



POT DA ZDTI SUL BAÍA DAS GATAS

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO INTEGRAL DE SUL BAÍA DAS GATAS

REGULAMENTO

Plano de Ordenamento Turístico

BAÍA DAS GATAS

Regulamento

CABO VERDE
2019

Índice Regulamento

CAPÍTULO I Disposições gerais	4
CAPÍTULO II Regulação geral do território da ZDTI	7
CAPÍTULO III Regime de usos e condicionantes da ocupação nova do solo	13
SECÇÃO I Regime de Uso	13
SECÇÃO II Condicionantes da ocupação nova do solo	19
CAPÍTULO IV Orientações gerais e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo	20
SECÇÃO I. Orientações gerais para a ocupação nova do solo	20
SECÇÃO II Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo.....	21
Subsecção I Subzona Baía Norte (N)	22
Subsecção II Subzona Baía Centro (C).....	22
Subsecção III Subzona Sul Baía das Gatas (S):.....	23
Subsecção IV Parâmetros associados à qualificação do solo.....	23
CAPÍTULO V Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem	26
SECÇÃO I Disposições gerais.....	26
SECÇÃO II Medidas especiais de proteção	27
SECÇÃO III Mitigação de impactos ambientais típicos	31
CAPÍTULO VI Infraestruturas	31
SECÇÃO I Disposições gerais.....	31
SECÇÃO II Sistema Rodoviário	33
SECÇÃO III Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações	37
SECÇÃO IV Sistema de produção e distribuição de água potável	39
SECÇÃO V Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais	42
SECÇÃO VI Sistema de recolha de resíduos sólidos	45
CAPÍTULO VII Execução do POT	47
CAPÍTULO VIII Disposições finais	52
CAPÍTULO IX ANEXOS	53

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Natureza

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Integral (ZDTI) de Sul Baía das Gatas configura-se com o plano especial de ordenamento do território, em conformidade com o previsto nos artigos 63 e seguintes do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (em adelante, RNOTPU) e do artigo 15 da Lei nº 75/VII/2010 de 23 de agosto, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, alterada pela Lei nº 35/VII/2018, de 6 de julho (em adelante, Lei nº75/VII/2010).

Artigo 2º

Objeto e âmbito espacial de aplicação do Plano

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

2. O âmbito de aplicação deste POT é a ZDTI de Sul Baía das Gatas (Ilha de São Vicente), declarada como tal mediante o Decreto Regulamentar nº 8/1998, de 31 de dezembro e redelimitada pelo Decreto-Lei nº 5/2011, de 24 de janeiro (BO nº 4, de 24 de janeiro de 2011).

Artigo 3º

Hierarquia e Complementaridade

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

2. →De acordo com o artigo 15 da Lei nº 75/VII/2010, as determinações deste POT deverão ser desenvolvidas através de Planos de Ordenamento Detalhado (POD) e Projetos de Construção e Edificação, que estarão subordinados ao plano atual.

Artigo 4º

Vigência e Revisão

1. POT da ZDTI Sul Baía das Gatas entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua ratificação final.

2. A sua validade 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 5º

Elementos que compõem o Plano

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

a) Peças escritas:

- a. Regulamento do Plano.
- b. Relatório do Plano
- c. Programa de execução e financiamento

b) Peças Gráficas:

- IT-1 Planta de enquadramento
- IT-2 Planta de situação existente
- CA-1 Planta modelo digital
- CA-2 Planta clinométrica
- CA-3 Planta hipsométrica
- CA-4 Planta de zonagem geológica
- CA-5 Planta de zonagem geomorfológica
- CA-6 Planta de zonagem litológica
- CA-7 Planta de zonagem comunidades vegetais
- CA-8 Planta hidrológica
- CA-9 Planta orientação das vertentes

- CA-10 Planta de aptidão agrícola e silvo-pastoril
- AT-1 Planta cadastral
- AT-2 Planta de uso do solo atual
- AT-3 Planta de património natural
- AT-4 Planta de infraestruturas públicas e equipamentos existentes
- DT-1 Planta de aptidão para a construção e do solo
- DT-2 Planta de condicionantes
- DA-1 Planta de unidade paisagística
- DA-2 Planta problemática ambiental
- DA-3 Planta limitação de usos
- DA-4 Planta qualidade para a conservação
- DA-5.1 Planta capacidade de uso residencial e turístico
- DA-5.2 Planta capacidade de lazer
- DA-5.3 Planta capacidade de conservação de valores naturais
- DA-5.4 Planta capacidade de recuperação paisagística
- OT-1 Planta de ordenamento turístico
- OT-2 Planta de divisão da ZDTI em Subzonas
- OT-3 Planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade
- OT-4 Carta geral de distribuição densidades relativas
- OT-5 Carta geral de distribuição da edificabilidade por qualificação do solo
- OT-6 Planta de Estrutura viária
- OT-7 Plano dos perfis-tipo das vias
- OT-8 Planta de espaços livres, equipamentos sociais e de lazer
- OT-9 Esquema de rede de água potável
- OT-10 Esquema de rede de esgotos
- OT-11 Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações
- OT-12 Esquema de recolha de resíduos sólidos

OT-13 Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar

Artigo 6º Definições

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

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

CAPÍTULO II Regulação geral do território da ZDTI

Artigo 7º Delimitação e localização

A ZDTI Sul Baía das Gatas conta com uma superfície de 1.519,04 hectares, localizados na costa leste da ilha de São Vicente, de acordo com a delimitação recolhida na planta de enquadramento.

Artigo 8º

Subzonas da ZDTI

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

Artigo 9º

Delimitação de subzonas

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

Subzona Baía Norte (N):

A área de terra edificável desta subzona, na qual a implementação de alojamento turístico que corresponde ao turismo costeiro é permitida, definida no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento.

Subzona Baía Centro (C):

É a área de terra edificável onde são permitidos dois perfis de turismo, turismo costeiro e turismo de sol e praia, definidos no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento.

Subzona Sul Baía das Gatas (S):

Esta subzona permite, na sua área de terra edificável, a implementação do turismo rural, definido no EROT e com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento. Turismo de baixíssima densidade, com tipologias de edificações de alta qualidade e com poucas unidades de alojamento que atendam à integração paisagística e ao aproveitamento de energias renováveis.

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

Artigo 10º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. De acordo com a definição contida no art. 6º deste Regulamento, são identificados os fatores que condicionam a nova ocupação do solo, impedindo-a ou restringindo-a.
2. Condicionantes que impedem a nova ocupação do solo: património cultural, património natural, recursos e equipamentos hídricos, solos de alta infiltração, áreas protegidas e zonas de amortecimento, e as ribeiras e eixos principais de água.

Os solos afetados pelas condições acima referidas são definidos como espaços não-edificáveis, de acordo com a planta aptidão a construção.

3. Condicionantes que restringem a nova ocupação do solo. Áreas de risco: solos de duvidosa segurança geotécnica e solos sujeitos a inundação

Artigo 11º

Definição de áreas de solo

1. De acordo com a Lei nº 75/VII/2010, para fins de implementação futura de usos e atividades na ZDTI, e seguindo a definição das subzonas e as condições mencionadas, destacam-se:

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

2. As redes e equipamentos de infraestruturas podem ser encontrados em áreas edificáveis, se estiverem inseridos em áreas urbanas ou não edificáveis, aquelas que não tenham o carácter de urbanas. Para os propósitos deste POT encontramos dois tipos de infraestruturas dentro da ZDTI: Rodoviárias e Infraestruturas técnicas.

Artigo 12º

Classificação do solo

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

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

Artigo 13º

Área apurada para o desenvolvimento turístico

1. Denomina-se como área resultante aquela que não é afetada pelas condicionantes que impedem a nova ocupação da terra e que corresponde com a totalidade das áreas edificáveis da ZTDI e, portanto, da terra urbana.

