelo qual é aprovado o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) de Santa Mónica.

2. Estão sujeitos a referidas normas os programas globais de urbanização, as condições das zonas previstas no POD e as dotações e características dos serviços urbanísticos.

3. O Projeto de Ordenamento Detalhado é insuficiente para o desenvolvimento da sua execução, na eventualidade de não ser aprovada o correspondente Projeto de Obra e Edificação.

## Artigo 80º

**Agregação / Segregação de Lotes**

1. O Lote POD.CB.01, formada pela agregação dos lotes POD.L.10, POD.L.11 e POD.L.12 de la ZDTI, em virtude do exposto nos artigos anteriores, considera-se como um lote único a efeitos do POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, dado que o objetivo deste documento é de desenvolver os lotes definidos pelo POT Santa Mónica, de uma forma conjunta.

2. Dado que se projeta um empreendimento de grande alcance será permitida em qualquer caso, a Segregação dos lotes, desde de que cada uma dos lotes resultantes de tal segregação, satisfazem as condições estabelecidas no POT Santa Mónica.

3. Poderão ser feitas agregações de lotes contíguas e de análogas características de uso, sendo aplicável a superfície

## Seção II

**Normas de Edificação do Lote POD.CB.01**

## Subseção I

**Determinações Gerais**

## Artigo 81º

**Definições e Classes de Condições**

Estas determinações regulam as condições gerais nas quais se apoiará a construção, tanto nas suas características, assim como na sua relação com o entorno. Para o efeito, estabelecem-se as seguintes:

- a) Condições gerais do lote
- b) Condições gerais de posicionamento do lote
- c) Condições gerais de ocupação do lote
- d) Condições de edificabilidade e aproveitamento
- e) Condições de volume e forma
- f) Condições gerais de uso
- g) Condições gerais de higiene
- h) Condições gerais de estática
- i) Condições gerais de conservação
- j) Condições gerais de proteção

## Subseção II

**Condições gerais do Lote**

## Artigo 82º

**Relação entre a Edificação e o Lote**

Todo a edificação estará indissoluvelmente ligada ao lote, circunstância essa que será devidamente registrado com a anotação da edificabilidade ou outras condições urbanísticas sobre as quais deveria ser edificada.

## Subseção III

**Condições de Posicionamento da Edificação no Lote**

## Artigo 83º

**Elementos de Referência**

Constitui o conjunto de variáveis para as quais se determina o posicionamento do edifício e as partes da construção para fixar a sua localização. Podem ser referências planimétricas, altimétricas ou próprias do edifício.

## Artigo 84º

**Referências Planimétricas do lote**

Usado para determinar a posição da projeção horizontal do edifício. No presente Regulamento são definidas as seguintes:

- a) **Limites:** Compreende-se por limites às linhas periféricas que delimitam um lote e a distingue do seu contíguo, que no caso de limitar com uma faixa da rodagem ou rua, está será a borda deste, uma vez implantada no terreno conforme a sua tipologia. No caso de limitar com uma via pedonal, o limite é a borda deste adjacente ao lote.

Cabe distinguir os seguintes tipos de limites:

- **Limite frontal:** é a que delimita o lote com uma via pública, seja rodoviário e pedonal, dar a frente.
- **Limites Laterais:** são os restantes limites.
- **Limite Traseiro:** é o limite oposto geometricamente ao frontal.

b) **Alinhamento exterior ou público:** é a linha marcada sobre os planos para estabelecer o limite que separa os solos concebidos as vias ou espaços livres de uso público dos lotes para edificáveis.

c) **Alinhamento interior ou privada:** é a linha que marca o plano para estabelecer a separação do lote suscetível a ser ocupado pelo edifício e o espaço livre do lote.

d) **Alinhamento virtual em planta superior ou recuo:** é a linha que marca o plano para estabelecer a posição da fachada do edifício nos pisos superiores aos do rés-do-chão.

e) **Edifícios contíguos:** são os edifícios limítrofes ou ao redor, cuja existência pode influenciar a posição dos novos edifícios.

