

## ASSEMBLEIA NACIONAL

Artigo 4.º

## Processo de declaração

## Lei n.º 75/VII/2010

de 23 de Agosto

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

Artigo 1.º

## Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais.

Artigo 2.º

## Conceitos

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) Zonas turísticas especiais: áreas identificadas como possuidoras de especial aptidão e vocação para o turismo apoiado nas suas potencialidades endógenas ou com significativo potencial de futuro desenvolvimento turístico e como tais declaradas nos termos do presente diploma;
- b) Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral: áreas que possuem especial aptidão e vocação turística; e
- c) Zonas de Reserva e Protecção Turística são:
  - i) Áreas contíguas a uma Zona de Desenvolvimento Turístico Integral e dotadas de alto valor natural e paisagístico e cuja preservação seja necessária para assegurar a competitividade do produto turístico nacional, a curto e médio prazo; e
  - ii) Outras áreas que possuindo valor natural e paisagístico, deverão manter-se em reserva para posterior declaração como Zona de Desenvolvimento Turístico Integral.

Artigo 3.º

## Classificação

As zonas turísticas especiais a criar, em regra, no quadro de instrumentos de gestão territorial, classificam-se em:

- a) Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, abreviadamente designada por ZDTI;
- b) Zona de Reserva e Protecção Turística, abreviadamente designada por ZRPT.

1. O processo de declaração de zonas turísticas especiais é organizado pelo departamento governamental responsável pela área do turismo, em estreita articulação e concertação com os serviços centrais de ordenamento do território, do ambiente, do mar e da agricultura e com o Município da área de localização da referida área, bem como com os respectivos proprietários, sendo obrigatoriamente ouvidas as associações empresariais e de defesa do ambiente com actuação na área.

2. A declaração e a classificação das zonas turísticas especiais são objecto de decreto-lei, ouvido o respectivo Município.

Artigo 5.º

## Efeitos de declaração

A declaração de uma área turística especial determina:

- a) Sinalização da zona no terreno por meio de cartazes e, se for preciso, mediante utilização de sinais limite, a aprovar pelo membro de Governo responsável pela área do ordenamento do território;
- b) Sujeição a medidas preventivas a que se refere o artigo seguinte de todos os prédios particulares sinalizados, incluindo edifícios aí existentes;
- c) Obrigação do serviço central pelo Património do Estado, ouvido o serviço responsável pelo ordenamento do território, de iniciar negociação com os proprietários dos terrenos sinalizados com vista à obtenção de um acordo para a associação do organismo gestor com os particulares em operações urbanísticas; e
- d) Início imediato de estudos conducentes à elaboração dos projectos do Plano de Ordenamento Turístico.

Artigo 6.º

## Medidas preventivas

1. A área declarada como zona turística especial fica sujeita a medidas preventivas, destinadas a evitar alterações das circunstâncias ou condições existentes que possa comprometer a execução de planos de ordenamento turístico ou torná-la mais difícil ou onerosa.

2. O recurso a medidas preventivas deve ser limitado aos casos em que, fundadamente, se receie que os prejuízos resultantes da possível alteração das circunstâncias locais sejam socialmente mais relevantes do que os inerentes à adopção de tais medidas.

3. As medidas preventivas podem consistir na proibição condicionada ou na sujeição a prévia autorização do organismo gestor, dos actos ou actividades seguintes:

- a) Criação de novos aglomerados urbanos;

- b) Construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações; e
- c) Instalação de explorações ou ampliação das já existentes.

4. Numa área declarada como ZDTE's ficam proibidos:

- a) Qualquer actividade extractiva na totalidade dos terrenos, bem como nas costas e praias, nomeadamente, extracção de areia, cascalho e outros inertes ou minerais;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Novas ocupações aquisitivas de terrenos; e
- d) Todo o tipo de aproveitamento dos recursos naturais, bem como a ocupação, abandono de materiais e produtos, e qualquer actividade que altere as condições ecológicas do meio.

5. As medidas preventivas cessam quando:

- a) Forem revogadas;
- b) Decorrer o prazo fixado para a sua vigência; ou
- c) For aprovado e se tornar executório, os planos de ordenamento turístico.

6. O prazo de vigência das medidas preventivas é fixado no diploma que declarar uma área como zona turística especial.

7. As medidas preventivas podem ser substituídas por normas de carácter provisório, logo que o adiantamento do estudo dos planos de ordenamento turístico permita defini-las.

8. As normas a que se refere o número anterior carecem de aprovação pela entidade competente para aprovar os planos de ordenamento turístico e são obrigatórias nos termos deste.