2. A área determinada para o desenvolvimento turístico na ZDTI de Sul de Baía Das Gatas conta com uma área total de 221,19 Ha e está representada na planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade.

Artigo 14º

Qualificação do solo

1. A fim de regular o seu uso, bem como o regime de compatibilidade de usos e parâmetros urbanos aplicáveis, este POT estabelece apenas a qualificação do solo, ou seja, o destino

global que corresponde a cada âmbito de ordenamento de solo urbano e rural, atendendo às condicionantes ambientais, jurídicas e socioeconómicas.

2. A terra urbana da ZDTI de Sul de Baía Das Gatas foi qualificada de acordo com a planta de ordenamento turístico nos seguintes destinos, nos termos das definições previstas no Capítulo III deste Regulamento:

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

3. O solo urbano da ZDTI de Sul de Baía Das Gatas foi qualificado de acordo com a planta de ordenamento turístico nos seguintes destinos globais, nos termos das definições previstas no Capítulo III deste Regulamento:

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

Da mesma forma, devido à sua especial importância e regime jurídico específico, o solo afetado pela costa marítima, de acordo com a Lei nº 44 / VII / 2004 de 12 Julho, que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, qualifica-se como "Costeira".

Artigo 15º

Âmbitos de ordenamento

1. Para fins de regulamento e representação, delimitam-se, na área determinada para o desenvolvimento turístico, âmbitos de ordenamento sobre os que se estabelece a qualificação, de acordo com o artigo anterior e os parâmetros de ordenamento, em conformidade com o previsto neste Regulamento.

Para identificá-los, estabelece-se um código que consiste na letra correspondente à subzona, as duas letras de identificação da sua qualificação e um valor numérico correlativo do espaço específico.

Como exemplo, o código “N-TU-1” refere-se ao espaço localizado na Subzona da Baía Norte (N), delimitada na “planta de divisão da ZDTI em Subzonas”, cuja qualificação - uso global - é turística.

2. Os âmbitos de ordenamento da área estabelecida para o desenvolvimento turístico são estabelecidos abaixo.

Na Subzona da Baía Norte (N), encontramos as seguintes qualificações de terra: TU, VU e ES.

- Nos terrenos classificados como TU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - N-TU-01
 - N-TU-02
- Nas áreas classificadas como VU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - N-VU-01
- Nos terrenos classificados como ES, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - N-ES-01

Na Subzona Baía Centro (C), encontramos as seguintes qualificações de terra: TU, VU, ES, UE e AE.

- Nos terrenos classificados como TU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - C-TU-01
 - C-TU-02
 - C-TU-03
 - C-TU-04
- Nas áreas classificadas como VU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - C-VU-01
 - C-VU-02
 - C-VU-03

- Nos terrenos classificados como ES, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - C-ES-01
 - C-ES-02
 - C-ES-03
- Nas áreas classificadas como UE, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - C-UE-01
- Nas áreas classificadas como AE, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - C-AE-01

Na Subzona Sul Baía das Gatas (S), encontramos as seguintes qualificações de terreno: TU e VU.

- Nos terrenos classificados como TU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - S-TU-01
 - S-TU-02
 - S-TU-03
 - S-TU-04
 - S-TU-05
 - S-TU-06
 - S-TU-07
 - S-TU-08
- Nas áreas classificadas como VU, as seguintes áreas de ordenamento são identificadas:
 - S-VU-01
 - S-VU-02
 - S-VU-03

- S-VU-04
- S-VU-05
- S-VU-06
- S-VU-07
- S-VU-08
- S-VU-09
- S-VU-10

CAPÍTULO III

Regime de usos e condicionantes da ocupação nova do solo

SECÇÃO I Regime de Uso

Artigo 16º

Regime de Uso

1. Serão de aplicação, no interior da ZDTI, os usos que se definem nos seguintes artigos. Da mesma forma, o regime de compatibilidade é estabelecido de acordo com a sua qualificação.

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

a. Uso principal: é o uso permitido por ser o uso normal de acordo com as características e potencialidades do ambiente espacial no qual é implantado.

b. Uso compatível: é todo o uso que possa coexistir com o uso principal, sujeito às percentagens e / ou condições que se determinem, quando apropriado, pelos PODs.

c. Uso proibido: é qualquer uso cuja implantação é considerada incompatível com o uso principal no âmbito espacial no qual se pretende implantar.

Artigo 17º

Uso Ambiental

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

paisagem. Supõe o exercício de atividades no território cuja finalidade é a conservação, recuperação e conhecimento dos recursos naturais.

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

a. Verde de proteção e de enquadramento: faixas ou bolsas de coberto vegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de proteção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar.

b. Cientista: compreende as atividades relacionadas, direta e exclusivamente, com a investigação, controlo, análise e estudo dos recursos naturais (abióticos e bióticos), tal como todas aquelas que usem o meio unicamente para aprofundar o respetivo conhecimento.

c. Educação ambiental: compreende as atividades relacionadas direta e exclusivamente com fins formativos e informativos sobre a natureza e o uso sustentável dos recursos.

Artigo 18º

Uso Turístico

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

2. De acordo com o EROT de São Vicente, distinguem-se, para os propósitos deste POT:

a. Turismo rural: o que se situa no meio rural ou em zonas pouco antropizadas, diretamente ligadas aos recursos do território. Classifica-se como:

1) TR1: aquele que se produz em edificações com valor arquitetónico ou etnográfico e que se destinam a alojamento turístico (casa rural).

2) TR2: é aquele que acarreta novas implantações, com baixa incidência ambiental, cujas instalações ou edificações requerem uma adequada integração paisagística (hotel rural ou pousadas). Esta integração paisagística no meio rural dependerá das características dimensionais formais e funcionais do elemento a construir e da concreta localização do sítio.

b. Turismo urbano: é aquele que se situa nos núcleos urbanos e centros históricos, vinculado ao turismo cultural, de negócios ou institucional.

c. Turismo de sol e praia: é aquele que assenta em áreas próximas do litoral e aproveita, como complemento da oferta de alojamento, os recursos e atrativos da costa. Trata-se de complexos turísticos que possuem uma oferta turística

complementar, concebendo-se como serviços ou instalações que, interligados com os modos de alojamento, servem para organizar a oferta de ócio aos turistas.

- d. Turismo de litoral: é aquele que se pratica em áreas próximas do mar, mas não apresentam recursos contínuos de praias, mas sim praias isoladas, enseadas ou costas não adequadas para o banho.

Artigo 19º

Uso Residencial

Considera-se uso residencial aquele que tem como finalidade proporcionar alojamento às pessoas, em qualquer regime de propriedade ou aluguer, integrando a atividade própria da habitação, entendendo-se esta como o espaço edificado composto por compartimentos e dotado dos serviços suficientes que permitam às pessoas que o habitem realizar a totalidade das funções próprias da vida quotidiana. Distinguem-se entre Habitacional mista, Habitacional e Aglomerado rural, embora no campo do POT o uso do aglomerado rural não tenha sido considerado.

Artigo 20º

Uso Industrial

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

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

a. Poluente: são considerados como tal aqueles que são suscetíveis de causar desconforto, alterar condições de saúde, causar danos ao meio ambiente ou causar risco para as pessoas ou coisas. Não é considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT.

b. Não-poluente: aqueles em que nenhum dos requisitos indicados na secção anterior se verifique ou, em caso afirmativo, o faça com uma incidência irrelevante.

Artigo 21º

Uso terciário

1. Considera-se uso terciário aquele que inclui atividades lucrativas, destinadas à prestação de serviços a pessoas físicas, empresas e organizações. São de uso terciário os espaços onde se oferecem serviços ao público, ligados aos setores económicos do comércio minorista, hotelaria (exceto atividades recreativas e acomodações turísticas), financeiros, imobiliários, comerciais, profissionais e outros serviços, como agências de viagens ou serviços de correio expresso.