## Artigo 85º

**Referências Altimétricas do Lote**

São utilizados para determinar a posição da projeção vertical do arranque do edifício a partir do solo, e para realizar, através da cota de referência, medições as suas alturas. No presente Regulamento são definidas as seguintes:

a) **Rasante:** significa, em geral, a linha indicada nos planos como perfil das vias públicas

b) **Cota natural do terreno:** É a altitude relativa de cada ponto do terreno antes da realização da urbanização interior do lote

c) **Cota de nivelamento:** é a altitude que serve como uma referência para a implementação da urbanização e a medição das alturas em relação a esta. Define-se como cota  $\pm 0.00$ .

d) **Rasante da edificação:** devem ser tomadas, em geral, o nível do passeio no ponto médio do limite frontal, sendo a menor se for o caso

## Artigo 86º

**Referências de Edificação**

São considerados como referências da edificação as expostas a continuação:

a) **Vedação:** cerca situada sobre os lindeiros que delimitam o lote. A vedação do lote será realizada com paredes com uma altura máxima de 1,20 m. nos limites com os espaços públicos. Na zona de Barlavento dos lotes e a modo de corta-ventos, poderão ser colocadas sobre elas elementos diáfanos até uma altura de 2,60 m.

b) **Plano de fachada:** é o plano ou planos verticais, acima da rasante, separando o espaço edificado do não edificado, contendo no interior dos elementos construtivos da elevação do edifício, exceto a dos salientes permitidos em relação com os alinhamentos, beirais e cornijas.

c) **Linha de edificação:** interseção da fachada de planta baixa do edifício com o terreno

## Artigo 87º

**Posicionamento da Edificação em relação ao Alinhamento**

No presente POD serão consideradas as seguintes possibilidades:

a) **Distância a lindeiros:** a linha de edificação será interior ao alinhamento, com uma separação de lindeiros de pelo menos 12,00 m.

b) **Em linha:** a vedação coincidirá com o alinhamento exterior.

## Artigo 88º

**Separação entre edifícios**

1. A separação entre edifícios é definida como a dimensão que separa as suas fachadas.
2. A separação mínima exigida entre edifícios independentes está fixado em 35,00 m. para áreas edificadas com o uso de alojamento hoteleiro e destes em relação as áreas destinadas a outros usos.
3. A separação mínima estabelecida entre edifícios independentes está fixado em 6,00 m. para a área edificada com os usos gerais de serviços hoteleiros e comerciais.

## Artigo 89º

**Pátios**

São permitidas pátios interiores, desde que possa ser inscrita em um cilindro reto com uma base cujo diâmetro seja de pelo menos igual a um terço da altura do edifício que contorne o mesmo e de pelo menos 3,00 m.

## Artigo 90º

**Área de Movimento da Edificação**

É a área na qual se pode alojar a edificação, como resultado da aplicação das condições de posicionamento no lote.

- a) Zona I: áreas de edificação: são zonas na qual predomina a edificação com relação aos espaços livres. Distinguem-se:
  - área edificada com uso de serviços hoteleiros, cultural e comercial: ocupa a banda central do lote POD.01.CB, com uma largura de 180,00 m. e fundo equivalente ao do lote nessa zona central, exceto para a banda de 12,00 m de espaços livres paralelo às vias definidas no POT.
  - área edificada com uso de alojamento hoteleiro: são bandas erguidas a ambos lados da banda central. Terão uma largura máxima de 40,00 m. e afastarão uma da outra e da área edificada de usos gerais de serviços hoteleiros, em pelo menos 35,00 m.
- b) Zona II: áreas de lazer: são aqueles nas quais são permitidas algumas construções, predominando construções descobertas e abertas sobre os fechados ou coberturas, definidos como tal as bandas geradas em paralelo aos limites norte e sul do lote, com uma profundidade de 90,00 m.
- c) Zona III: áreas paisagísticas: predominam os espaços livres tratados sobre escassas construções, que serão abertas e descobertas. Equivalentes às zonas do lote dedicados ao tratamento da superfície por vegetação e/ou mobiliário urbano destinado ao relaxamento dos visitantes. Localiza-se nas deferentes áreas edificadas
- d) Zona IV: áreas de proteção ambiental: são zonas onde as condições de terreno natural são mantidos, não permitindo a edificação fechada sobre a rasante.