9. A imposição de medidas preventivas implica a imediata avaliação dos terrenos nos termos da lei de expropriação, para efeito de indemnização.

10. O departamento governamental responsável pelo turismo deverá dar publicidade ao início e termo das medidas preventivas, por meio de aviso publicado no jornal mais lido no país e dar conhecimento dos mesmos aos Municípios da área abrangida.

Artigo 7º

#### Gestão e administração

1. O planeamento, a gestão e administração das zonas turísticas cabem ao Estado, através de um organismo gestor que tem a natureza de sociedade anónima de capitais exclusivamente ou maioritariamente públicos, criada por decreto-lei e denominação de sociedade de desenvolvimento turístico, a subscrever pelo Estado, por institutos públicos com missão de promoção de in-

vestimentos, por sociedades de capitais exclusivamente públicos e pelo Município da área de localização da zona turística especial, bem como quando for o caso, por entidades privadas.

2. O parceiro privado do Estado na sociedade de capitais maioritariamente públicos a que se refere o número anterior é escolhido por concurso público.

3. O planeamento, a gestão e administração das zonas turísticas podem ser dados, em concessão, a uma sociedade anónima de reconhecida capacidade técnica e financeira ou a uma subsidiária sobre a qual tenha domínio, escolhido mediante concurso público.

4. O organismo gestor deve exercer as suas atribuições de forma articulada e concertada com outros organismos do Estado com competências específicas sobre o património natural.

Artigo 8º

#### Cooperação

1. Todas as entidades públicas e privadas cuja área de actuação esteja directamente relacionada com gestão e administração das zonas turísticas especiais devem cooperar activa e empenhadamente com o organismo gestor.

2. O organismo gestor faz permanentemente apelo à cooperação das autarquias locais da área da situação das zonas turísticas especiais, sobretudo no que se refere à coordenação e articulação dos vários planos municipais de ordenamento incidentes ou relacionados com a zona de intervenção.

3. Os Municípios são sempre informados e ouvidos sobre as actuações relativas aos terrenos situados no respectivo território, levadas a cabo pelo organismo gestor.

## CAPÍTULO II

### Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral

Artigo 9º

#### Proposta de declaração

1. A proposta de declaração de ZDTI é obrigatoriamente instruída com elementos a seguir especificados, sob pena de não ser apreciada:

- a) Planta da área, com sua delimitação pormenorizada;
- b) Programa geral de desenvolvimento turístico pretendido;
- c) Identificação fiscal dos prédios; e
- d) Documento contendo pareceres dos serviços centrais de ordenamento de território, do mar, do ambiente e da agricultura, bem como do Município da área de localização da referida área.

2. O programa de desenvolvimento turístico referido na alínea b) do número anterior deve explicitar os ob-

jectivos pretendidos, nomeadamente no que respeita ao aproveitamento dos recursos existentes na área, do património histórico, cultural e paisagístico existente, e aos equipamentos programados.

Artigo 10º

**Declaração**

1. A ZDTI é declarada por decreto-lei que deve contemplar a definição e delimitação concreta da área, incluindo uma cartografia digitalizada, quando possível.

2. A ZDTI configura e inclui, também, espaços envolventes de protecção aos novos empreendimentos turísticos, nos quais devem ser observadas regras mínimas e restrições quanto aos aspectos de ocupação de espaços, urbanismo e construção, infra-estruturas, acessibilidades e paisagismo, de forma a minimizar o impacto das mesmas sobre os utilizadores dos referidos empreendimentos.

Artigo 11º

**Competência do organismo gestor**

1. Na ZDTI, competem ao organismo gestor, nomeadamente:

- a) Elaborar e executar, em estreita articulação com o serviço central do Ordenamento do Território, os Planos de Ordenamento Turístico;
- b) Elaborar, aprovar e executar, em estreita articulação com o serviço central do Ordenamento do Território, os Projectos de Ordenamento Detalhado;
- c) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e os Projectos de Ordenamento Detalhado;
- d) Aprovar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em estreita articulação com o respectivo Município, e em conformidade com os planos de ordenamento e urbanísticos e com os demais regulamentos urbanísticos aplicáveis os projectos de obras de infra-estruturas viárias e de redes de serviços de telecomunicações, electricidade, água e esgotos, para efeitos do seu licenciamento municipal, nos termos da lei;
- e) Aprovar, em estreita articulação com o respectivo Município, e em conformidade com os planos de ordenamento e urbanísticos e com os demais regulamentos urbanísticos aplicáveis os projectos arquitectónicos de edificações de edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais ou de lazer, para efeitos do seu licenciamento municipal, nos termos da lei;
- f) Adquirir e administrar solo nas ZDTI, cedendo o mesmo para fins de desenvolvimento turístico, nos termos da lei;