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

a. Serviços / Terciários: inclui serviços de hotelaria e restauração e escritórios.

1) Hospitalidade e restauração: os espaços em que as atividades de preparação e serviço de comida e bebida são realizadas para serem consumidas no interior pelo público.

2) Escritórios: espaços onde se realizam atividades cuja função principal é a prestação de serviços administrativos, técnicos, financeiros, de informação ou outros serviços semelhantes, através da gestão e transmissão de informações.

b. Comércio: inclui o pequeno comércio e grossista.

1) Pequeno comércio: corresponde a edifícios e instalações nos quais uma atividade comercial minorista é desenvolvida profissionalmente, de forma contínua ou não, com venda direta, à distância, automática ou em leilão.

2) Grossista: entende-se por tal o armazenamento de bens para distribuição comercial no processo económico, seja de produção (insumos e meios de produção) ou de venda (bens de consumo).

Artigo 22º

Uso recreativo

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

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

a. Recreio rural: considerando-se como tal, segundo o EROT de São Vicente, as atividades de lazer em espaços não adaptados: são as que se desenvolvem de forma temporal em âmbitos territoriais cuja vocação é outra, principalmente a ambiental, sendo compatíveis com esta sempre que se garanta que, ao terminarem as actividades, destas não restem vestígios significativos.

b. Recreio urbano: considerando-se como tal, de acordo com o EROT de São Vicente, as actividades desenvolvidas em áreas cujas instalações possuem características singulares de acordo com o fim a que se destinam e com a capacidade de acolhida de visitantes (parques de campismo, parques de atrações, parques aquáticos, parques temáticos, hipódromos, centros hípicas, recinto de corridas de galgos ou outros cães, velódromos ou similares ao ar livre, complexos desportivos, clubes náuticos, de ténis ou outros clubes desportivos de grande dimensão, campos de golf, circuitos de karting, etc.).

Artigo 23º

Uso Dotacional

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

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

a. Equipamento social: usos coletivos ou gerais, cuja implementação requer construções, com as suas correspondentes instalações, abertas ao público ou de utilidade comunitária ou círculos indeterminados de pessoas.

b. Verde Urbano: corresponde a áreas de praças e jardins integrados nos aglomerados.

Artigo 24º

Uso de infraestruturas

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

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

a. Rodoviários

b. Infraestruturas técnicas

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

Artigo 25º

Uso primário

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

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

a. Agrícola: conjunto de trabalhos destinados à preparação do solo para cultivo e exploração, tendo por finalidade a produção de espécies vegetais, incluindo as edificações e instalações que, de algum modo, sirvam de apoio à actividade agrícola.

b. Pecuário: conjunto de atividades destinadas à guarda, cuidado, alimentação, reprodução, criação, engorda e exploração de animais domésticos, tanto em currais e instalações especializadas, como em regime de pastoreio.

- c. Pesqueiro: conjunto de atividades relacionadas com a captura, transformação e comercialização dos recursos pesqueiros.
- d. Florestais: uso vinculado a áreas em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

Artigo 26º

Extração mineira

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

Artigo 27º

Regime de compatibilidade de usos

1. Estabelece-se, de acordo com as tabelas inseridas na “planta de ordenamento turístico”, anexas a este Regulamento, o regime de compatibilidade de usos, tomando por referência o uso principal atribuído - qualificação - deste POT, de acordo com a classificação da terra e indicando os usos compatíveis e proibidos com a mesma.
2. Na zona A1 do EROT, na qualificação de VPE (verde de proteção), o principal uso é ambiental, sendo compatível apenas com o uso do recreio rural.
3. Em solos cuja classificação seja VPE, que se encontrem na zona A2 do EROT, será permitida a utilização agrícola e pecuária.
4. Os usos e produtos turísticos implementados devem atender aos critérios de qualidade e relação com o meio ambiente, assim como a estratégia de turismo que foi determinada para a sua subzona, ou seja, o seu perfil turístico.
5. Há solos onde o turismo de sol e praia é permitido, embora o turismo costeiro seja recomendado.
6. A proposta de ordenamento concreta deve atender e justificar critérios de sustentabilidade do ponto de vista ambiental, socioeconómico e territorial.
7. Todas as atividades e utilizações permitidas devem levar a cabo as medidas ambientais e de mitigação de impactos estabelecidas no presente regulamento, em virtude da qualificação onde estejam incluídas.
8. Os PODs que desenvolverem este Plano poderão estabelecer uma regulamentação mais detalhada e até restritiva quanto aos usos compatíveis, se as circunstâncias o justificarem. No entanto, eles não podem modificar a regulamentação de usos proibidos neste POT.

SECÇÃO II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 28º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. São, no território da ZDTI, observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, designadamente aquela que resulta da delimitação da orla marítima a que se refere a alínea e) do artigo 3º da Lei nº 44/VI/2004, de 12 de Julho, que pertence ao domínio publico marítimo e se assinala na carta síntese de condicionantes.
2. A orla marítima afeta ao domínio publico marítimo ocupa, na ZDTI, uma área de 122,50 hectares, de área não coincidente com a área protegida.
3. À área afecta ao domínio publico 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 turístico do solo.

Artigo 29º

Condicionantes de cariz ambiental – Parque Natural de Monte Verde

1. É criado no território da ZDTI o “Espaço de amortecimento”, com uma área total de 99,67 hectares, delimitada na Carta de Condicionantes.
2. Na zona de amortecimento referida no ponto anterior é proibida qualquer ocupação ou utilização do solo, à exceção da construção ou instalação de infraestruturas de interesse público.
3. A regulação, pelo POT, do uso e ocupação do solo das áreas de sobreposição com o Parque Natural de Monte Verde, e bem assim, das áreas limítrofes daquela área protegida de que trata o presente artigo, funda-se no disposto nas alíneas k) e l) do artigo 13º do Decreto-Lei nº 3/2003, de 24 de Fevereiro, com a redacção introduzida pelo artigo 4º do Decreto-Lei 44/2006, de 28 de agosto.

Artigo 30º

Condicionantes de cariz geoambiental e paisagística – Património natural

1. São criadas, no território da ZDTI, quatro zonas de conservação ambiental “Património natural”, com a área total de 136,15 hectares, delimitadas na Carta de Condicionantes.
2. Nas áreas afetas às zonas de Património natural a que se refere o número anterior, proíbe-se qualquer ocupação ou utilização do solo, exceto aquelas que concretizem intervenções especiais relacionadas com a gestão ambiental ou a conservação do espaço.

CAPÍTULO IV

Orientações gerais e parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

SECÇÃO I.

Orientações gerais para a ocupação nova do solo

Artigo 31º

Perfil de uso turístico

1. O perfil turístico previsto para a ZDTI de Sul de Baía Das Gatas é um perfil de altíssima qualidade e exclusividade. Para tal, tomar-se-ão medidas em defesa e valorização da cultura, da gastronomia, das paisagens, etc., da ilha, apostando em medidas de proteção ambiental, capacitando a população para uma melhor especialização no serviço turístico, criando espaços culturais de relacionamento, dotando de infraestruturas sanitárias que proporcionem maior segurança e bem-estar social para o turista e o morador, propondo novos modelos de resort que respeitem o meio ambiente e ofereçam maior privacidade ao turista.
2. De acordo com o disposto na secção anterior, os estabelecimentos de alojamento serão obrigados a garantir o impacto ambiental mínimo em termos, entre outros, da poupança de água, ruído, poluição luminosa e gestão de resíduos, bem como do cumprimento das condições de densidade, equipamento, infraestrutura e serviços estabelecidos neste regulamento. É necessário um modelo de excelência e ecoeficiência, acreditado por certificações internacionais de qualidade turística e gestão ambiental, de máxima eficiência energética.
3. Este POT contempla três Subzonas que respondem aos detalhes do referido perfil turístico de acordo com o definido neste regulamento.
4. Nenhuma obrigação é estabelecida para executar uma modalidade turística específica (hotéis, apartamentos, etc.), mas sim para cumprir as condições de excelência e ecoeficiência estabelecidas neste artigo.
5. No máximo 40% do solo do estabelecimento de alojamento turístico poderá ser ocupado por edificações, sendo pelo menos 60% do solo destinado a equipamentos, infraestruturas e serviços do estabelecimento, tais como jardins, piscinas, equipamentos de lazer, desportivos, etc.
6. O regime all-inclusive não está permitido.