## Subseção IV

**Condições de Ocupação da Lote pela Edificação**

## Artigo 91º

**Ocupação ou Superfície Ocupada**

1. Ele é a superfície compreendida dentro do perímetro formada pela projeção dos planos das fachadas num plano horizontal.
2. Quando há pátios, a sua superfície será deduzida da superfície de ocupação.
3. A ocupação será necessariamente inferior ou igual aos valores de superfície estabelecidos neste regulamento para todo o lote.
4. A ocupação oscilará em função do uso da zona a ocupar, tendo:
  - a) Zona I: áreas de edificação: são as zonas com maior ocupação. Distinguem-se:
    - área edificada com uso de serviços hoteleiro, cultural e comercial: na franja definida no artigo anterior, é permite uma ocupação máxima de 25%.
    - área edificada com uso de alojamento hoteleiro: na franja definida no artigo anterior, é permite uma ocupação máxima de 40%.
  - b) Zona II: áreas de lazer: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma ocupação máxima de 5%.
  - c) Zona III: áreas paisagísticas: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma ocupação máxima de 5%.
  - d) Zona IV: áreas de proteção ambiental: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma ocupação máxima de 10% desde que esta seja executada por debaixo da rasante.

## Artigo 92º

**Coefficiente de Ocupação**

Entende-se como a relação entre a superfície ocupável descrita no artigo anterior e a superfície do lote edificável. Se do conjugado de outros parâmetros ou condições resultar um coeficiente de ocupação menor ao coeficiente de ocupação máximo indicado, seria considerado este como aplicável.

## Artigo 93º

**Superfície Livre do lote**

É a área resultante da aplicação das condições de ocupação no lote na qual não se pode edificar, considerando-se em todos as edificações acima da rasante.

## Subseção V

**Condições de Edificabilidade e Aproveitamento**

## Artigo 94º

**Superfície Edificada por Piso**

1. É compreendida entre os limites exteriores de cada um dos pisos do edifício
2. No conjunto da superfície edificada por piso, são excluídas as que correspondem aos pórticos, galerias de

acesso a espaços livres ou pátios não cobertos, sem que sejam incluídas na edificabilidade, a cobertura dos mesmos com claraboias, sempre que estes elementos deixem um espaço perimetral desprovida de qualquer tipo de invólucro entre as paredes do pátio e o material de cobertura, de modo a permitir uma superfície de ventilação igual ou superior a 20% da superfície do pátio.

3. Da mesma forma são excluídas as superfícies ocupadas por alçapões de acesso a instalações e outras construções anexas, tais como quarto de contadores, necessários para o funcionamento do edifício.

4. No caso de terraços cercados por três lados e portanto equipado com cercas alheias aos paramentos exteriores do edifício, contabilizam em 50% da edificação total. Se para além disso são cobertos por elementos não diáfano contabilizarão em 100% da sua superfície na edificação.

5. Os terraços cercados por dois lados não contabilizarão na edificação, a menos que estejam cobertas por elementos não diáfanos, caso em que contabilização em 50%.

6. Não serão considerados cercados os lados cuja altura do cercamento seja igual ou inferior a 1,10 m de altura.

7. As caves e semicaves não contabilizarão a efeitos de edificabilidade.

#### Artigo 95º

##### Superfície Total Edificada

É a soma das superfícies edificadas de cada um dos pisos que compõe o edifício.

#### Artigo 96º

##### Superfície Útil

Entende-se por uma superfície útil de um local a compreendida no interior dos seus paramentos verticais, que são de utilização direta para o uso desejado. A superfície útil de um piso ou edifício é a soma das superfícies úteis dos espaços que o integram. A medição sempre será realizada com referência as faces interiores dos paramentos terminados.

#### Artigo 97º

##### Superfície Edificável

1. É o valor indicado nos planos para limitar superfície total edificada que pode ser construída sobre o lote POD. CB.01.

2. A Edificabilidade varia dependendo do uso e da zona a ocupar, sendo que esta deverá cumprir, para além da edificabilidade total do lote POD. CB.01, as seguintes:

- e) Zona I: áreas de edificação: são as zonas de maior edificabilidade. Distinguem-se:
  - área edificada com uso de serviços hoteleiros, cultural e comercial: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 13.750 m<sup>2</sup>.
  - área edificada com uso de alojamento hoteleiro: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 68.300 m<sup>2</sup>.
- f) Zona II: áreas de lazer: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.