- g) Promover, apoiar, negociar e assinar acordos com os investidores nas ZDTI e ZRPT;
- h) Realizar obras de urbanização e de requalificação urbana e ambiental nas ZDTI;
- i) Fiscalizar, em estreita articulação com os departamentos governamentais competentes 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 em ZDTI; e
- j) Promover, junto das instâncias administrativas próprias ou em juízo, nos termos da lei, a reposição da legalidade nos domínios referidos na alínea i).

2. Na ZDTI, compete ainda ao organismo gestor, de capitais exclusivamente públicos, além das atribuições do número anterior:

- a) Usar, fruir e administrar os bens do domínio público e do domínio privado do Estado que estejam ou venham a estar afectos ao exercício da sua actividade;
- b) Requerer ao Governo a declaração de utilidade pública de expropriação, com carácter de urgência, de imóveis e de direitos sobre eles constituídos, sempre que julgue necessário;
- c) Requerer a constituição de servidões civis e administrativas, nos termos da lei;
- d) Denunciar às autoridades competentes as infracções ambientais, urbanísticas ou às leis e regulamentos de ordenamento territorial e do uso e ocupação de solo nas zonas turísticas especiais;
- e) Embargar extrajudicialmente quaisquer obras realizadas em violação das leis e regulamentos ambientais, urbanísticos, de ordenamento territorial ou do regime de uso e ocupação das zonas turísticas especiais, e requerer a respectiva ratificação judicial;
- f) Defender a posse e a propriedade dos bens referidos na alínea a) e usar dos meios legais de defesa da posse contra quaisquer actos, obras ou construções que violem o regime de uso e ocupação do solo das zonas turísticas especiais.
- g) Requerer a demolição das obras e construções referidas nas alíneas e) e I nos termos a regulamentar; e
- h) Ocupar temporariamente terrenos particulares de que necessite para estaleiro, depósito de material e instalações conexas com obras de que seja dona, sem prejuízo do pagamento contemporâneo da justa indemnização aos titulares dos direitos restringidos.

3. A competência para mandar elaborar os planos referidos nas alíneas *a)* e *b)* do número 1 e para aprovar o plano previsto na alínea *c)* do mesmo número é da assembleia-geral da sociedade de desenvolvimento turístico.

4. Por estreita articulação a que se referem as alíneas *d)*, *e)* e *i)* do número 1, entende-se a faculdade atribuída à sociedade de pedir parecer não vinculativo às entidades referidas sobre matérias das suas respectivas competências e, bem assim, o dever de as manter regularmente informadas do progresso dos seus trabalhos, nos termos do número 6 do artigo 15º e do número 3 do artigo 8º.

5. O organismo gestor pode incumbir a elaboração do Plano de Ordenamento Turístico e dos Projectos de Ordenamento Detalhado a gabinetes de arquitectura de elevado nível técnico, seleccionados em concurso aberto pelo departamento governamental responsável pela área do urbanismo.

6. O organismo gestor deve exercer as suas atribuições de forma articulada e concertada com outros organismos do Estado com competências específicas sobre o património cultural.

7. Os proprietários ou superficiários de terrenos incluídos numa ZDTI podem colaborar na gestão da referida Zona, nos termos e condições constantes de acordo de associação celebrado com o organismo gestor.

#### Artigo 12º

##### Recurso tutelar

Dos actos do organismo gestor praticados na realização de interesses públicos ou de poderes de autoridade cabe recurso tutelar para o membro de Governo responsável pela área do turismo.

#### Artigo 13º

##### Domínio público marítimo

1. A aquisição, pelo organismo gestor, da propriedade ou posse de terrenos situados na ZDTI que estejam sujeitos ao regime do domínio público marítimo obriga a que se proceda à imediata operação de delimitação, nos termos da lei.

2. O organismo gestor pode, nos termos da lei, requerer ao Governo que à totalidade ou parte das zonas delimitadas, nos termos do número anterior, seja reconhecida, por duração indeterminada, a prevalência do fim público de desenvolvimento turístico nacional.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o organismo gestor pode requerer ao Governo que lhe sejam concedidos o uso e a ocupação das zonas dominiais.

4. A concessão a que se refere o número anterior deve ser, a menos que a ela obste interesse público fundamental, pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, transmissível, mediante autorização do Governo, ao investidor turístico a quem o operador ceda o terreno concessionado.