Artigo 32º

Orientações gerais para a conceção dos empreendimentos

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

SECÇÃO II

Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Artigo 33º

Disposições gerais

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

Densidade	Perfil turístico	m2s/lugar	Superfície útil quartos
média	sol e praia	60	50
baixa	litoral	90	60
muito baixa	rural	150	120

Artigo 34º

Carga máxima da ZDTI

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

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

Subsecção I Subzona Baía Norte (N)

Artigo 35º

Carga máxima da subzona

A Subzona Norte leva uma carga máxima de 63.174,46 m² de edificabilidade e de 1500 camas de alojamento. Tem uma densidade máxima de 36 camas por hectares de área edificável.

Artigo 36º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef._ edificabilidade	edificabilidade	superfície_ (ha)	Área (m ²)
N	Subzona Baía Norte (N)	TU	Turístico	N-TU-01	0,42	19.072,77	4,59	45.927,74
N	Subzona Baía Norte (N)	TU	Turístico	N-TU-02	0,42	36.984,69	8,90	89.060,11
N	Subzona Baía Norte (N)	ES	Equipamentos sociais	N-ES-01	0,40	7.117,22	1,77	17.793,04

Subsecção II Subzona Baía Centro (C)

Artigo 37º

Carga máxima da subzona

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

Artigo 38º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

Subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef._ edificabilidade	edificabilidade	superfície_ (ha)	Área (m ²)
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-04	0,53	80.652,40	15,30	153.016,41
C	Subzona Baía Centro (C)	AE	Atividade económica	C-AE-01	0,40	47.659,72	11,91	119.149,29
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-03	0,40	28.602,82	7,150	71.507,04
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-02	0,40	51.190,44	12,79	127.976,09
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-03	0,53	60.196,21	11,42	114.206,25
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-02	0,53	185.852,07	35,26	352.604,71
C	Subzona Baía Centro (C)	PT	Equipamentos sociais	C-ES-01	0,40	27.163,29	6,79	67.908,21
C	Subzona Baía Centro (C)	TU	Turístico	C-TU-01	0,53	30.235,09	5,73	57.363,02

Subsecção III

Subzona Sul Baía das Gatas (S):

Artigo 39º

Carga máxima da subzona

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

Artigo 40º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

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

Subsecção IV

Parâmetros associados à qualificação do solo

Artigo 41º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

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

Artigo 42º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como VU

1. Serão dotados os espaços de vegetação de grande porte, bem como baixa manutenção, e elementos de mobiliário como pérgulas, que geram espaços de sombra capazes de mitigar os efeitos da luz solar e favorecer a caminhada e a estadia.
2. Os VU cumprirão a condição essencial de ser livremente acessíveis ou desfrutados por qualquer pessoa, sem outras restrições além daquelas que possam ser impostas pela sua própria morfologia e boa manutenção. Também deverão cumprir com a acessibilidade e a supressão de barreiras físicas.
3. Nos espaços VU, onde se pode registar um círculo superior a 30 metros, podem ser instalados pequenos quiosques com um máximo de 30 metros quadrados, que podem ter espaços fixos para mesas e cadeiras que não excedam os 70 metros.
4. Os elementos detalhados nas secções anteriores não contam para fins de construção.

Artigo 43º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

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

Artigo 44º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como UE

1. Estes são espaços urbanos existentes que precisam de ser requalificados, pelo que se unificarão os volumes.
2. O crescimento de quartos em decks será eliminado, com exceção das salas de escadas e instalações necessárias anexadas.
3. As fachadas serão tratadas com uma carta de cores elaborada com o objetivo de se integrar no meio ambiente.
4. Para definir estas e outras determinações que sejam desenvolvidas com o objetivo principal de integração na paisagem, bem como reclassificar o espaço urbano, dando-lhe uma melhor qualidade de vida, um plano detalhado será desenvolvido.

Artigo 45º

Parâmetros urbanos para terrenos classificados como “TU”

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

Artigo 46º

Medidas especiais para os solos afetados por bens patrimoniais

- De acordo com o artigo 4º da Lei nº 102/III/90, de 29 de dezembro, e cumprindo a obrigação do Estado e das autarquias locais de preservar, defender e valorizar o património cultural de Cabo Verde, devendo criar e promover as condições necessárias para o efeito, nos solos afetados pelo radio de proteção ao redor do perímetro do Cemitério, estabelecem-se as seguintes restrições:
 - No raio de 50 metros, contado a partir do limite exterior do edifício, não serão permitidos novos edifícios.
 - No segundo raio de 100 metros, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, os POD que desenvolvam este POT deverão impor condições de estilo, taxa de ocupação e uso de edifícios existentes e novos.
- Sem prejuízo do anterior, este POT estabelece-se as seguintes medidas:
 - Nos solos afetados pelo raio de 100m, contado a partir do primeiro raio de 50 metros, não podem ser implantadas edificações nem construções que modifiquem os valores paisagísticos do bem a ser protegido, devendo justificar a compatibilidade do mesmo e a sua envolvente.
 - Os acessos ao Cemitério no âmbito desde POT, deverão atender ao estilo construtivo do mesmo.

CAPÍTULO V

Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 47º

Disposições gerais

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

Como regra geral, para toda a ZDTI, deve-se tentar minimizar a alteração das características físicas e biológicas atuais da terra.

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

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

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

SECÇÃO II

Medidas especiais de proteção

Artigo 48º

Regras especiais de proteção

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

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

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

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

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

e lazer.
É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
Manter um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, evitar superar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado. Para o último caso, garantir medidas para a mitigação do impacto visual.
Promover a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
Promover as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.
Evitar a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
Proteger e preservar, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.

SECÇÃO III

Mitigação de impactos ambientais típicos

Artigo 49º

Medidas de mitigação

As medidas de mitigação de impacto ambiental são aquelas estabelecidas na Matriz de Mitigação de Impacto Ambiental, anexa ao presente regulamento. A adoção de medidas de mitigação é obrigatória. Estas são o resultado da avaliação ambiental realizada para cada um dos solos recém-implantados incluídos nas folhas de avaliação do POT.

A matriz acima mencionada inclui a identificação das atividades que provavelmente produzirão impactos ambientais negativos, a descrição dos impactos e as medidas correspondentes.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 50º

Disposições gerais

1. Para efeitos deste Regulamento, as redes de infraestruturas previstas para a SDTI dividem-se em “primárias” e “secundárias ou locais”, consoante sejam de utilização comum

aos vários empreendimentos turísticos, ou, pelo contrário, sirvam apenas um desses empreendimentos e se localizem no interior do respetivo lote.