- g) Zona III: áreas paisagísticas: não se contabilizam a efeitos de edificabilidade os elementos abertos e descobertos permitidos nesta zona.
- h) Zona IV: áreas de proteção ambiental: não se contabilizam a efeitos de edificabilidade os elementos sob rasante permitido nesta zona.

#### Artigo 98º

##### Coefficiente de Edificabilidade

Define-se como a relação entre a superfície total do edifício e a superfície d lote, medida como projeção horizontal. Assimila-se em qualquer dos casos como sinal de uma edificabilidade máxima, se da conjugação de outros parâmetros das condições de posicionamento, ocupação, ou forma resulta uma superfície total edificável menor, sendo que este passará a ser o valor de aplicação. Nos termos do artigo anterior, temos o seguinte:

- a) Zona I: áreas de edificação: são as zonas de maior edificabilidade. Distinguem-se:
  - área edificada com uso de serviços hoteleiros, cultural e comercial: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 0.25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - área edificada com uso de alojamento hoteleiro: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 1.20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Zona II: áreas de lazer: na franja definida no artigo anterior, é permitida uma edificabilidade máxima de 0.05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) Zona III: áreas paisagísticas: não se contabilizam a efeitos de edificabilidade os elementos abertos e descobertos permitidos nesta zona.
- d) Zona IV: áreas de proteção ambiental: não se contabilizam a efeitos de edificabilidade os elementos sob rasante permitido nesta zona.

#### Subseção VI

##### Condições de Volume e Forma da Edificação

#### Artigo 99º

##### Sólido Capaz

É o volume definido pelo planeamento, dentro da qual deve ser inscrita a edificação acima do rasante.

#### Artigo 100º

##### Cota de Origem e Referência em Relação a Edificação

1. É definido no planeamento como conceito a servir de origem na medição da altura do edifício, considerando como tal a cota de nivelamento do rés-do-chão, que será tomada como ± 0,00.

2. Dada a necessidade de se adaptar à topografia, a medição é realizada em conformidade com as viárias plataformas em que o edifício está assentada, sem que o escalonamento possa ser aproveitada para um excesso na altura máxima permitida.

3. Nenhum ponto de cada uma das plataformas mencionadas, delimitadas pelo perímetro do rés-do-chão, as quais serão considerada cota zero, podem estar acima de 1,20 m. da cota natural do terreno.

## Artigo 101º

**Altura de laEdificação**

A superfície edificável pode ser desenvolvida em um ou vários andares, a partir da cota de origem e referência. A altura máxima será medida em função dos seguintes parâmetros:

1. Altura em unidades métricas: é a altura do edifício em unidades métricas, medida a qualquer um dos elementos que se seguem:

- a) Altura de cornija: é aquela que se mede a partir da cota zero até a intersecção da face inferior da laje do último andar com referência ao plano da fachada do edifício.
  - Define-se uma altura de cornija de 12,00 m. para a área de edificação com uso de alojamento hoteleiro.
  - Define-se uma altura de cornija de 5,00 m. para a área de edificação com uso de serviços hoteleiro, cultural e comercial.
- b) Altura de coroamento: é aquela que se mede a partir da cota zero até ao plano superior dos elementos de proteção das coberturas.
  - Define-se uma altura de coroamento de 13,50 m. para área de edificação com de alojamento hoteleiro.
  - Define-se uma altura de coroamento de 6,50 m para a área de edificação com uso de serviços hoteleiro, cultural e comercial.
- c) Altura total: é aquela que se mede a partir da cota zero até cumeeira mais alta do edifício.
  - Define-se uma altura total de 18,50 m. para toda a edificação

2. Altura em número de pisos: é o número de pisos acima da cota origem ou de referência, incluindo o andar térreo.

- Define-se uma altura de 3 (três) pisos para todo o edifício

Devem ser cumpridas as condições de altura máxima em unidades métricas e em número de pisos em todos os casos, bem como outros parâmetros que conformam o presente regulamento.

