



BOLETIM OFICIAL

ÍNDICE

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
Portaria n.º 39/2024:
Aprova o Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI de Mangue Monte Negro. 1800

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS,
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO

Portaria nº 39/2024

de 29 de agosto

Nota Justificativa

O turismo tem sido considerado como pilar central da economia cabo-verdiana, sendo setor chave para o incremento de investimento privado externo, do emprego e do crescimento da economia.

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) constitui instrumento privilegiado para organização e gestão sustentável das zonas turísticas especiais (ZTE), permitindo o aproveitamento durável e sustentável do solo enquanto recursos de suporte, localização e distribuição espacial das infraestruturas, dos equipamentos turísticos e das atividades económicas e sociais e desenvolvimento do turismo de alto valor acrescentado nas zonas de desenvolvimento turístico integrado (ZDTI).

O POT enquadra-se na categoria dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, feito no sentido de concretizar no território, as políticas adotadas para o desenvolvimento do turismo nas Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, legalmente constituída, devendo garantir ganhos para a Ilha e o País, em termos de qualidade da oferta turística, integração urbanística, requalificação urbana e ambiental e coesão territorial.

Assim;

Ao abrigo do disposto no art.º 72º do Decreto-lei nº 61/2018 de 10 dezembro que procede à alteração do Decreto-lei nº 43/2010, de 27 de setembro, conjugado com o artigo 28º do Decreto-lei nº 14/2016 de 1 de março; 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, por meio dos seus membros competentes em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI de Mangue Monte Negro.

Artigo 2º

Vinculação

As disposições constantes do regulamento do Plano de ordenamento Turístico da ZDTI de Mangue Monte Negro são vinculativas e de cumprimento obrigatório para todas as entidades.

Artigo 3º

Anexos

São publicados juntos à presente Portaria, o regulamento e a Planta de Ordenamento, nos termos do n.º 2, do art.º 72º, do Decreto-lei nº 43/2010, de 27 de setembro, que aprova o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico.

Artigo 4º

Entrada em vigor

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

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação aos 22 de agosto de 2024. — A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*.

ANEXO

(A que se refere o artigo 3.º)

**PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO –
POT DA ZDTI DE MANGUE MONTE NEGRO**

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Ordenamento Turístico de Mangue Monte Negro, adiante abreviadamente designado por POTMMN, elaborado nos termos da legislação em vigor.

2. O POTMMN abrange a zona de Mangue Monte Negro, declaradas Zona de Desenvolvimento Turístico Integral adiante abreviadamente designado por ZDTI, pelo Decreto-Regulamentar n.º 7/94, de 23 de maio, com a delimitação ajustada amites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos conforme consta da Planta de Ordenamento, à escala 1:5 000, perfazendo 221 hectares.

3. O POTMMN é um Plano Especial de Ordenamento do Território, que traduz um compromisso recíproco de compatibilização com a Diretiva Nacional e os Esquemas Regionais de Ordenamento do Território, estabelecendo o regime de uso do solo, definindo o modelo de organização das redes e os parâmetros de aproveitamento do solo, bem como a garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental.

Artigo 2º

Objetivos e estratégia

1. O objetivo do POTMMN é transpor para o território da ZDTI, a política sectorial de turismo adotada pelo Governo para a ilha de Santiago, estabelecendo um quadro espacial coerente de atuações no setor de turismo com impacto na organização do território da referida ZDTI, em compromisso com a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e com o Esquema Regional de Regulamento do Território de Santiago.

2. São objetivos específicos do POTMMN:

a) Prever no seu modelo de desenvolvimento, uma forma de turismo sustentável nas vertentes ambiental, social e económica, em linha com as opções de desenvolvimento territorial a nível nacional, regional e municipal;

b) Garantir o estabelecimento de tipologias turísticas de baixa densidade turística, associadas a conceitos inovadores de hospitalidade, mais exclusivos e sofisticados, capazes de potenciarem, de diversificar e serem diferenciadores do produto turístico tradicional de Cabo Verde (o turismo balnear);

c) Apostar na tematização da oferta da ZDTI, potencializando as especificidades dos recursos ambientais, paisagísticos e culturais presentes na área de intervenção, valorizando o produto disponibilizado;

d) Diversificar a oferta de produtos e serviços no interior da ZDTI, apostando nas áreas do pequeno comércio, serviços, restauração, interpretação ambiental e animação, promovendo a interligação com a comunidade local, numa ótica de inclusão social;

- e) Definir limites de carga para a ZDTI;
- f) Implementar critérios rigorosos do ponto de vista ambiental e de sustentabilidade que prevejam a construção de infraestruturas básicas de suporte ao desenvolvimento da ZDTI (acessibilidades, abastecimento de água, redes de energia, saneamento básico, resíduos sólidos);
- g) Implementar regras de mobilidade interna definindo áreas de circulação pedonal, ciclovias e percursos pedestres, restringindo ao máximo a circulação viária no interior da ZDTI;
- h) Estabelecer os planos de gestão do património natural no interior da ZDTI;
- i) Estabelecer um sistema de sinalética informativa e de interpretação ambiental, a desenvolver pela entidade gestora da zona de desenvolvimento turístico.

Artigo 3º

Composição do Plano

1. O POTMMN é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Planta de Ordenamento, à escala 1:5 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:5 000;

2. O POTMMN é, ainda constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas que o acompanham:

- a) Relatório;
- b) Planta de Geologia, à escala 1:5 000;
- c) Planta de Hipsometria, à escala 1:5 000;
- d) Planta de Declives, à escala 1:5 000;
- e) Planta de Exposição de encostas, à escala 1:5 000;
- f) Planta de Fisiografia, à escala 1:5 000;
- g) Planta de Morfologia da paisagem, à escala 1:5 000;
- h) Planta de Zonagem agro-ecológica, à escala 1:5 000;
- i) Planta de Ocupação do solo, à escala 1:5 000;
- j) Planta de Unidades ambientais homogéneas, à escala 1:5 000.