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

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

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

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

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

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

Artigo 51º

Redes de infraestruturas

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infraestruturas:

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

SECÇÃO II

Sistema Rodoviário

Artigo 52º

Descrição do sistema

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos, ao sistema rodoviário insular EN2-SV-01 e EN3-SV-05, acesso público à praia e entre si e destes.
2. A ligação da rede viária da ZDTI às estradas que ligam Mindelo à Baía da Gatas EN2-SV-01 e Baía da Gatas à Calhau EN3-SV-05 faz-se por nós rodoviários a construir nestas estradas, de onde partem para o interior da ZDTI, estrelares e perpendiculares de ligação que, por sua vez, se articulam com as vias secundárias e os acessos públicos à praia.
3. A rede viária da ZDTI desenvolve-se em dois níveis:
 - a) Nível geral, que inclui o eixo estruturante existente, que delimita e atravessa toda a área de intervenção;
 - b) Nível articular, que é composta pela rede interna das subzonas que surgem ao longo do eixo estruturante.
4. A rede viária de Nível Geral compõe-se pelas seguintes:
 - a) “EN2-SV-01, Mindelo-Baía da Gatas;
 - b) EN3-SV-05, Baía da Gatas-Calhau.
5. A rede viária de Nível Particular compõe-se pelas seguintes classes de vias:
 - a) Vias estruturantes, que ligam com a rede geral e que forma a rede viária primária;
 - b) Via de acesso público à praia;
 - c) Vias secundárias e vias de acesso local, que formam as redes viárias secundárias e locais.
6. O POT estabelece ainda regras sobre o dimensionamento de espaços para estacionamento de veículos.
7. Para além das classes de vias que se indicam no número 5, os Projetos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamento ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 53º

Rede viária primária

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

- a) As vias estruturantes da Subzona Baía Norte e Centro, dão acesso aos vários empreendimentos turísticos, ao se conectarem as vias secundárias e as vias de acesso público à praia, e, com estas, entre si.
 - b) As vias principais da Subzona Sul, são vias perpendiculares de penetração que dão acesso aos empreendimentos turísticos no interior dos vales das Ribeiras de Baleia, Feijoal Preto e da Aldeia, que por sua vez se conecta a rede de pedonais do Monte Verde.
2. O traçado das vias principais consta da Planta de Rede Viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
 3. Excecionalmente, pode o traçado de uma determinada via principal ser alterado em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, desde que o troço a alterar se encontre no interior de determinado empreendimento turístico e da alteração não seja afetada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.
 4. A articulação das vias de Nivel Geral com as vias estruturantes deve ser feita por nós rodoviários “rotundas”, com o raio mínimo equivalente à largura da via mais larga.
 5. A articulação das vias estruturantes com as vias secundárias deverá ser feita preferencialmente por nós rodoviários “rotundas”, com raio mínimo equivalente à largura da via mais larga ou, quando justificado, por entroncamento.
 6. As vias estruturantes devem ter dois sentidos e possuir um perfil transversal mínimo de 7,00 metros, com passeios laterais dotados de uma largura mínima de 2,00 metros, a executar de acordo com os seguintes perfis transversais previstos no Plano dos perfis-tipo das vias das Subzonas Norte e Centro.
 7. Excecionalmente, a via estrutural que penetra em os vales em direção ao interior das ribeiras da Baleia do Feijoal Preto e da Aldeia, deve possuir um perfil transversal mínimo de 6,00 metros, com passeio lateral dotado de uma largura mínima de 2,50 metros, a executar de acordo com os perfis transversais previstos no Plano dos perfis-tipo das vias da Subzona Baía Sul.

Artigo 54º

Vias de acesso público à praia

1. O POT prevê pontos que asseguram, na ZDTI, o acesso público à frente de praia em quatro pontos ao longo da costa.
2. O traçado das vias de acesso público à praia consta da Planta da Rede Viária.
3. As vias de acesso público à praia devem ter o perfil transversal que seja considerado adequado ao volume previsível de utentes a servir.
4. Os pontos de acesso à praia devem ser dotados de infraestruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear.

Artigo 55º

Redes rodoviárias secundárias e locais

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 56º

Pedonais e Ciclovias

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

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

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

Artigo 57º

Orientação paisagística geral

1. Todas as classes de vias previstas no POT podem incluir faixas ajardinadas intercaladas entre os dois sentidos das faixas de rodagem e entre estas e os passeios, não relevando tais faixas para a determinação do perfil transversal definido para cada classe de via.
2. AS espécies a ser introduzidas, deverão se espécies adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha de São Vicente.

Artigo 58º

Estacionamento

1. O dimensionamento das espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adotado para cada empreendimento turístico, devendo repartir-se especificamente pelas seguintes componentes:
 - a) Hotelaria;
 - b) Imobiliário turístico;
 - c) Comercio, equipamentos e serviços.
2. Na elaboração dos Projetos de Ordenamento Detalhado, devem ter-se em consideração os seguintes valores:
 - a) Para a componente de hotelaria, 1 lugar de estacionamento por cada cinco quartos;
 - b) Para a componente de imobiliário, 1 lugar de estacionamento por fogo;

- c) Para a componente de comércio, equipamento de serviços, 1 lugar de estacionamento por cada 25m² de área bruta de construção.

SECÇÃO III

Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações

Artigo 59º

Orientação geral sobre utilização energética na ZDTI

1. Na ZDTI da Baía das Gatas Sul, a energia de base para assegurar necessidade gerais de consumo deve ser a energia eléctrica.
2. Em casos devidamente justificados, e apenas para unidade hoteleiras e unidades independentes de restauração, é admissível a utilização do gás butano ou propano.

Artigo 60º

Descrição do sistema

1. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica da ZDTI de Baía das Gatas Sul consiste na rede de transporte que liga a sustação, localizada na zona de Baía das Gatas, ao ponto de interligação com a rede de transporte e distribuição interna da ZDTI, a partir do qual se faz o transporte de energia até aos pontos de interligação com as redes de distribuição locais dos empreendimentos turísticos.
2. As linhas de Media Tensão e Baixa Tensão que alimentam a ZDTI da Baía das Gatas Sul deverão ser subterrâneas.
3. O transporte de energia eléctrica desde as fontes até os pontos de interligação com a rede interna da ZDTI faz-se por linha aérea em Media Tensão, que passa a ser subterrânea a partir destes pontos até às suas redes locais dos empreendimentos turísticos, onde se procede a sua conversão em Baixa Tensão através de Postos de Transformação.
4. Pese embora não esteja ainda definido o aproveitamento de energia eólica, admitir-se que possa vir a ser construídos parques eólicos no sopé do Monte Verde e Monte António Gomes, próximos a ZDTI de Baía das Gatas Sul.
5. O POT não trata o sistema de produção de energia eléctrica que serve a ZDTI de Baía das Gatas Sul, uma vez que tal produção é assegurada por central localizada fora da ZDTI.
6. É pressuposto o POT, porém, que o sistema de produção de energia eléctrica a que se refere o numero anterior tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referencia à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.
7. O sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica previsto no POT compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- a) Rede de transporte aéreo em Media Tensão;
- b) Rede de distribuição primária;
- c) Redes de distribuição secundarias ao locais.

Artigo 61º

Rede de transporte aéreo em Média Tensão

1. A rede de transporte por cabo aéreo assegura o fornecimento de energia elétrica de Media Tensão à rede de distribuição primária, através de um ponto de interligação.
2. O traçado da rede de transporte aéreo de Media Tensão, e o ponto de interligação com a rede de distribuição primaria são os que constam no Esquema geral das redes de infraestruturas de Energia.

Artigo 62º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primaria assegura o transporte e o fornecimento de energia elétrica de Media Tensão desde o ponto de interligação com a rede de transporte aéreo ate aos pontos de interligação com as redes de distribuição secundarias ou locais.
2. A rede de distribuição primaria utiliza unicamente percurso subterrâneos.
3. O traçado da rede de distribuição primaria é o que consta no Esquema geral das redes de infraestruturas de Energia.