5. O organismo gestor pode promover directamente ou licenciar a execução de quaisquer obras dentro das zonas afectadas ao interesse público de desenvolvimento turístico nacional ou concessionadas nos termos dos números anteriores.

#### Artigo 14º

##### Planeamento

1. A ZDTI é objecto de planeamento turístico, tendo em conta as vocações e motivações turísticas mais importantes, nomeadamente, áreas de turismo rural, ecológico, urbano, cultural e de negócios, de “*resort*” de praia, de golfe turístico, de residência de férias, de montanha, de espaço rural, em ordem a dar às entidades públicas e aos potenciais investidores um quadro de referências das tipologias de empreendimentos a viabilizar e suas características principais, garantindo a rápida concretização dos referidos projectos e consequentes investimentos.

2. A ZDTI é um elemento essencial de planeamento estratégico e ordenamento de território que, a prazo, facilita a aprovação célere de projectos turísticos, ao definir com detalhe e flexibilidade áreas pré-aprovadas onde diferentes tipos de projectos turísticos poderão ser desenvolvidos.

3. A ZDTI é considerada e integrada no esquema conceptual e de enquadramento dos trabalhos de preparação ou revisão dos instrumentos de gestão territorial.

4. Para efeitos do número anterior, o organismo gestor da ZDTI deve participar activamente nos trabalhos de elaboração e acompanhamento dos instrumentos de gestão territorial ou urbanístico que pela respectiva natureza, objecto e área de intervenção possam afectar ou condicionar a concretização de projectos ou investimentos considerados de relevante interesse estratégico para o turismo e lazer.

#### Artigo 15º

##### Tipos de planos de ordenamento turístico

1. São planos de ordenamento turístico de uma ZDTI:

- a) O Plano de Ordenamento Turístico (POT); e
- b) O Projecto de Ordenamento Detalhado (POD).

2. Os planos de ordenamento turístico abrangem todo o território de uma ZDTI.

3. Os planos de ordenamento turístico subordinam-se entre si, de acordo com o respectivo grau hierárquico.

4. Os planos de ordenamento turístico traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com a directiva nacional e os esquemas regionais de regulamento do território e prevalecem sobre os planos municipais.

5. A aprovação do POD depende da aprovação do POT.

6. Os planos de ordenamento turístico têm natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições vinculativas imperativamente observadas pela Administração, pelos administrados e promotores turísticos.

7. Na elaboração dos planos são solicitados pareceres não vinculativos dos departamentos governamentais responsáveis pelo turismo e pelas infra-estruturas, e dos Municípios da área da situação das zonas turísticas especiais.

8. Os pareceres referidos no número anterior serão emitidos no prazo improrrogável de 45 (quarenta e cinco) dias, valendo o silêncio como anuência ao projecto, ou à proposta.

9. Os planos de ordenamento turístico são plenamente eficazes, uma vez publicado o acto de ratificação.

10. Com o acto de ratificação dos planos de ordenamento turístico são publicados a planta do ordenamento e o respectivo regulamento.

#### Artigo 16.º

##### Plano de Ordenamento Turístico

1. O POT deve formular as seguintes determinações:
  - a) Esquema viário;
  - b) Definição de área paisagística, de protecção ambiental e de implantação turística;
  - c) Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar;
  - d) Esquemas de redes de serviços e de espaços livres;
  - e) Equipamentos sociais e de lazer;
  - f) Programa geral da ZDTI e critérios gerais de desenvolvimento; e
  - g) Normas gerais para a execução e desenvolvimento da ZDTI.

2. O POT é concebido para um horizonte temporal de longo prazo e vigora pelo período que nele se determinar e manter-se-á em vigor até ser revisto ou substituído.

3. O POT procede, quando necessário, à requalificação urbana e ambiental das áreas incluídas nas zonas turísticas especiais e define a sequência de actos, especifica as áreas e a natureza das intervenções a realizar a nível local, estima os montantes dos investimentos necessários e identifica as formas possíveis de financiamento.

4. O POT é aprovado pelo organismo gestor das zonas turísticas especiais, precedendo parecer do Serviço Central do Ordenamento do Território.

5. O POT está sujeito à ratificação por Resolução do Conselho de Ministros.

6. A recusa de ratificação deve ser fundamentada.

#### Artigo 17.º

##### Projecto de Ordenamento Detalhado

1. O POD pormenoriza as áreas de implantação de usos turísticos e os terrenos ocupados por equipamentos sociais e de lazer, podendo-se através dele efectuar ordenamento dos volumes edificáveis, reajustar e completar os sistemas viários, zonas de arborização e espaços livres e complementar as redes de serviços.