Artigo 4º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento, sem prejuízo de outras de carácter específico constantes de regimes próprios, adotam-se as definições:

- a) Área de implantação – valor expresso em metros quadrados, que constitui o somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo corpos balanceados, anexos e construções secundárias, mas excluindo varandas, platibandas, beirais e/ou outros elementos acessórios ou ornamentais, de impacto volumétrico reduzido;
- b) Condicionantes: fatores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo.
- c) Construção ligeira e amovível - construção assente sobre fundação não permanente e construída em madeira e outros materiais ligeiros, pré-

fabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;

- d) Construção de apoio agrícola - construção assente sobre fundação não permanente e construída em madeira e outros materiais ligeiros, pré-fabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, que se destinam à guarda e abrigo da produção agrícola e das alfaías necessárias à atividade agrícola;
- e) Construção de apoio a atividades balneares – estrutura ligeira edificada em materiais predominantemente tradicionais visando acolher atividades de animação turística, pedagógica e restauração de apoio às praias;
- f) Construção de apoio a atividades de cariz ambiental – estrutura ligeira edificada em materiais predominantemente tradicionais visando atividades de educação ambiental;
- g) Edificabilidade: quantidade, em m², de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;
- h) Equipamentos de utilização coletiva – edificações, públicas ou privadas, destinadas à prestação de serviços coletivos nas áreas de saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil e religião, entre outras, à prestação de serviços de carácter económico, como mercados ou feiras, e à prática de atividades culturais, desportivas, de recreio e lazer;
- i) Espaços verdes e de utilização coletiva – espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente;
- j) ETA – Estação de Tratamento de Água;
- k) ETAR – Estação de Tratamento de Águas Residuais;
- l) Índice de edificabilidade: divisão, apresentada em percentagem, da edificabilidade pela área de referência;
- m) Índice ou percentagem de implantação – quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- n) Índice ou percentagem de impermeabilização do Solo – quociente entre a área total impermeabilizada e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- o) Infraestruturas urbanas – todas as infraestruturas urbanísticas básicas, designadamente via habilitante - via pavimentada com capacidade para circulação automóvel e com estatuto que permita o acesso pedonal a terrenos confinantes - e redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de fornecimento de energia elétrica, bem como serviço de recolha de resíduos sólidos urbanos;
- p) Número de pisos – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;
- q) Ocupação nova do solo: qualquer ocupação do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do Plano de Ordenamento Turístico;

- r) Perfil de uso turístico: padrão de oferta turística que apela à articulação do tipo e nível do alojamento com o tipo e nível dos serviços oferecidos, de forma que se possa determinar tanto o nível de qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;
- s) Plataforma da estrada - abrange a faixa de rodagem e as bermas;
- t) POD: Plano de Ordenamento Detalhado;
- u) UAH – Unidades Ambientais Homogéneas;
- v) ZDTI: Zona de Desenvolvimento Turístico Integral;
- w) Zona da estrada compreende:
- i) O terreno por ela ocupado, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes;
- ii) As pontes e viadutos nela incorporados e os terrenos adquiridos por expropriação ou qualquer título para alargamento da plataforma da estrada ou acessórios, tais como parques de estacionamento e miradouros.

CAPÍTULO II

CONDICIONAMENTOS AO USO DO SOLO

Artigo 5º

Identificação e âmbito

Regem-se pelo disposto no presente capítulo os condicionamentos à ocupação, uso e transformação dos solos, decorrentes da presença de:

- a) Condicionantes especiais:
 - i) Zonas de riscos e
 - iii) Zonas de proteção.
- b) Servidões que instituem um conjunto de outros condicionamentos ao uso do solo, que decorrem da presença de um conjunto de valores a proteger, de infraestruturas cuja eficácia e funcionamento requerem a estabelecimento de um regime de salvaguarda ou edifícios existentes, implicam o estabelecimento de um conjunto de medidas de proteção.

Secção I

Condicionante Especiais

Artigo 6º

Identificação

As áreas onde foram identificadas as seguintes vulnerabilidades e riscos naturais, estão representadas na planta condicionantes do POTMMN:

- a) Zonas de Riscos:
 - i) Duvidosa segurança geotécnica;
 - ii) Zonas sujeitas a inundações;
- b) Zonas de Proteção:
 - i) Património natural;
 - ii) Zona de alta infiltração;
 - iii) Ribeiras e eixos principais de água.

Artigo 7º

Duvidosa segurança geotécnica

1. As áreas de duvidosa segurança geotécnica representadas na Planta de Condicionantes, estão associadas a zonas de escarpas. Integram-se nas áreas de prevenção de riscos naturais e devido às suas características de solo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, são áreas muito instáveis, sujeitas à ocorrência de movimentos de massa de vertentes.

2. Nas áreas interiores de instabilidade de vertentes, são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Construção de novas edificações, acessibilidades e infraestruturas;
- b) Ações que induzem ou agravem a erosão dos solos.

3. Qualquer intervenção, nestas áreas fica sujeita à apresentação de estudos de estabilidade sobre o seu impacto nos movimentos de massa da vertente, na qual se demonstre a aptidão para a intervenção em condições de total segurança de pessoas e bens e se defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.

Artigo 8º

Zona sujeita a inundações

1. As zonas sujeitas a inundações representadas na Planta de Condicionantes, integram-se nas áreas de prevenção de riscos naturais e correspondem às áreas suscetíveis de inundação por transbordo de água do leito dos cursos de água devido à ocorrência de caudais elevados.