## Artigo 102º

**Construções Acima da Altura Máxima de Edificação**

1. Acima da altura máxima de cornija, serão permitidas, de forma generalizada, as seguintes construções:

- a) Declives de coberturas: serão traçadas a partir do ponto de intersecção da fachada com o plano superior da laje do último andar com uma inclinação máxima de 45 (quarenta e cinco) graus sexagesimais
- b) Coberturas finais de caixa de escadas, reservatórios e outras instalações: não poderão superar a altura de 3,50 m. com respeito ao plano superior da laje do último andar.

- c) Parapeitos e elementos decorativos: são permitidos parapeitos que não excedam a altura de 1,50 m. em relação a altura de cornija, sendo possível apresentar elementos decorativos pontuais de até 2,00 m. Além disso, serão permitidas torrões decorativos abertos, de até 3,50 m. de altura, permitindo-se uma ocupação máxima do piso do 5% do piso imediatamente inferior.

2. Do mesmo modo, serão permitidas as condutas de ventilação e evacuação de fumos, verticais, com as alturas requeridas para o seu funcionamento adequado de acordo com os padrões técnicos que lhes sejam aplicadas.

## Artigo 103º

**Altura de Piso**

Entende-se por altura do piso ou a altura do andar, a distância vertical entre as faces superiores das lajes de dois andares consecutivos, sendo possível tomar como referência as mesmas cotas do pavimento acabado.

- Define-se uma altura de piso mínimo de 3,00 e uma altura máxima de 4,00 m. para a área de edificação com o uso alojamento hoteleiro.
- Define-se uma altura de piso mínima de 3,50 m. e uma altura máxima de 5,00 m. para a área de edificação com usos gerais de serviços hoteleiros, cultural e de lazer adscritos ao uso hoteleiro e comercial.
- São permitidas alturas livres de andares superiores na área de edificação com usos gerais de serviços hoteleiros, cultural e de lazer adscritos ao uso hoteleiro desde que sejam cumpridas as seguintes condições:
  - a) Não exceder 20% da superfície total da área de edificação com o uso de serviços hoteleiros, culturais e comerciais.
  - b) Trata-se de espaços diáfanos cujos tetos são formadas por elementos estruturais de coberturas inclinadas, atendendo as limitações de alturas segundo os pontos anteriores nos arranques das referidas coberturas e artigos referentes a alturas máximas.
  - c) Para ser considerado espaços abertos, estes devem ser capazes de inscrever um círculo no seu andar cujo diâmetro seja maior do que a altura livre do referido espaço no seu ponto mais alto.
  - d) Os volumes resultantes contarem com um único andar, a qual poderá apresentar diferentes níveis de piso.

Estes espaços contarão como um único andar em relação a sua edificabilidade.

## Artigo 104º

**Altura Livre do Piso**

É a distância vertical entre a face superior do pavimento acabado de um piso e a face inferior do teto do mesmo andar ou do teto falso no seu caso.

A altura livre do piso será igual ou superior a 2,70 m. permitindo no interior dos quartos, que nos seus corredores e sanitários terem uma altura livre de 2,40 m. Será permitida a mesma exceção de altura para pisos de cave e semicave, desde que os espaços sejam destinados a instalações.

## Artigo 105º

**Cota de Planta de Piso**

É a distância vertical entre a superfície superior do pavimento acabado de um piso e a cota de origem e referência do piso de rés de chão.

## Artigo 106º

**Piso**

É toda a superfície horizontal, com um ou mais níveis, praticável e coberta, executados para desenvolver nele uma atividades.

São considerados, dependendo de sua posição no edifício os seguintes tipos:

- a) Cave: figura-se como aquele espaço que pode ser construído sob o piso térreo.
- b) Semicave: Entende-se por semicave como o espaço que pode ser construído sob o piso térreo e que tem aberturas de luzes acima da cota do terreno, sendo que a sua laje do teto não poderá exceder os 120 cm. em relação a referida cota, em cujo caso será considerada planta de piso.
- c) Andar térreo ou rés-do-chão: piso que em mais de 50% da sua superfície edificada, é coincidente com a cota de referência do edifício.
- d) Andar: piso situado acima do teto do andar térreo.
- e) Sob coberta: Espaço compreendido entre a face superior da laje do último andar e a face inferior dos elementos construtivos de cobertura inclinada. Estes espaços são considerados em qualquer caso ligados ao andar inferior, devendo existir continuidade espacial entre ambos.