Artigo 63º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram o fornecimento de energia elétrica no âmbito dos empreendimentos turísticos, contendo os Postos de Transformação em Baixa Tensão que se revelem necessários.
2. O traçado das redes de distribuição secundarias ou locais e, bem assim, a localização dos Postos de transformação, devem ser definidos em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 64º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto o POT que o sistema de produção de energia elétrica a que se refere este regulamento e, bem assim, as redes de transporte e distribuição, primarias e secundarias, tenham a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as

necessidades máximas, ainda que pontuais, determinada com referencia à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

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

Artigo 65º

Redes de comunicações

1. As redes de comunicações devem utilizar condutas subterrâneas que permitam a instalação de cabo de fibra óptica ou de cabo coaxial, admitindo-se numa fase inicial da execução do POT, que os empreendimentos turísticos instalem e utilizem redes via radio (GSM).
2. A rede de comunicações compõe-se por uma rede primária e por varias redes secundarias locais, consoante sirva a generalidade dos empreendimentos turísticos ou apenas um em particular.
3. O traçado da rede de comunicações primaria deve coincidir com Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações
4. O traçado das redes d comunicações secundarias ou locais deve coincidir com Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações

SECÇÃO IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 66º

Descrição do Sistema

1. O sistema de produção e distribuição de água potável permite a articulação dos sistemas:
 - a) Subsistema de produção, armazenamento e adução
 - b) Subsistema de distribuição de ZDTI
2. O subsistema de produção, armazenamento e adução inclui a captura, dessalinização e tratamento da água do mar, o armazenamento de água potável e a sua adução para as redes internas da ZDTI, fornecendo os seguintes equipamentos e redes:
 - a) ETAP
 - b) Rede de adução;
 - c) Reservatório principal;

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

- d) Reservatórios intermédios;
- e) Válvulas de seccionamento;
- f) Rede de distribuição primaria;
- g) Rede de distribuição secundárias ou locais.

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

Artigo 67º

Produção de água potável

1. O abastecimento de água potável a zona de intervenção tem origem na Dessanilzadora de Mindelo (IDAM), mais é necessário e é pressuposto pelo o POT, que o sistema de produção de água potável seja complementada com uma ETAP que tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referencia à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

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

3. São tres as estações de bombagem que estimam-se necessárias pelo POT.

Artigo 68º

Reservatórios principais

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

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

Artigo 69º

Rede de adução

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

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

3. O traçado das condutas adutoras, nas partes do percurso que se situa na ZDTI de Baía das Gatas Sul, é definida no POT, como consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.
4. A rede primária, desenvolve-se ao longo das vias estruturantes, adotando-se um traçado de tipo matricial, de modo a assegurar percursos alternativos de alimentação em situações de manutenção e reparações da rede.

Artigo 70º

Reservatórios locais de distribuição

1. A água potável, antes de ser introduzida, por gravidade, na rede de distribuição primária, é acumulada em um reservatório principal, instalado em terreno de cota elevada em relação àquela rede a aos reservatórios de regulação.
2. Ao longo do traçado será instalado 3 reservatórios de regulação e respetivos estação de bombagem para abastimento.

Artigo 71º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária, assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com a rede adutora até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.
2. O traçado da rede de distribuição primária deve acompanhar, em regra, o traçado das vias estruturantes e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 72º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. A rede de distribuição primária, assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com a rede adutora até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.
2. O traçado da rede de distribuição secundárias deve acompanhar, em regra, o traçado das vias principais e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Artigo 73º

Dimensionamento do sistema

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

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

SECÇÃO V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 74º

Descrição do sistema

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

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

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

3. Subsistema de saneamento de águas residuais previstos no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:

Redes de saneamento secundárias ou locais;

Rede de saneamento primário;

Estações e condutas.

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

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

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

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

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

Artigo 75º

Rede secundária ou local do subsistema de saneamento

1. As redes saneamento secundária ou locais asseguram a drenagem das águas residuais no interior dos empreendimentos turísticos, encaminhando-as para a rede de saneamento primária, através de nós de ligação.
2. O traçado da rede de saneamento secundárias ou locais deve ser definido em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 76º

Rede primária do subsistema de saneamento

1. A rede de saneamento primária consiste num sistema de coletores que assegura a drenagem de águas residuais desde os nós de ligação, com as redes de saneamento secundárias ou locais até a ETAR, a fim de serem recicladas.
2. O traçado da rede de saneamento primária deve acompanhar, em regra a rede viária estruturante e consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.
3. Os coletores que constituem a rede primária do subsistema de saneamento contêm ao longo do percurso, estações e condutos de impulsão, garantindo a drenagem de águas residuais sem ter que enterra-las mais de 5 metros de profundidade. Essas estações devem ser desodorizadas.
4. A água da chuva deve ser drenada para o sistema de saneamento, através de poços devidamente sifonados.
5. Para áreas onde atualmente não possuam rede de abastecimento, determina-se que as redes de saneamento sejam separativas, diferenciando o fluxo de águas pluviais dos fluxos residuais, tanto do aspecto da infraestrutura quanto da poluição a ser levada em consideração para a avaliação dos impactos derivados da infraestrutura de saneamento. Nas redes coletoras de esgoto urbano, não será admitida a incorporação de águas de escoamento de áreas fora da aglomeração urbana ou outros tipos de água diferentes daquelas para as quais foram projetadas, exceto em casos devidamente justificados.

Artigo 77º

Tratamento de águas residuais

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

2. A partir da ETAR, a água reciclada deve ser encaminhada para um reservatório para armazenamento, a partir dos quais é diretamente distribuída por gravidade á rede primária de distribuição de água reciclada.
3. Sem prejuízo do número anterior, para Baía das Gatas Sur se propõe a implantação de sistemas autónomos de depuração tais como equipamentos de depuração compactos (tanque imhoff, fossa séptica) ou, sempre que seja justificada a sua viabilidade técnica e económica, será admitida sistemas naturais (depósito de líquidos em aterro, pantanal artificial), desde que esteja garantida a sua correta manutenção, assim como o devido controlo dos sistemas de pré-tratamento e gestão dos resíduos gerados.
4. As ETARs compactas localizam-se segundo consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Saneamento.

Artigo 78º

Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. A rede primária de distribuição de água reciclada assegura o transporte da água reciclada desde o reservatório de armazenagem até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.
2. O traçado e dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água reciclada.

Artigo 79º

Rede secundária do subsistema de distribuição de água reciclada

1. As redes secundárias ou locais de distribuição de água reciclada asseguram o fornecimento de água reciclada no âmbito dos empreendimentos turísticos, recebendo-a da rede primária através de pontos de ligação.
2. O traçado das redes secundárias ou locais do subsistema de distribuição de água reciclada e, bem assim, a localização dos pontos de ligação a que se refere o número anterior, devem ser definidos em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 80º

Dimensionamento do sistema

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

2. O traçado e dimensionamento da rede de saneamento e tratamento das águas residuais consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.
3. Na medida do possível, as águas recicladas serão utilizadas para a rega dos verdes urbanos e os equipamentos sociais.

SECÇÃO VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 81º

Descrição do sistema

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT da Baía das Gatas Sul consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.
2. As redes locais de recolha de resíduos sólidos procedem à recolha dos resíduos no interior dos empreendimentos turísticos, à sua separação e deposição no pontos de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela qual a entidade a quem incumba deste serviço.
3. O sistema de resíduos sólidos previsto no POT compõe-se pelos seguintes equipamentos e redes:
 - a) Rede de recolha local;
 - b) Pontos de “interface; e
 - c) Rede de Recolha Publica.