2. Nas zonas sujeitas a inundações, são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Construção de novas edificações;
- b) Alteração da utilização das edificações existentes para a prestação de serviços públicos ou comércio;
- c) Deposição de resíduos, a instalação de aterros sanitários e outras instalações de tratamento de resíduos;
- d) Destruição de vegetação, com exceção da vegetação de caráter invasor e de ações que visem a melhoria e segurança das áreas ameaçadas pelas cheias.

3. Nas zonas sujeitas a inundações ficam condicionadas à apresentação de estudos específicos, que comprovem tecnicamente que a obra a edificar não agrava a vulnerabilidade às cheias, tanto no local da respetiva obra como nos edifícios confinantes e na zona envolvente, as seguintes ações:

- a) Alterações de relevo;
- b) Abertura de acessos de passagem de veículos;
- c) Qualquer outra operação urbanística.

4. Nas zonas sujeitas a inundações, na prática de atividades agrícolas é interdita a utilização de biocidas e fertilizantes químicos ou orgânicos.

Artigo 9º

Património natural

1. São zonas de proteção que coincidem com grande parte da área de costa da ZDTI, englobam as áreas identificadas nas UAH como “Baías e calhetas naturais”, as “praias arenosas basálticas”, as “Zonas Húmidas Litorais” (Mangue), as “Escarpas litorais massivas”, “escarpas fósseis residuais” e os “relevos residuais erosivos”. São áreas que pelas suas condições naturais, geomorfológicas, funcionais e/ou culturais, desempenham uma função importante no equilíbrio do ecossistema natural ou na identidade do lugar.

2. Pela sua natureza constituem bens com interesse natural e paisagístico relevante e são propostos para integrar áreas protegidas, como é o caso da Praia de Mangue.

3. Estes espaços deverão manter-se livres de ocupação, excetuando as preparações do espaço para fruição humana limitada, desde que essa fruição não afete criticamente a manutenção do papel que tais áreas têm na continuidade dos ecossistemas a que estão associadas.

Artigo 10º

Zona de alta infiltração

1. As áreas estratégicas de infiltração representadas na Planta de Condicionantes pelas Zonas de alta infiltração, são relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico, caracterizando-se:

- a) Pela natureza do solo, do substrato geológico e da morfologia do terreno, que apresentam condições favoráveis à ocorrência de infiltração e recarga e proteção das nascentes de água;
- b) Por promoverem a diminuição do escoamento superficial e erosão, prevenindo e reduzindo os efeitos dos riscos de cheias e inundações.

2. Nas áreas estratégicas de infiltração são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Descarga ou infiltração no terreno de qualquer tipo de efluentes;
- b) Utilização intensa de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- c) Instalação de indústrias ou armazéns que envolvam riscos de poluição do solo e da água;
- d) Ações suscetíveis de reduzir a infiltração das águas pluviais.

Artigo 11º

Ribeiras e Eixos principais de Água

1. Zonas de proteção aos leitos e eixos dos cursos de água por onde corre a drenagem natural das águas pluviais que enquadram os terraços aluviais sem cultivo.

2. Corresponde a uma faixa de proteção de 10m para cada lado do leito da Ribeira de Mangue e linhas de água principais, e tem como objectivo principal a preservação dos cursos de água e linhas de drenagem natural.

3. Nos cursos de água e respetivos leitos e margens são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Destruição da vegetação ribeirinha, com exceção de ações que visem a melhoria do seu funcionamento;
- b) Extração de inertes, com exceção de ações que visem a melhoria do seu funcionamento hidrológico;
- c) Descarga de materiais ou efluentes sem tratamento adequado, bem como outras ações poluentes;
- d) Todas as ações que impermeabilizem o solo e que ponham em causa o frágil equilíbrio deste recurso natural;
- e) Alteração do leito das linhas de água, a construção de edifícios ou de infraestruturas ou outras ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e no de cheia.

4. Nos cursos de água e respetivos leitos e margens, constituem exceção à alínea e) do número anterior, todas as obras com objetivos de recuperação, estabilização e requalificação, paisagística, hidrológica, geomorfológica e

ecológica, assim como ações de conservação do património edificado existente, ainda que exijam a necessidade de estudos aprofundados sobre os benefícios e a confirmação que o impacte ambiental é reduzido.

Secção II

Servidões

Artigo 12º

Identificação

As áreas onde foram identificadas as seguintes Servidões, estão representadas na planta condicionantes do POTMMN:

- a) Orla marítima 80/120m;
- b) Edifícios de atividades económicas;
- c) Caminho carreteiro (acesso público);
- d) Caminho a pé.

Artigo 13º

Orla marítima 80m

1. De acordo com a Lei nº 44/VI/2004, de 12 de junho, o limite da orla marítima, que compreende as praias e os terrenos das costas, enseadas, baías contíguas à linha do máximo preia-mar numa faixa de oitenta metros de largura, integrando os bens do domínio público marítimo.

2. A orla marítima é delimitada por uma faixa territorial, contada a partir da linha terrestre que limita as margens das águas do mar e coincide com a orla costeira da ZDTI. É constituída por áreas de grande valor ecológico e paisagístico, cuja preservação é fundamental para o bom funcionamento de todo o ecossistema.

3. Neste caso, destacamos a Praia de Monte Negro que acolhe a desova das tartarugas marinhas e a área de Mangue, como zonas de elevado valor ecológico para a avifauna da região.

4. A classificação de espaços nestas áreas tem por objetivo harmonizar os regimes de classificação de espaços territoriais envolventes à orla costeira com o regime de utilização da faixa do Domínio Público Hídrico.