## Subseção VII

**Condições Gerais de Uso**

## Artigo 107º

**Tipificação dos Usos**

1. Dada a correspondência entre diferentes tipos de usos e em relação à sua possível implementação no território, tipificam-se os usos de acordo com os seguintes critérios:

- a) Uso característico: é aquela que caracteriza o ordenamento espacial ou a utilização do lote, por ser o dominante e de implementação maioritária na área do território considerado. Neste caso, de acordo com as indicações dadas pelo POT Santa Mónica, o uso característico é o uso hoteleiro- residencial para os lotes POD.L.10 e POD.L.11, enquanto para o lote POD.L.12 é o uso hoteleiro. Dada a agregação aludida no presente POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, o uso característico definido para o lote POD.CB.01 será o Uso Hoteleiro. O referido uso corresponderá a um 97% da superfície edificada conforme o POT.
- b) Usos compatíveis: são aqueles que podem ser implantados numa zona territorial de qualquer magnitude em coexistência com o uso característico, sem perder seu carácter ou os cumprimentos que lhe são atribuídos. A compatibilidade de uso relativo a sua função característica não implica a livre implantação dentro do mesmo território,

mas sim que a aceitação da sua presença pode ser simultânea, apesar de que esta interligação obrigue a sinalizar restrições na intensidade do uso compatível de acordo com determinados parâmetros de uso característico. Segundo o POT de Santa Mónica, deve ser reduzida a um 3% da superfície edificada a Uso Comercial.

Serão considerados no presente Regulamento como usos adscritos ao Uso Hoteleiro, os seguintes:

- Uso comercial: que visa a prestação de serviços ao público, considerando-se o comércio retalhista de comida e/ou bebidas para consumo no local de venda, peças de artesanato, souvenirs locais, jornais, revistas, livros ou similares, incluindo em esta categoria a prestação de serviços, tais como ginásio, SPA e tratamentos de beleza e serviços de corporais por serem serviços de exploração aberto ao exterior.
- Uso de serviços hoteleiros: refere-se às atividades dedicadas à produção ou prestação de serviços próprio do uso do hoteleiro, como cozinhas, restaurantes e/ou buffets para consumo dos usuários hospedados no hotel, receção, comunicação, oferta de atividades complementares, gestão, direção e administração dos mesmos, serviços de manutenção e reparação dos elementos do complexo, lavanderia, abastecimento e distribuição de bens de consumo dentro do complexo e as instalações e infraestrutura.
- Uso cultural: entende-se como um uso cultural aquelas atividades oferecidas dentro do próprio complexo do hoteleiro, gerido conjuntamente com o resto dos serviços prestados aos usuários hospedados no complexo, referidas a representação de espetáculos de entretenimento e animação, jogos e atividades recreativas infantis, adolescentes ou adultos, tanto internos como externos, dedicadas a interrelação social dos hóspedes do hotel.
- Uso espaços livres: Distinguem-se como tal os seguintes:
  - Áreas de lazer: estão incluídas nesta área as zonas dedicadas a quadras esportivas, piscinas, instalações complementares e parques e zonas de jogos exteriores abertos, sejam elas cobertas ou descobertas, não computando a superfície das mesmas, desde que a cobertura seja feita de materiais de origem vegetal.
  - Áreas paisagísticas: englobam as zonas de praças e áreas verdes em geral, que podem incluir passeios, com elementos de mobiliário urbano, tais como pérgulas, iluminação pública, bancos, papeleiras etc.
  - Áreas de proteção ambiental: são aquelas zonas libertadas da atuação artificial no lote entendida como edificação, urbanização ou vegetação, apresentando a sua aparência original. Será compatível com as zonas coincidentes com a zona de lazer, permitindo-se nesse caso as construções sob rasante e instalações desportivas.
- c) Usos Proibidos: são aqueles usos que impedem a consecução das normas estabelecidas pelo POT de Santa Mónica e/ou o POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT, por serem incompatíveis com os usos característicos compatíveis.