Artigo 82º

Redes de recolha local

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT de Sul de Baía das Gatas consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.
2. As redes de recolha local consistem na organização, a cargo dos empreendimentos turísticos, da recolha, concentração em pontos internos de deposição, separação e transporte dos resíduos sólidos produzidos nos respetivos empreendimentos até aos pontos de “interface”.
3. Devem-se estabelecer medidas de minimização na geração de resíduos, com a coleta seletiva em origem, a reutilização e a melhora da gestão dos mesmos.
4. Os resíduos devem ser separados, para reciclagem futura, segundo quatro classes:
 - a) Orgânicos (indiscriminados);
 - b) Vidro;
 - c) Embalagens (metal e plástico); e

d) Papel

5. A organização das redes de recolha local, incluindo a conceção e localização dos pontos de deposição, deve se definida em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas diretrizes e instruções do prestados de serviço publico de recolha.
6. Na conspeção e instalação dos pontos internos de deposição, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

Artigo 83º

Pontos de “interface”

1. O POT prevê a instalação de 18 (dezoito) pontos de “interface” entre as redes locais e a rede publica de recolha de resíduos sólidos.
2. O ponto de “interface”, é constituído por contentores com capacidade unitária de referencia de 30 m3, dotados de tampas amovíveis, tanto para os resíduos indiferenciados como para os resíduos separados.
3. Os contentores a que se refere o numero anterior devem ficas situados numa plataforma inferior para que os veículos de recolha local possam descarregar os seus resíduos, encontrando-se estes veículos numa plataforma superior com 3,50 metros de altura.
4. Na implantação dos pontos de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento, com a intenção de reduzir o impacto, seja este paisagístico, visual ou acústico, que sejam localizadas de preferência nas vias principais ou secundarias.
5. A localização dos pontos de “interface” consta do Esquema geral das redes de infraestruturas de Resíduos Sólidos.
6. No caso dos resíduos industriais e resíduos especiais, a gestão devera ser realizada por gestores autorizados.

Artigo 84º

Rede de recolha pública

1. A rede de recolha publica consiste na organização, a cargo da entidade publica ou concessionária competente, na recolha dos resíduos sólidos depositados nos pontos de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.
2. A pesar deste POT não ter competência na gestão dos resíduos, além do âmbito da ZDTI, recomenda-se uma melhora da gestão em relação à queima de lixo no exterior.
3. O POT não dispõe de mais determinações sobre a organização da rede publica.

Artigo 85º

Dimensionamento do sistema

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

CAPÍTULO VII

Execução do POT

Artigo 86º

Organismo gestor do POT

1. De acordo com a Lei nº 75/VII/2010, a gestão e execução deste POT será realizada pelo Estado, através de empresa de desenvolvimento turístico criada para esse fim, sendo o capital exclusiva ou maioritariamente público ou, quando apropriado, podendo intervir entidades privadas, tudo nos termos do artigo 7º da referida Lei.

2. As competências do órgão de gestão serão as estabelecidas expressamente no artigo 11 da Lei citada na secção anterior, as quais serão exercidas de maneira articulada e em cooperação com os municípios afetados, bem como com os órgãos estatais que detenham competências específicas na área da ZDTI, bem como por entidades privadas que pretendam atuar nela. Especificamente, ostentarão as seguintes competências:

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

Artigo 87º

Participação dos proprietários na execução de POT

1. Nos termos da Lei, a entidade gestora pode associar-se aos respetivos proprietários e detentores dos direitos fundiários da ZDTI, com a finalidade de realizar a urbanização e implementação das infraestruturas gerais, previstos por este POT e os projetos de ordenamento detalhado.
2. A participação dos investidores e da entidade gestora nos referidos trabalhos de urbanização será proporcional ao valor da terra e aos direitos que possuem na área a ser executada, de acordo com o artigo 26º da Lei nº75/VII /2010.

Artigo 88º

Sistemas de execução da ZDTI

1. De acordo com o acima exposto, a execução da ZDTI pode ser realizada através de uma empresa de capital exclusivo ou maioritariamente público, ou através da participação de entidades privadas que detenham a propriedade ou tenham direitos suficientes sobre o solo a desenvolver.
2. Sistema de gestão pública: será o órgão gestor, de capital público, através dos seus próprios meios ou através de qualquer outro meio de contratação admitido por lei, que executará as obras de urbanização, bem como a implantação de infraestruturas, de acordo com este POT e os projetos de ordenamento detalhado.

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

3. Sistema de gestão público-privado: no caso em que a execução é realizada através da associação de investidores privados com o organismo gestor, uma vez aprovados os projetos de ordenamento detalhado, no próprio ato de constituição da associação definir-se-ão os solos e direitos contribuídos por esses investidores e, com base no custo total orçamentado das obras de urbanização e infraestrutura que tenham sido projetadas, a participação económica que corresponde a cada investidor em atenção ao valor dos solos e / ou direitos que detém sobre o âmbito a desenvolver.

4. Da mesma forma, a forma e os termos em que essa participação será materializada pela associação serão definidos.

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

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

Artigo 89º

Obrigações do promotor

1. De acordo com o artigo 38º da Lei 75 / VII / 2010, de 23 de agosto, são obrigações do promotor da urbanização, quando se efetue por uma entidade privada, e devem ser especialmente garantidas, as seguintes:

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

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

3. No caso em que os promotores da urbanização e dos investimentos não sejam os proprietários da terra, de acordo com o artigo 38.3º da lei acima mencionada, eles devem ter cautela na forma prevista por esta última, a reverter a favor do dono dos terrenos cedidos, no caso do promotor não cumprir com as suas obrigações.

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

- a) Vias estruturantes.

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

A entidade gestora será a encarregada de determinar a participação de cada promotor, de maneira proporcional ao aproveitamento de seus investimentos.

Artigo 90º

Regime de cedências

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

- a. Vias de ligação.
- b. Vias de acesso a praia.
- c. Vias principais.
- d. Vias secundárias.
- e. Rede de Transporte aéreo em média tensão de energia elétrica.
- f. Rede de distribuição de energia primária.
- g. Rede de comunicação primária.
- h. Rede de água potável
- i. Rede de saneamento primária de águas residuais
- j. Pontos de "interface" para recolha de resíduos sólidos.
- k. Equipamentos de infraestruturas: estações de tratamento de água (ETA), depósitos, etc.
- l. Verde urbano.
- m. Equipamentos sociais.

2. A cessão será formalizada assim que as obras de urbanização e implantação da infraestrutura forem concluídas e será entregue para domínio público, executada de acordo com o estabelecido no POD, exceto no caso do equipamento social em que o solo só será

entregue, devidamente urbanizado, para que a administração competente o destine ao uso que melhor se adegue ao interesse público.

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

Artigo 91º

Planos de Ordenamento Detalhado

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

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

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

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

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

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

Da mesma forma, em tudo o que não está disposto neste Regulamento e na Lei nº75/VII/2010, serão de aplicação as determinações do RNOTPU pelos Planos Detalhados (artigo 115º e seguintes).

Artigo 92º

Projetos de Obras e Edificação

1. As redes e equipamentos de infraestruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas em harmonia com os respetivos projetos de obras.
2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais, desportivos e de lazer, devem ser executados em harmonia com os respetivos projectos arquitetónicos de edificação.
3. Os projectos referidos nos números anteriores são aprovados pela entidade a quem incumbe a gestão e administração da ZDTI.