2. O POD é elaborado pelo promotor e aprovado, precedendo parecer do Serviço Central do Ordenamento do

Território, pelo organismo gestor que, no acto de aprovação, assinalará os prazos previstos para a execução das obras, das edificações e das plantações de árvores e publicado na II Série do Boletim Oficial.

3. O POD pode ser elaborado pelo organismo gestor, quando as conveniências de gestão assim determinarem ou quando assim for acordado com o promotor.

4. O POD está sujeito a ratificação pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento de território.

5. Considera-se ratificado o plano de ordenamento detalhado, se decorridos 45 dias a contar da data da entrega do mesmo no departamento governamental responsável pelo turismo, este nada pronunciar a respeito do pedido.

6. A recusa de ratificação consta de despacho conjunto fundamentado dos membros de Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território.

#### Artigo 18.º

##### Regime de usos

1. Os usos ou actividades numa ZDTI devem ajustar-se aos respectivos planos de ordenamento turístico.

2. Os usos compatíveis com a ZDTI estão sujeitos a autorização do organismo gestor e, em casos de eventuais autorizações ou licenças provenientes de outras administrações sectoriais, estes são submetidos a um parecer obrigatório e vinculativo do organismo gestor.

3. Os usos incompatíveis com a finalidade de uma ZDTI são proibidos.

4. Nas zonas limítrofes aos espaços naturais protegidos e que são partes integrantes de uma ZDTI são estabelecidas zonas de amortecimento a serem delimitadas casuisticamente em sede do POT.

5. No estabelecimento de zonas de amortecimento ao redor de uma ZDTI devem ser especificadas as limitações concretas aos usos que tenham um previsível impacto negativo sobre a mesma.

#### Artigo 19.º

##### Projectos de obras e edificações

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

2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais ou de lazer deverão ser executados de harmonia com os respectivos projectos arquitectónicos de edificação, elaborados pelo promotor.

3. Os projectos referidos nos números anteriores são aprovados pelo organismo gestor.

#### Artigo 20.º

##### Licenciamento

1. A Câmara Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do dia seguinte ao da entrega do pedido

de licenciamento pelo promotor turístico nos serviços competentes do Município, delibera sobre o pedido de licenciamento.

2. A falta de deliberação por parte da câmara municipal no prazo referido no número anterior entende-se como deferimento tácito do pedido de licenciamento.

3. O licenciamento de obras é titulado por alvará emitido pelo órgão competente do Município no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da respectiva deliberação favorável recaída sobre o pedido de licenciamento.

4. Se o alvará não for emitido no prazo referido no número anterior, o promotor turístico pode requerer a notificação judicial avulsa da câmara municipal, na pessoa do seu presidente ou do seu substituto legal, de que se propõe executar as obras de acordo com os projectos já aprovados pelo organismo gestor.

5. A certidão da notificação referida no número anterior deve ser publicada, por extracto, dentro de 8 (oito) dias úteis, na III Série do *Boletim Oficial*.

6. A certidão da notificação judicial avulsa, acompanhada da respectiva publicação, substitui o alvará para todos os efeitos relacionada com o licenciamento.

Artigo 21º

#### **Prioridade ao investimento**

Na ZDTI deve ser dada prioridade ao investimento público e privado nas acessibilidades, saneamento e limpeza, paisagismo, e conservação de espaços verdes, informação e sinalização turística, e ainda ao desenvolvimento, em parceria, de estruturas de formação de activos das empresas turísticas que ali exerçam actividade.

### **CAPÍTULO III**

#### **Zonas de reserva e protecção turística**

Artigo 22º

#### **Regime de usos**

1. Os usos ou actividades numa ZRPT observam ao disposto nos respectivos planos de ordenamento turístico.

2. Ficam, contudo, expressamente proibidos numa ZRPT o uso e a ocupação distintos dos seus actuais uso e ocupação agro-pecuários, que alterem ou possam alterar fisicamente a paisagem da mesma Zona, ou que causem dano, directa ou indirectamente, ou que impliquem ameaça para os valores naturais e ambientais da Zona ou prejuízos dos mesmos.

3. Não podem ser realizados em qualquer lugar de uma ZRPT movimentos de terra, extracção de areia, cascalho e outros inertes ou minerais, instalações de qualquer tipo em edificações ou alteração das mesmas de qualquer natureza, salvo autorização expressa dos membros de Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ambiente.