CAPÍTULO III

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Secção I

Classificação e Disposições Comuns

Artigo 14º

Classificação do solo

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

- a) Áreas edificáveis: aquelas para as quais se reconhece a vocação para serem urbanizadas e construídas, de acordo com as determinações deste POT e do POD que o desenvolva;
- b) Áreas não edificáveis: aquelas cuja vocação é servir atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como aquelas que integram os espaços naturais, de proteção ou de lazer. Integram solos que pelas suas características e valores naturais, ambientais, produtivos ou paisagísticos (ou porque comportam riscos para a ocupação pela edificação), justificam ser preservadas do desenvolvimento urbano.

2. As classes de espaço constantes do número anterior estão delimitadas na planta de ordenamento, desagregando-

se em categorias e subcategorias conforme qualificação definida nos termos do presente regulamento, em capítulos próprios.

3. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o POTMMN, além de classificar o solo em áreas edificáveis e áreas não edificáveis identifica ainda a rede viária, caminhos pedonais/trilhos, ciclovia, acesso à praia e estruturas de apoio, cujos regimes são definidos no presente Regulamento em capítulos próprios, impondo disposições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 15º

Disposições comuns

1. O acesso viário, o abastecimento de energia elétrica, o abastecimento de água e drenagem de esgotos, caso não exista ligação às redes públicas, têm de ser assegurados por sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos requerentes.

2. Na ausência de faixas de proteção específicas, para os depósitos e reservatórios de combustível de gasóleo, instalados ao ar livre, devem ser garantidos os seguintes afastamentos mínimos: 5 m a qualquer edifício e 10 m a qualquer estrutura insuflável ou tenda.

Secção II

Áreas Edificáveis

Artigo 16º

Qualificação das Áreas Edificáveis

As Áreas Edificáveis integram a categoria de Espaços turísticos;

Artigo 17º

Espaços turísticos

1. Correspondem aos espaços turísticos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 identificados na planta de ordenamento onde se podem vir a implantar usos e ocupações associadas à atividade turística formal e que podem também acolher edifícios e estruturas com outras funções compatíveis, designadamente equipamentos, serviços e comércio.

2. A edificabilidade máxima admitida é:

- a) Espaço Turístico 1: 3.464 m²;
- b) Espaço Turístico 2: 70 m²;
- c) Espaço Turístico 3: 35 m²;
- d) Espaço Turístico 4: 70 m²;
- e) Espaço Turístico 5: 105 m²;
- f) Espaço Turístico 6: 2.730 m² e
- g) Espaço Turístico 7: 4.130 m²;
- h) Espaço Turístico 8: 630 m².

3. O número máximo de unidades de alojamento permitidas é:

- a) Espaço Turístico 1: 99 unidades de alojamento;
- b) Espaço Turístico 2: 2 unidades de alojamento;
- c) Espaço Turístico 3: 1 unidade de alojamento;
- d) Espaço Turístico 4: 2 unidades de alojamento;
- e) Espaço Turístico 5: 3 unidades de alojamento;
- f) Espaço Turístico 6: 76 unidades de alojamento;
- g) Espaço Turístico 7: 118 unidades de alojamento;
- h) Espaço Turístico 8: 36 unidades de alojamento.

4. Aos espaços definidos no número 1 aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Nestes espaços é permitida a construção de unidades de alojamento turístico, podendo acolher outras atividades compatíveis, privilegiando-se soluções que promovam a sustentabilidade ambiental e minimizem os impactos nos valores naturais existentes;
- b) São admitidas as seguintes tipologias de implantação de edifícios: isolada, geminada e banda;
- c) A distância entre fachadas que têm abertura de vãos não pode ser inferior a 3 m;
- d) Os edifícios que estão fisicamente separados entre si têm que garantir um afastamento entre os mesmos igual ou superior à altura da sua fachada considerando o ponto mais alto;
- e) As novas construções devem estar assente sobre fundação construída em madeira de forma a diminuir a área impermeabilizada de solo;
- f) O número máximo de pisos é 1;
- j) A profundidade máxima admissível para as empenas é de 8 m, desde que asseguradas as condições de insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- k) As intervenções a efetuar nestas áreas têm que garantir à escala da sua intervenção as acessibilidades viárias e pedonais, bem como as necessidades de estacionamento, a avaliar em função do número de unidades de alojamento e das atividades a instalar, assegurando, sempre que possível, o estacionamento privado de motociclos e veículos ligeiros destinados às unidades de alojamento, acrescido de estacionamento público;
- l) Qualquer intervenção nova tem que respeitar a rede viária identificada na Planta de Ordenamento, não podendo comprometer a construção dos troços propostos, nem o alargamento dos existentes.

Secção III

Áreas Não Edificáveis

Artigo 18º

Qualificação das Áreas não Edificáveis

1. As Áreas Não Edificáveis subdividem-se, segundo o uso dominante e o grau de proteção, nas seguintes categorias delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços Costeiros;
- b) Espaços Agrícolas;
- c) Espaços Florestais;
- d) Espaços Agro-Silvo-Pastoris;
- e) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento;
- f) Espaços Rurais Recreativos e
- g) Praia de Mangue – Sítio de Interesse Científico.

Artigo 19º

Espaços Costeiros

1. Coincidem com a orla costeira do município e integram na sua maioria escarpas rochosas.

2. À área afeta ao Domínio Público Marítimo aplica-se o regime especial de utilização do solo estabelecido na Lei nº 44/VI/2004, de 12 de julho, não dispondo o presente Regulamento, no que a essa área diz respeito, sobre o uso e ocupação turística do solo.