## CAPITULO VIII

### Execução do POD

Artigo 108º

#### Gestão de Execução do POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT

1. A entidade a quem, nos termos das leis de aplicação e propriedade incumbe a gestão e administração do POD.CB.01 da Subzona de Caličas Brancas, na Zona II Santa Mónica Este da ZDTI de Santa Mónica compete especialmente promover e assegurar a aplicação das disposições do presente POD, especialmente:

- a) Na negociação com os promotores dos parâmetros que definem o perfil do desenvolvimento turístico dos empreendimentos turísticos que pretendem desenvolver.
- b) Na negociação e fixação das obrigações dos promotores, incluindo, mas não se limitando, aos referidos no artigo 23º do Decreto Legislativo nº 2/93, e 01 de fevereiro.
- c) Na discussão, avaliação e aprovação das soluções de ordenamento urbanísticos, arquitetónicos e de infraestruturas contida no POD e nos projetos de Obra e Edificação.
- d) Na discussão e avaliação do dimensionamento de redes e equipamentos de infraestruturas não secundárias ou locais que eventualmente venham a ser localizados no interior dos lotes afetadas pelos empreendimentos turísticos.

2. No faseado da construção e dimensionamento das redes e equipamentos de infraestruturas, a entidade referida no número anterior, bem como aqueles que tenham, por lei, a concorrência sectorial, devem assegurar que a respetiva capacidade permite tecnicamente, sempre e em cada momento, a satisfação das necessidades máximas, além das pontuais, determinadas em referência à ocupação edificada do solo do lote então existente.

3. Na elaboração dos cálculos de dimensionamento das redes de infraestrutura expostas no número anterior devem ser levados em conta os parâmetros técnicos indicados no POD, para o cenário ocupação máxima do solo no POD.CB.01.

4. A entidade gestora do empreendimento turístico será particularmente responsável pela gestão do faseado execução de POD, tendo em consideração a sustentabilidade económica, social e ambiental do desenvolvimento turístico determinado pela ocupação edificada do solo no POD.CB.01 e a capacidade que as redes de infraestruturas possuem, em cada momento, para garantir a satisfação razoável das necessidades de consumo induzidas por este desenvolvimento, de modo a evitar roturas.

Artigo 109º

#### Projeto de Obra de Edificação

1. As redes de infraestruturas e de serviços do lote POD.CB.01 definidas pelo POD BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT devem ser executadas em harmonia com os respetivos projetos de obras.

2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais, desportos e lazer, devem ser executado em harmonia com os respetivos projetos arquitetónicos de edifícios.

3. Os projetos referidos nos números anteriores serão aprovados pela autoridade competente na gestão e administração da ZDTI.

## CAPITULO IX

Artigo 110º

#### Apresentação de Projetos

Tanto o Projeto de Ordenamento Detalhado BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT como os Projetos de Obras e Edificação serão apresentados à entidade competente para a sua aprovação em três cópias impressas e uma cópia digital.

Artigo 111º

#### Regime de Cessões

1. O POD determina a transferência para o domínio público, do Estado ou do Município da Ilha de Boa Vista, de acordo com as disposições das leis, as seguintes redes ou equipamentos previstos no presente Regulamento, estando localizados no interior dos lotes:

- a) Vias secundárias
- b) Sistemas de bombeamento

2. No caso de existir concessões de serviço público, ou outras formas juridicamente equiparadas de transferência de atividade pública para entidades privadas, com incidência nas redes ou equipamento referidas no número anterior, a cessão nominal ali prescrita sob os termos estabelecidos nos respetivos instrumentos jurídicos.

3. Para além da cessão referente aos números anteriores, aplica-se no POD.CB.01, o regime de cessões urbanísticas que deriva da legislação geral, na estrita medida em que esse regime seja compatível com o uso e a ocupação do solo exclusivamente turístico que as disposições legais a que se refere o número 1 do artigo 1º reservam para esse lote.