4. Numa ZRPT podem realizar-se obras públicas relativas a infra-estruturas de transportes e comunicações

requeridas pelo interesse geral ou necessárias para a promoção e desenvolvimento do País que tenham sido objecto de autorização expressa do organismo gestor.

5. Com carácter excepcional, podem ser realizadas em qualquer lugar de uma ZRPT povoado, e somente junto aos edifícios existentes, as obras de construção, beneficiação ou demolição para uso exclusivo agro-pecuário e de habitação rural que sejam necessárias para a manutenção da respectiva comunidade rural, desde que tais obras não aumentem a altura da edificação existente e não ponham em causa a harmonia estética e ambiental e que as coberturas e muros exteriores sejam feitos e acabados com materiais tradicionais.

Artigo 23º

#### **Vigilância**

Compete ao organismo gestor velar pela integridade natural e paisagística da ZRPT, sem prejuízo das actuações de outros organismos do Estado e do Município com responsabilidade específica sobre o património natural.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Associação da administração com os proprietários**

Artigo 24º

#### **Finalidades**

1. O organismo gestor pode obter e assegurar a disponibilidade das áreas a utilizar na ZDTI mediante associação com os respectivos proprietários e titulares de direitos, ónus e encargos, sobre eles incidentes, destinada quer ao planeamento quer a operações integradas na respectiva execução, nos termos dos números seguintes.

2. A associação tem como finalidade a realização dos trabalhos de urbanização e infra-estruturação geral projectados para a área, o loteamento respectivo, e, ainda, a partilha entre os associados na proporção das suas participações, do produto da cedência dos lotes constituídos e infra-estruturados ou desses mesmos lotes.

3. O acto constitutivo da associação consta de auto lavrado no notário em cuja área se situem os terrenos, dele devendo constar o acordo a que se tiver chegado sobre a matéria dos números anteriores e a assinatura de todos os interessados.

4. O simples facto da constituição da associação confere ao organismo gestor o direito de realizar os trabalhos projectados para a zona turística especial abrangida, o respectivo loteamento, a cedência ou partilha entre os associados e as demais operações necessárias à ultimateção do objecto da associação.

Artigo 25º

#### **Acordo, dispensa de acordo e expropriação**

1. A efectivação da associação depende de acordo de proprietários e titulares referidos no número 1 do artigo anterior com o organismo gestor.

2. A associação pode efectivar-se, porém, sem o acordo de todos os interessados, desde que a área dos imóveis cujos proprietários ou outros interessados recusem o seu acordo, constitua uma fracção inferior a 1/3 (um terço) do conjunto da área.

3. No caso previsto no número anterior, os imóveis cujos proprietários ou outros interessados não queiram fazer parte da associação são expropriados e integrados na participação do organismo gestor.

4. Se o interesse público o justificar, e não for possível obter o acordo nos termos do artigo anterior, o organismo gestor pode propor ao Governo a expropriação por utilidade pública dos bens, incluindo os dos Municípios, existentes numa ZDTI.

5. O Governo pode atribuir carácter urgente à expropriação a que se refere o número anterior.

#### Artigo 26º

##### Participações dos associados

1. A participação do organismo gestor é constituída, salvo o que for convencionado sobre a matéria, pelo valor dos imóveis que o mesmo possuir na área e pelo capital que investir nas infra-estruturas urbanísticas necessárias.

2. As participações dos proprietários de terrenos são constituídas, salvo também o que for convencionado sobre a matéria, pelo valor dos respectivos imóveis e direitos a eles inerentes.

3. Na falta de acordo entre as partes sobre o valor dos imóveis e direitos, é o mesmo determinado por uma comissão arbitral, a ser criada nos termos da Lei de arbitragem.

4. Os imóveis são transferidos para a posse do organismo gestor à medida que forem sendo fixados os respectivos valores, a fim de o mesmo proceder aos trabalhos de urbanização necessários e ao loteamento adequado às construções a erigir para a execução dos planos de ordenamento turístico.

#### Artigo 27º

##### Cedência de lotes e registos

1. Efectuados os trabalhos de urbanização e infra-estruturação, são avaliados os lotes constituídos e distribuídos os mesmos proporcionalmente ao valor das participações, depois de deduzidos os custos totais da infra-estruturação, com observância do disposto nos artigos 31º e seguintes.

2. Só as operações finais resultantes da partilha entre os associados ou cedência a estes ou a terceiros dos lotes constituídos são objecto das operações de registo que se mostrem necessárias, nos termos da lei geral ou nos que vierem expressamente regulamentados.