Artigo 20º

Espaços Agrícolas

1. Integra espaços rurais em que domina uma agricultura cuja produtividade justifica o seu uso exclusivo e que é necessário preservar. Estas áreas são incompatíveis com o uso habitacional.

2. Nestas áreas é permitida:

- a) A preservação dos usos agrícolas pré-existentes, incluindo o desenvolvimento da atividade agrícola em terrenos já preparados para a sua execução de forma tradicional e com intensidade média e elevada;
- b) Para além das espécies cultivadas, é permitida a remoção de exemplares de fauna e flora selvagem das áreas de cultivo, desde que se trate de espécies não protegidas legalmente;
- c) A produção de pasto e/ou o desenvolvimento de experiências com espécies autóctones forrageiras;
- d) A instalação de infraestruturas técnicas, hidráulicas e de saneamento necessárias;
- e) Os trabalhos e obras de manutenção e melhoramento das construções existentes.

Artigo 21º

Espaços Florestais

1. Integram, quer as áreas onde predomina a ocupação florestal quer as áreas com solos muito pobres, com declives excessivos, com afloramentos rochosos e com grande défice de água.

2. Nestas áreas é interdito:

- a) O uso habitacional, sendo aplicável o previsto na legislação relativamente ao corte de madeira, solta de gado e coleta de pastos e lenha.

Artigo 22º

Espaços Agro-Silvo-Pastoris

1. Correspondem aos espaços rurais em que o uso agrícola do solo constitui uma alternativa com pouca valia económica devido às características pedológicas, motivo pelo qual têm sido ocupadas com florestação ou mantido um aproveitamento dominante silvo-pastoril.

2. Nestas áreas é permitida:

- a) Utilização relacionada com o gado estabulado familiar e gado estabulado artesanal;
- b) A criação de infraestruturas viárias de transporte terrestre para circulação de pessoas, animais ou veículos;
- c) A instalação de oficinas de artesanato e pequenos estabelecimentos comerciais associados à edificação rural e destinados ao desenvolvimento de atividades para a obtenção e transformação de produtos próprios desde que a superfície ocupada, o número de trabalhadores e potencia elétrica associada seja limitada e compatível com as exigências ambientais de uma área residencial.

Artigo 23º

Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento

1. Integra espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural, que constituem faixas de proteção de linhas de água, vias, área de Mangue ou outros usos que careçam de amenização por intermédio deste tipo de espaços.

2. A área de Mangue deverá ser alvo de um programa que permita delimitá-la geograficamente, valorizar o estado de conservação dos habitats ameaçados ou de especial interesse ecológico, determinar e programar as medidas de conservação necessárias e acompanhar as espécies ameaçadas, bem como, as medidas adotadas.

3. Afim de minimizar o impacte inerente ao desenvolvimento turístico no ecossistema a que se refere o número anterior, é permitido nestes espaços:

- a) A construção de estruturas de apoio às atividades turísticas previstas, como o Centro de Interpretação Ambiental (que constitui um veículo importante de sensibilização da população residente e turística, para a importância da proteção dos ecossistemas e espécies presentes), o Restaurante, a Recepção e Serviços Turísticos e o acesso à praia, sendo as disposições a cumprir nestes espaços as constantes na Secção V;
- b) O acesso a pé pelos caminhos tradicionais em condições seguras;
- c) Na zona de Mangue mais próxima da praia é permitida a instalação de passadiços sobrelevados construídos em madeira, que permitam evitar o pisoteio de áreas mais sensíveis deste ecossistema;
- d) A realização de atividades ligadas à investigação científica, e recuperação e conservação dos recursos naturais da zona, especialmente da fauna e flora ameaçadas, sempre que sejam compatíveis com a proteção e conservação destes espaços.

4. Nestes espaços é proibida:

- a) A alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona;
- b) A introdução de espécies exóticas ou invasoras, que se possam tornar naturais no meio ambiente;
- c) É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos, excetuando-se o caso de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental;
- d) É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.

5. Deverão ser tomadas medidas preventivas no sentido de:

- a) Minimizar as alterações e modificações das características físicas e biológicas que se verificam atualmente no terreno;
- b) As espécies usadas para recuperar áreas danificadas, deverão ser espécies autóctones ou da vegetação potencial dessa área;
- c) Preservar a cobertura vegetal existente e as espécies botânicas de interesse ainda presentes no terreno, através da realização de um catálogo de espécies protegidas e de interesse botânico existentes, especialmente palmeiras e coqueiros;
- d) Assegurar que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.

Artigo 24º

Espaços Rurais Recreativos

1. Integra os espaços rurais com interesse paisagístico e ambiental que apresentam, simultaneamente, um elevado potencial para o desenvolvimento de atividades de recreio e lazer.

2. Nestes espaços é permitida:

- a) A prática de atividades de lazer e contacto com a natureza, realizadas de forma sustentável e que não colidam com a proteção ambiental e paisagística do local e não representem um impacte ambiental negativo;
- b) A instalação de infraestruturas ligeiras de apoio às atividades de lazer.

Artigo 25º

Praia de Mangue – Sítio de Interesse Científico

1. O Sítio de interesse científico da Praia de Mangue (nidificação de tartarugas) integra um conjunto de áreas protegidas que, em complemento à Rede Nacional de Áreas Protegidas, cumprem o previsto no Decreto-lei n.º 3/2003, de 24 de fevereiro, alterado pelo Decreto-lei n.º 44/2006, de 28 de agosto.

2. Enquanto estes espaços não estiverem oficialmente reconhecidos, dentro da rede de áreas protegidas e não tiverem sido realizados e aprovados os respetivos planos especiais de ordenamento do território, aplicam-se as restrições previstas para a classe de espaço em que se integram (Espaços Costeiros).