Artigo 93º

Apresentação dos projetos

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

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 94º

Anexos

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

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

CAPÍTULO IX ANEXOS

MATRIZ DE MITIGAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

ACTIVIDADES IMPACTANTES	DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO
Preparação de terreno para implantação das obras.	Modificações da estrutura do solo.	Analisar cuidadosamente o local de forma a garantir a implantação correcta do empreendimento, evitando alterações da topografia natural.
Construção de tapumes e estaleiros.	Alterações dos fluxos após o término dos trabalhos.	1. Impermeabilizar a plataforma dos estaleiros para reduzir possível infiltração de poluentes. 2. Conceber sistema adequado de drenagem de águas pluviais e de lavagens.
Depósitos ou abandono de materiais e equipamentos para construção.	1. Efeitos barreira e riscos de inundações. 2. Mudanças nos fluxos hidráulicos. 3. Destruição de unidades geológicas ou ecológicas importantes do ponto de vista turístico ou criação de condições propícias à erosão.	Colocar os materiais e equipamentos de apoio à construção em locais apropriados e previamente destinados para o efeito.
Construção de vias de acesso rodoviário.	1. Efeitos barreira e riscos de inundações. 2. Mudanças nos fluxos hidráulicos. 3. Destruição de unidades geológicas ou ecológicas importantes do ponto de vista turístico ou criação de condições propícias à erosão.	Identificar correctamente as vias de acesso rodoviário.
Presença de restos de combustíveis e lubrificantes nos estaleiros resultantes de manutenção de viaturas e equipamentos.	Contaminação/poluição da água.	1. Afastar os estaleiros das linhas de água. 2. Conceber sistemas de decantação de águas pluviais para evitar eventuais contaminações ou poluição de águas.
Escavação e aterro durante a fase de preparação de estaleiro para implantação dos empreendimentos.	1. Modificação e/ou destruição da cobertura vegetal existente. 2. Alteração dos ecossistemas pela deposição de terras e areia. 3. Alteração dos habitats e/ou destruição de espécies animais. 4. Perturbação (ruído e luz).	1. Implantar os estaleiros nos locais com menos vegetação possível e evitar a produção de partículas sólidas em suspensão. 2. Instalar relvado e plantar espécies arbustivas e arbóreas, de acordo com as condições edafoclimáticas locais. 3. Evitar a destruição de habitats diminuindo ao estritamente necessário. 4. Evitar interceptação dos corredores ecológicos. 5. Manter as condições propícias para a circulação da fauna, possibilitando o fluxo genético entre as espécies. 6. Evitar barulhos e luzes incidentes. 7. Não deitar areia e terras nos sistemas de drenagem hidráulico, praias ou sistemas dunares existentes na proximidade do estaleiro.
Funcionamento de máquinas pesadas e equipamentos durante obras de construção civil.	1. Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais). 2. Poluição atmosférica.	1. Usar protectores auriculares. 2. Utilizar cabines insonorizadas. 3. Durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A). 4. Borrifar os estaleiros e vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas. 5. Eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados. 6. Fazer manutenção adequada dos equipamentos e das viaturas.
Implantação dos tapumes e das diferentes componentes da intervenção.	1. Degradação da qualidade do meio ambiente. 2. Degradação visual e desorganização espacial. 3. Alteração significativa paisagem.	1. Vedar adequadamente as áreas de intervenção. 2. Assegurar a organização visual e espacial. 3. Limitar os prazos de construção ao estritamente necessário. 4. Evitar plantação de espécies exóticas. 5. Evitar modificação da topografia natural das dunas que interrompem os ciclos de deposição e transporte das areias.
Circulação pedonal de funcionários e trânsito de veículos durante os trabalhos.	Degradação da qualidade do meio ambiente.	1. Vedar adequadamente as áreas de intervenção. 2. Limitar os prazos de construção ao estritamente necessário. 3. Condicionar a circulação de viaturas e pessoas nas dunas.
Manutenção de viaturas, utilização de casas de banho, lavagens dos empreendimentos turísticos.	1. Poluição/contaminação das águas superficiais e subterrâneas. 2. Poluição/contaminação do solo.	1. Utilizar separadores de óleo nas oficinas e parques de estacionamento cobertos. 2. Manter a rede de drenagens com boas condições de funcionamento.

MATRIZ DE MITIGAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

ACTIVIDADES IMPACTANTES	DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO
Rega do relvado dos espaços verdes, tratamento fitossanitário e adubação química.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poluição/contaminação das águas superficiais e subterrâneas. 2. Poluição/contaminação do solo. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Privilegiar a luta integrada ou a utilização adequada dos pesticidas no tratamento fitossanitário. 2. Efectuar a rega do relvado no período nocturno. 3. Manter a relva com a água mínima de rega.
Produção de resíduos sólidos.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poluição/contaminação das águas superficiais e subterrâneas. 2. Poluição/contaminação do solo. 	Recolher e tratar os resíduos sólidos urbanos.
Presença de equipamentos e materiais no espaço não coberto do empreendimento.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perda de qualidade das águas. 2. Efeitos barreira e riscos de inundações. 3. Mudanças nos fluxos hidráulicos. 4. Afecção de massas de águas superficiais. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Construir sistemas de recolha de águas pluviais para serem utilizadas no empreendimento. 2. Prever dispositivos de decantação nas vias de circulação para reduzir a concentração de poluentes.
Tratamento inadequado de água para consumo.	Poluição/contaminação das águas superficiais e subterrâneas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. A água para consumo e para piscina deverá ter as condições físico-químicas e biológicas adequadas. 2. As águas residuais deverão ser tratadas em ETAR antes da sua rejeição no ambiente.
Tratamento de águas residuais inadequado. Aplicação de fertilizantes e pesticidas no tratamento fitossanitário dos espaços verdes.	Poluição/contaminação das águas superficiais e subterrâneas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. A água para rega do relvado deverá satisfazer as normas vigentes. 2. As águas residuais deverão ser tratadas em ETAR antes da sua rejeição no ambiente ou do seu uso na rega. 3. Utilizar sempre que possível adubos de libertação lenta e optar por tratamentos mecânicos e de luta integrada contra doenças e pragas. 4. Reduzir ao máximo a utilização de pesticidas.
Utilização de piscina	Poluição/contaminação das águas	Gestão adequada da piscina
Plantação de espécies não adaptadas às condições edafocológicas locais.	Degradação da cobertura vegetal.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover a utilização preferencial de espécies endémicas adaptadas às condições locais. 2. Elaborar e executar um plano de erradicação de acácia americana (<i>Prosopis spp.</i>). 3. Reduzir ao máximo a utilização de pesticidas. 4. Aplicar fertilizantes de forma racional. 5. Utilizar, sempre que possível, adubos de libertação lenta e optar por tratamentos mecânicos e de luta integrada contra doenças e pragas.
Rega com águas residuais não adequadas.	Degradação da cobertura vegetal.	Garantir a manutenção adequada dos espaços verdes. Utilizar águas residuais tratadas na rega dos espaços verdes.
Funcionamento de grupos electrogéneos e circulação de viaturas e máquinas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alteração dos habitats, e/ou destruição de espécies 2. Perturbação luminosa 3. Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais). 4. Poluição atmosférica. (poeiras, fuligem, CO₂, NO_x, SO₂, COVs e HC¹, etc.). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Insonorizar os grupos electrogéneos. 2. Borrifar as vias de circulação de viaturas com água para evitar emissões de partículas sólidas. 3. Eliminar os resíduos sólidos em locais apropriados. 4. Fazer manutenção adequada de equipamentos e viaturas.
Funcionamento dos locais de diversão nocturna.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perturbação luminosa 2. Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais). 	Insonorizar os locais de diversão nocturna (durante o dia o nível do ruído não deve ultrapassar os 70 dB(A) e à noite 55 dB(A)).
Circulação desorganizada de visitantes.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alteração dos habitats, e/ou destruição de espécies 2. Perturbação luminosa 3. Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir o respeito às restrições de circulação em espaços protegidos. 2. Habilitar trilhas adequadas e delimitadas para a circulação ordenada dos visitantes.
Implantação de infra-estruturas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alteração dos habitats, e/ou destruição de espécies. 2. Perturbação luminosa. 3. Aumento dos níveis sonoros (contínuos e pontuais). 4. Efeito barreira 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir a manutenção das áreas verdes e dos habitats. 2. Evitar intercepção dos corredores ecológicos. 3. Manter as condições propícias para a circulação da fauna, possibilitando o fluxo genético entre as espécies.



**Ministério
das Finanças**
Unidade de Gestão
de Projectos Especiais