## CAPITULO X

### Disposições Finais

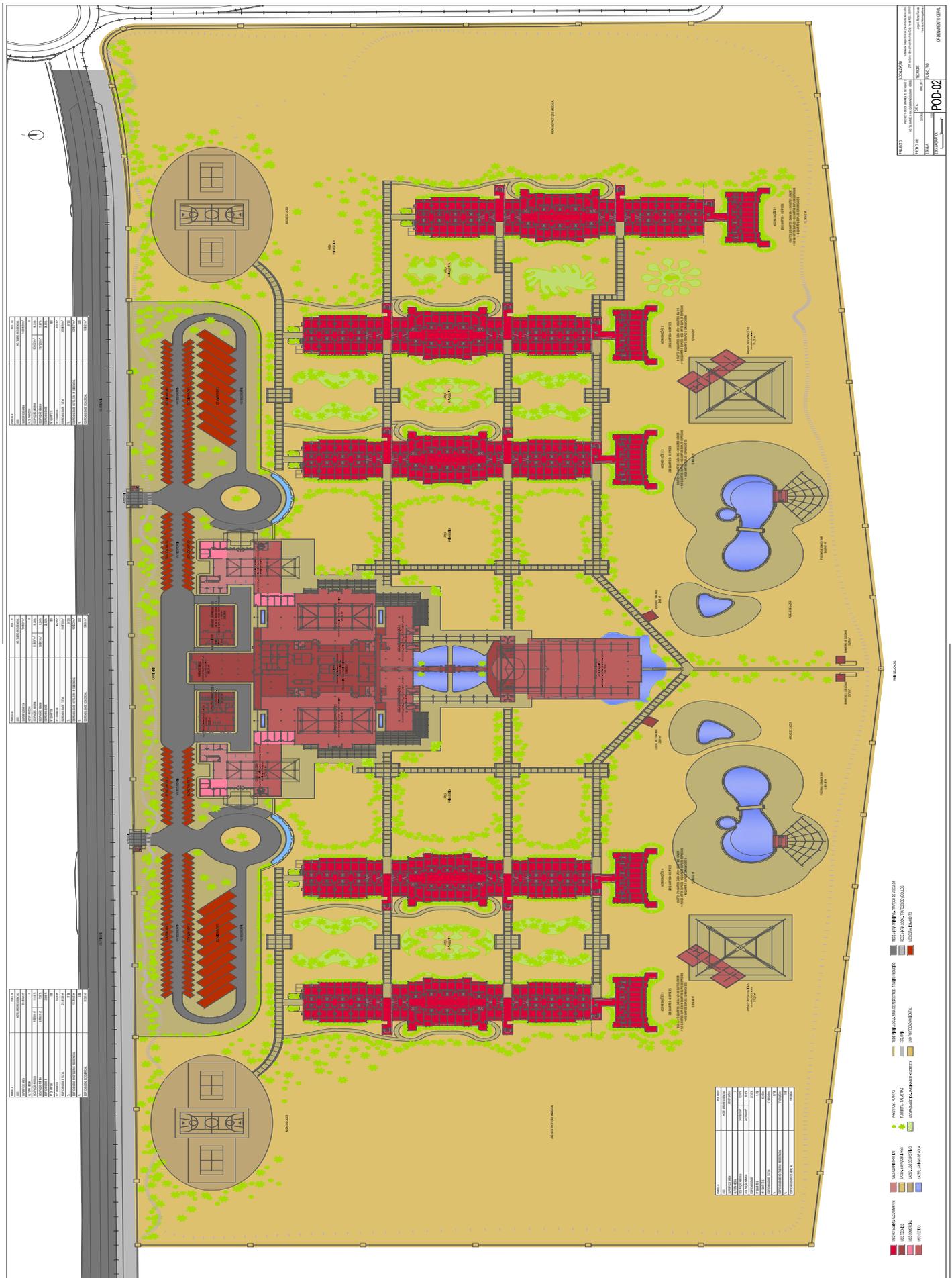
Artigo 112º

#### Anexos

Constituem anexos do Regulamento, do qual faz parte integrante, os seguintes documentos planimétricas.

- a) Planta de localização do lote sujeito ao empreendimento
- b) Planta geral de ordenamento do empreendimento, a escala 1/500
- c) Relatório ou memória de objetivos, que justifica as soluções adotadas no Regulamento e na Planta Geral de Ordenamento.

Anexos  
(A que se refere o n.º 2 do artigo 1º)





**POD “BARCELÓ CALIÇAS BRANCAS RESORT”**  
**Subzona de CALIÇAS BRANCAS Zona II - SANTA MÓNICA ESTE**  
**ZDTI DE SANTA MÓNICA ILHA DA BOA VISTA CABO VERDE**



*I SÉRIE*  
**BOLETIM  
OFICIAL**

Registo legal, n.º 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: [www.incv.cv](http://www.incv.cv)



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

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