3. Afim de minimizar o impacte inerente ao desenvolvimento turístico proposto, é permitido nestes espaços:

- a) A construção de estruturas de apoio às atividades turísticas previstas, como o apoio de praia e o acesso à praia, sendo as disposições a cumprir nestes espaços as constantes na Secção V;
- b) É permitida apenas a circulação pedonal na orla da praia e na praia.

4. Nestes espaços é proibida:

- a) A extração de areia da praia;
- b) A diminuição, por meios artificiais, da cota de areia na frente de praia;
- c) A circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos, na orla da praia, cabendo aos empreendimentos turísticos o dever de assegurar o cumprimento destas regras, por parte dos seus utentes.

Secção IV

Sistema Rodoviário

Artigo 26º

Descrição do sistema

1. O sistema rodoviário da ZDTI de Mangue de Montenegro consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos e dos acessos públicos à praia com as estradas actualmente existentes.

2. A rede viária da ZDTI de Mangue de Montenegro compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes classes de vias:

- a) Rede Viária Proposta e Rede Viária Existente, que formam a rede viária primária;
- b) Vias de acesso público à praia;
- c) Caminhos Pedonais/Trilhos, que formam as redes viárias secundárias e locais e
- d) Ciclovias.

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

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

Artigo 27º

Rede viária primária

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

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

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

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

5. As vias principais devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo de 7,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 2,00 metros.

Artigo 28º

Vias de acesso público à praia

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

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

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

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

Artigo 29º

Redes viárias secundárias e locais

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

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

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

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

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

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

- a) As vias secundárias devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal de 6,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 1,50 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias;
- b) As vias de acesso local devem ter o perfil transversal que, em sede de Projecto de Ordenamento detalhado, seja considerado adequado ao volume de utentes a servir, não podendo, no entanto, apresentar uma faixa de rodagem de largura inferior a 4,80 metros, sendo que os passeios laterais, quando existam, não devem ter uma largura inferior a 1,50 metros, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 30º

Ciclovias

1. As ciclovias encontram-se esquematicamente representadas na Planta de Ordenamento do POT, sendo que o seu traçado final deverá ser definido em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado.

2. O traçado das ciclovias deverá respeitar as características físicas e o valor paisagístico do local, devendo ser apenas realizadas as modelações de terreno estritamente necessárias à sua correta implantação.

3. Os pavimentos a utilizar nas ciclovias deverão ter as seguintes características:

- a) Ser, preferencialmente, permeável ou semipermeável;
- b) Garantir a circulação de bicicletas de forma adequada e em condições de segurança;
- c) Utilizar, preferencialmente, materiais locais, como, pedra, jorra, saibro/terra batida ou madeira.

Secção V

Estruturas de apoio

Artigo 31º

Disposições comuns

1. As Estruturas de apoio integram:

- a) Receção e serviços de apoio aos turistas;
- b) Centro de interpretação ambiental;
- c) Apoio de praia e
- d) Restaurante.

2. As localizações indicadas na planta de ordenamento são indicativas podendo ser definidas novas localizações em sede de elaboração do Plano de Ordenamento Detalhado.

3. As edificações devem ser preferencialmente em madeira e outros materiais ligeiros, pré-fabricados ou modulados, devendo ser utilizados materiais predominantemente tradicionais.

4. A edificabilidade máxima e as áreas de implantação máximas admitidas são:

- a) Receção e serviços de apoio aos turistas: 30 m²;
- b) Centro de interpretação ambiental: 40m²;
- c) Apoio de praia 20m² e
- d) Restaurante: 75 m².

Artigo 32º

Receção e serviços de apoio aos turistas

Construção destinada à instalação de serviços turísticos tais como *check in* e *check out*, pagamentos, informações a clientes, controle do estado dos quartos, assim como à comercialização de produtos locais e aquisição de serviços disponibilizados pelo empreendimento.

Artigo 33º

Centro de interpretação ambiental

Construção de apoio a atividades de cariz ambiental edificada em estrutura ligeira com materiais predominantemente tradicionais visando o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, designadamente os relacionados com a preservação das tartarugas marinhas.

Artigo 34º

Apoio de praia

Construção de apoio a atividades balneares e estrutura ligeira edificada em materiais predominantemente tradicionais visando acolher atividades de animação turística, pedagógica e restauração de apoio à praia.

Artigo 35º

Restaurante

Construção de edifício destinado à prestação de serviços de restauração.

CAPÍTULO IV

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Artigo 36º

Execução do plano

A execução do Plano decorre de acordo com calendarização constante do Relatório do Plano.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 37º

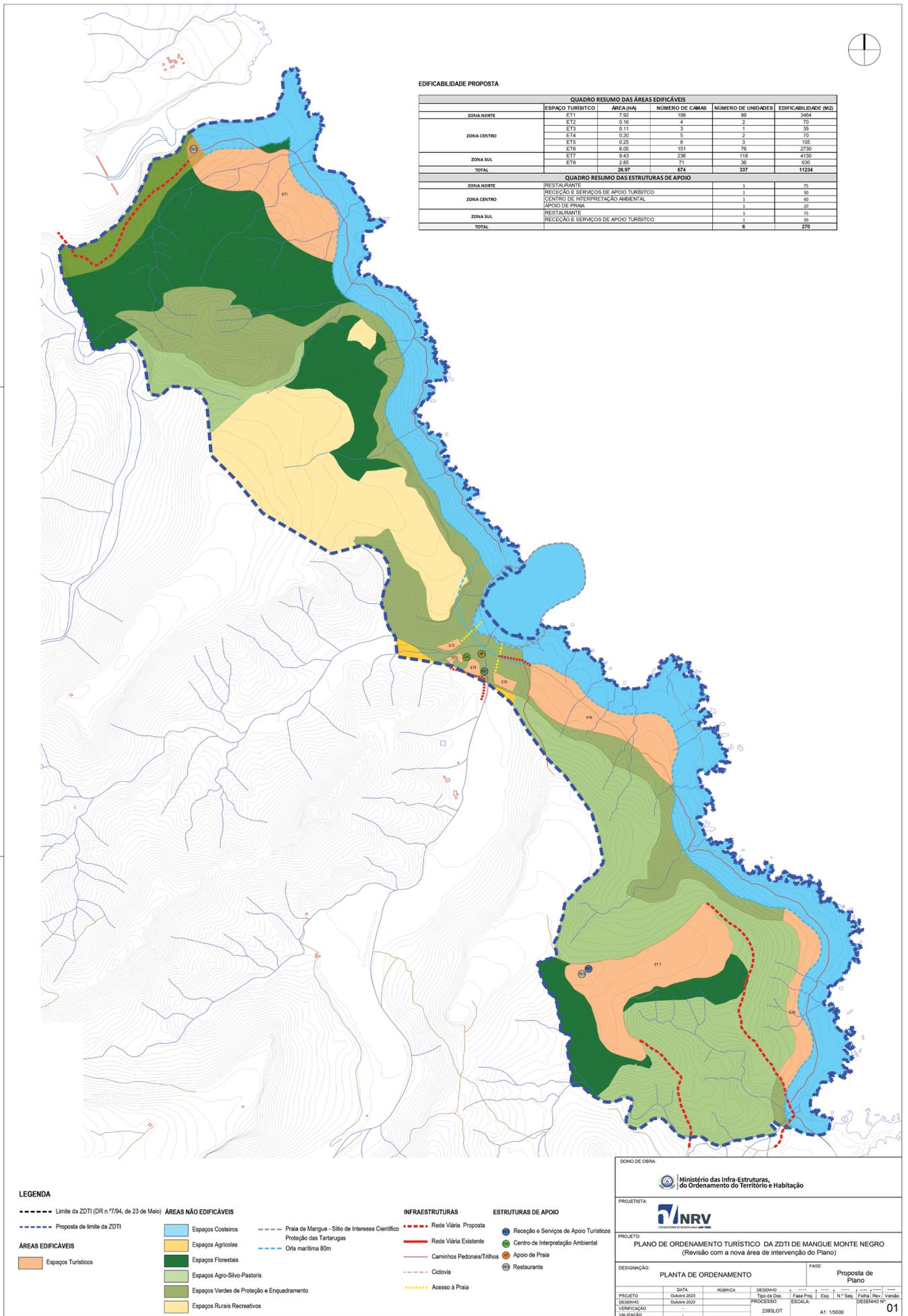
Revisão

A validade do POTMMN será indefinida, a menos que uma disposição legal ou normativa estabeleça a obrigação de revisão ou seja aconselhada por circunstâncias ambientais ou socioeconómicas, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 38º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor data da publicação do ato da sua ratificação final.



EDIFICABILIDADE PROPOSTA

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS EDIFICÁVEIS					
ZONA	ESPAÇO TURÍSTICO	ÁREA (HA)	NÚMERO DE CAMAS	NÚMERO DE UNIDADES	EDIFICABILIDADE (M ²)
ZONA NORTE	ET1	7,92	198	98	3464
	ET2	0,16	4	2	70
	ET3	0,11	3	1	38
	ET4	0,20	5	2	70
ZONA CENTRO	ET5	0,25	6	3	105
	ET6	4,05	151	76	2730
	ET7	9,43	236	118	4130
ZONA SUL	ET8	2,85	71	36	1300
	TOTAL	28,97	674	337	11234
QUADRO RESUMO DAS ESTRUTURAS DE APOIO					
ZONA NORTE	RESTAURANTE			1	75
ZONA CENTRO	RECEÇÃO E SERVIÇOS DE APOIO TURÍSTICO			1	30
	CENTRO DE INTERPRETAÇÃO AMBIENTAL			1	40
	APOIO DE PRAIA			1	20
ZONA SUL	RESTAURANTE			1	75
	RECEÇÃO E SERVIÇOS DE APOIO TURÍSTICO			1	30
TOTAL				6	270

LEGENDA

- Limite da ZDTI (DR n.º 7/94, de 23 de Maio)
- Proposta de limite da ZDTI
- ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS**
- Praia de Mangue - Sítio de Interesse Científico
- Proteção das Tartarugas
- Orla marítima 90m
- ÁREAS EDIFICÁVEIS**
- Espaços Turísticos
- Espaços Costeiros
- Espaços Agrícolas
- Espaços Florestais
- Espaços Agro-Silvo-Pastoris
- Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento
- Espaços Rurais Recreativos
- INFRAESTRUTURAS**
- Rede Viária Proposta
- Rede Viária Existente
- Caminhões Pedonais/Tribos
- Ciclovia
- Acesso à Praia
- ESTRUTURAS DE APOIO**
- Recepção e Serviços de Apoio Turísticos
- Centro de Interpretação Ambiental
- Apoio de Praia
- Restaurante

DONO DE OBRA: **Ministério das Infra-Estruturas, do Ordenamento do Território e Habitação**

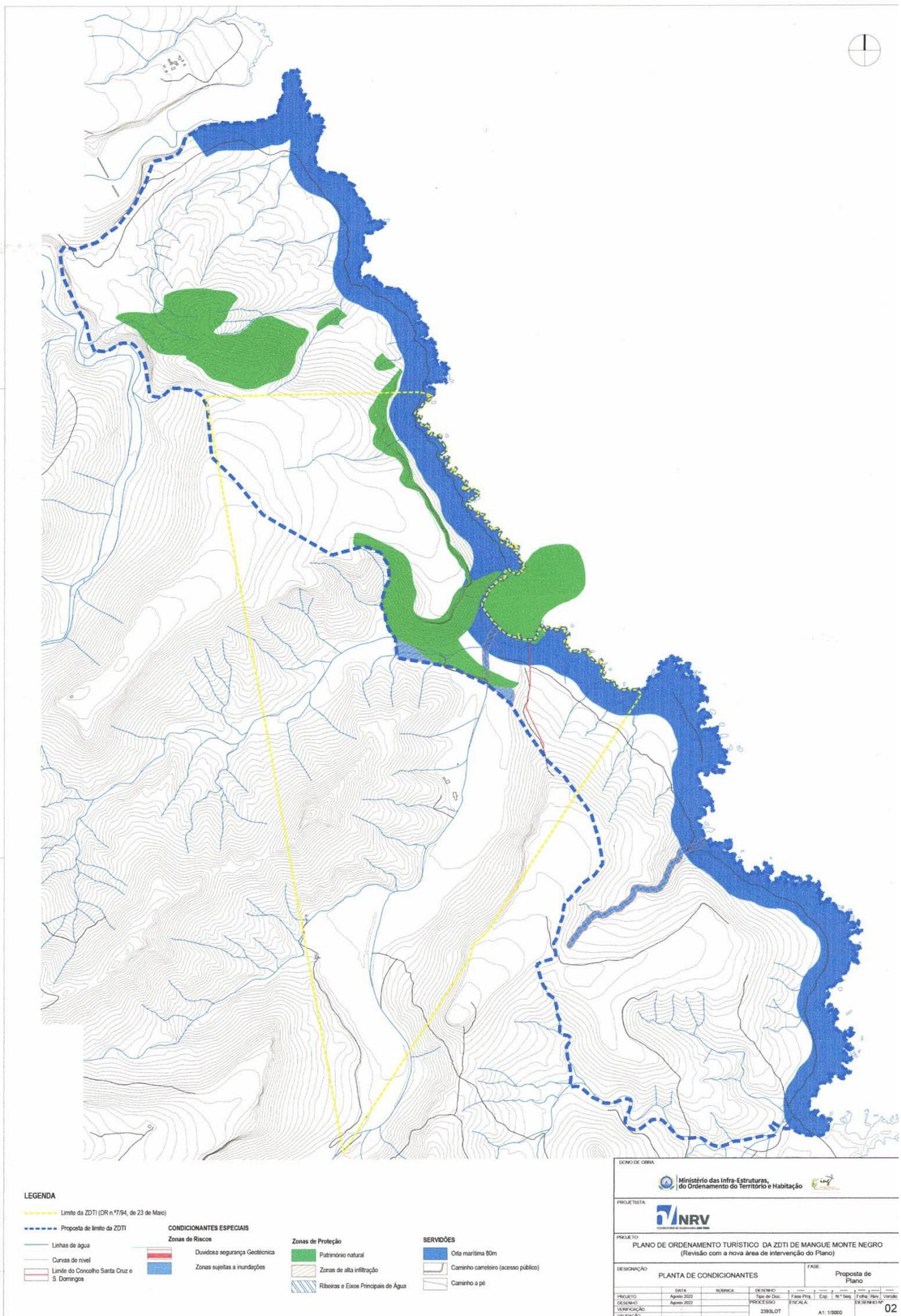
PROJETISTA: **NRV CONSULTORES DE MOBILIDADE URBANA**

PROJETO: **PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI DE MANGUE MONTE NEGRO (Revisão com a nova área de intervenção do Plano)**

DESIGNAÇÃO: **PLANTA DE ORDENAMENTO** FASE: **Proposta de Plano**

PROJETO	DATA	RUBRICA	DESENHO	TIPO DO DOC.	FASE PROJ.	ESP.	N.º SEQ.	FOLHA	REV.	VERSÃO
VERIFICAÇÃO	Outubro 2023			PROCESSO						
VALIDAÇÃO										

ESCALA: 2300/07 A1: 1/5000 DESENHO N.º: **01**



LEGENDA

- Limite da ZDTI (DR n.º 7/94, de 23 de Maio)
 - - - Proposta de limite da ZDTI
 - Linhas de água
 - Curvas de nível
 - Limite do Concelho Santa Cruz e S. Domingos
- CONDICIONANTES ESPECIAIS**
- Zonas de Riscos
 - Dúvidosa segurança Geotécnica
 - Zonas sujeitas a inundações
- Zonas de Proteção**
- Património natural
 - Zonas de alta infiltração
 - Ribeiras e Eixos Principais de Água
- SERVIDOES**
- Cota marítima 80m
 - Caminho careteiro (acesso público)
 - Caminho a pé

DONO DE OBRA					
PROJETISTA					
PROJETO					
PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI DE MANGUE MONTE NEGRO (Revisão com a nova área de intervenção do Plano)					
DESIGNAÇÃO				FASE	
PLANTA DE CONDICIONANTES				Proposta de Plano	
PROJETO	DATA	REVISÃO	DESENHO	VERSIÃO	02
DESENHO	Agosto 2022		PROCESSO		
VERIFICAÇÃO	Agosto 2022		ESCALA		
VALIDAÇÃO			238/LOT	AT: 1:5000	



I SÉRIE
**BOLETIM
OFICIAL**

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

Endereço Electronico: www.incv.cv



Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde
C.P. 113 • Tel. (00238) 2612145, 4150
Email: kioske.incv@incv.cv / incv@incv.cv

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