3. Os terrenos necessários à instalação de equipamento social são integrados no quinhão do organismo gestor que os transfere para o Estado, sendo o respectivo custo suportado também proporcionalmente por todos os associados.

## CAPÍTULO V

### Direito de preferência

#### Artigo 28º

##### Direito de preferência

1. O organismo gestor tem direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos situados nas zonas turísticas especiais, nas condições a definir em decreto-lei.

2. Os notários não podem celebrar escrituras de transmissão a título oneroso de bens sujeitos ao direito de preferência referido no número anterior, sem a prova de haverem sido cumpridas as formalidades legais estabelecidas para a manifestação de vontade sobre o exercício daquele direito.

3. São nulos os actos praticados com inobservância do disposto no número anterior.

#### Artigo 29º

##### Preço

1. O direito de preferência a que se refere o artigo anterior pode ser exercido com a declaração de não-aceitação do preço convencionado, caso hajam fundadas suspeitas de que tenha havido simulação de preço, ou o mesmo se encontra acima do preço do mercado.

2. Na hipótese do número anterior, a transmissão para o preferente é feita pelo preço que vier a ser fixado, mediante termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública, se o transmitente não concordar, por sua vez, com o oferecido pelo preferente.

## CAPÍTULO VI

### Cedência

#### Artigo 30º

##### Disponibilização de informações

O organismo gestor deve disponibilizar ao eventual promotor turístico informações sobre as características gerais da ZDTI ou parte da mesma, o seu aproveitamento, os compromissos gerais da promoção e os incentivos fiscais e financeiros a conceder, nos termos da lei.

#### Artigo 31º

##### Cedências

1. O organismo gestor ou o respectivo proprietário pode ceder terrenos da ZDTI que lhe pertençam aos promotores em regime de compra e venda, arrendamento ou locação financeira, bem como mediante constituição de direito de superfície, após a aprovação dos planos referidos no número 1 do artigo 15º e implementado o projecto de infra-estruturação.

2. A cedência nos termos do número anterior pode ser precedida de uma fase de reserva de terrenos por 1 (um)

ano e pode efectuar-se, por ajuste directo, após a verificação prévia quer da experiência do promotor, quer da sua capacidade técnica e financeira, bem como da aceitação do compromisso prévio de cumprir cabalmente as obrigações referidas no artigo 38º e outras que lhe sejam impostas dentro dos prazos marcados.

3. A cedência de terreno deve processar-se mediante aprovação do projecto ou da ideia desenvolvida do projecto, no pressuposto de que se pretende viabilizar investimentos nas ZDTI.

4. A ideia do projecto é espelhada em *master plans*, em POT, em estudos prévios, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pela área do turismo e de ordenamento do território.

#### Artigo 32º

##### Ónus de inalienabilidade

Sem prejuízo de a venda por ajuste directo poder ficar sujeita à condição ou ao estabelecimento de eventuais cláusulas resolutivas, à venda por ajuste directo é imposto um ónus de inalienabilidade pelo período de 5 (cinco) anos contados da celebração do contrato.

#### Artigo 33º

##### Pedido de cedência de terrenos

1. Do pedido de cedência de terrenos constam os seguintes elementos:

- a) Identificação do promotor;
- b) Descrição do projecto que fundamenta o pedido; e
- c) Demonstração da capacidade financeira para a execução do projecto pretendido.

2. Sempre que o organismo gestor ou o respectivo proprietário o entenda por necessário, pode exigir do promotor a apresentação de documentos comprovativos de capacidade financeira para a execução do projecto que fundamenta o pedido de cedência e ainda maiores detalhes da ideia do projecto.

#### Artigo 34º

##### Preço

1. O preço pela cedência é fixado em função de critérios estabelecidos pelos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo, sob proposta do organismo gestor e actualizados anualmente.

2. O pagamento do preço é efectuado a pronto ou a prestações, caso estas tenham sido admitidas.

#### Artigo 35º

##### Autorização

Os terrenos cedidos nos termos do artigo 31º não podem ser alienados a terceiros, sem autorização expressa do membro do Governo responsável pela área do turismo, precedendo parecer do organismo gestor.

#### Artigo 36º

##### Alienação ou cedência de terrenos integrados no domínio do Estado

1. A cedência de terrenos das ZDTI que se encontrem integrados no domínio privado do Estado a promotores incumbe ao organismo gestor como comissário do Estado, com poderes para, nessa qualidade, negociar os termos e condições dos contratos de cedência e outorgar as correspondentes escrituras perante o notário privativo do Estado, observando-se estritamente o disposto no artigo anterior.

2. Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças a autorização para a alienação, ouvidos os serviços centrais do património do Estado.

3. O produto da venda dos terrenos das zonas turísticas especiais e da constituição de outros direitos reais sobre os mesmos constitui receita do Estado e do Município em cujo território os terrenos vendidos se situem.

4. Sobre o produto referido no número anterior recai uma comissão de 5% (cinco por cento) consignada ao funcionamento do organismo gestor.

5. Do produto referido no número 3 é retido o montante de 45% (quarenta e cinco), consignado ao Fundo de Indemnização dos Proprietários das Zonas Turísticas, a funcionar na dependência do membro do Governo responsável pela área do turismo.

6. O produto referido no número 3, depois de deduzidas as percentagens mencionadas nos números 4 e 5, é repartido entre o Estado e o Município interessado na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) para aquele e 49% (quarenta e nove por cento) para este.

#### Artigo 37º

##### Reversão de bens

1. Se aos bens cedidos nos termos dos artigos 31º e 36º não for dado o destino que justificou a cedência, ou se o promotor culposamente deixar de cumprir qualquer condição ou encargo, pode o membro de Governo responsável pela área das finanças, ordenar a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o promotor direito, salvo caso de força maior, à restituição de importâncias pagas ou à indemnização por benfeitorias realizadas.

2. A indemnização referida no número anterior, porém, só tem lugar quando tais benfeitorias sejam necessárias ou úteis, e interessem ao Estado ou ao organismo gestor, devendo o promotor nos restantes casos proceder ao seu levantamento, desde que o possa fazer sem deterioração da coisa.

3. O direito de reversão só pode ser exercido dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar do conhecimento oficial do facto que lhe deu causa.

4. Por efeito de reversão, os bens cedidos regressam ao domínio privado do Estado ou ao património do organismo gestor livres dos encargos que lhes tenham sido impostos enquanto estiveram em poder do promotor ou de terceiros a quem tenham sido transmitidos.

## Artigo 38º

**Obrigações do promotor**

1. São obrigações do promotor de projectos na ZDTI:
  - a) Elaborar, se for o caso, o POD da parte da Zona sobre a qual pretende actuar e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
  - b) Elaborar projectos de obras e edificações e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
  - c) Executar obras da rede viária, saneamento básico, fornecimento de água e energia eléctrica, incluindo a iluminação pública, depuração de águas residuais, abrangendo a cedência destas para jardinagem e agricultura, na parte da Zona sobre a qual actua;
  - d) Executar trabalhos de arborização da parte da Zona sobre a qual actua;
  - e) Estabelecer serviço de recolha de lixo na parte da Zona sobre a qual actua e, se for o caso, proceder ao tratamento do lixo;
  - f) Construir edificações de alojamento turístico e de equipamentos, bem como das instalações de lazer e das zonas livres; e
  - g) Adoptar medidas necessárias para garantir a conservação e reparação das obras de urbanização e das edificações e instalações pelos investidores privados e, se for o caso, pelos proprietários das mesmas.

2. Para garantia da realização dos investimentos, os promotores prestarão caução, em montante e prazo a definir em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas área do turismo e das finanças, ouvido o organismo gestor, na forma de garantia bancária “*first demand*”, a reverter a favor do proprietário dos terrenos cedidos, caso os promotores entrem em incumprimento.

## Artigo 39º

**Investimentos**

Na ZDTI é, não apenas autorizado, mas incentivado o investimento:

- a) Na reabilitação, extensão e melhoria de qualidade de empreendimentos eventualmente existentes de relevante interesse para o turismo; e
- b) Em novos empreendimentos turísticos de qualidade e em infra-estruturas e ou actividades complementares de animação turística, no âmbito do turismo e lazer.

## CAPÍTULO VII

**Fiscalização e contra-ordenações**

## Artigo 40º

**Fiscalização**

1. Compete ao organismo gestor, em estreita articulação com os serviços municipais, e com as autoridades policiais, florestais e marítimas fiscalizar o cumprimento do presente diploma.

2. O organismo gestor pode solicitar a colaboração ou auxílio de outros organismos da Administração Central para a cabal fiscalização e vigilância das zonas turísticas especiais.

## Artigo 41º

**Contra-ordenações**

1. É punida com coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) quem extrair areia ou outros inertes e minerais nas zonas turísticas especiais, seja ela pessoa singular, colectiva ou equiparada.

2. É punido com a coima de 200.000\$00 a 1.000.000\$00 (duzentos mil a um milhão de escudos) o proprietário do veículo que transportar os materiais referidos no número 1, sendo apreendido o respectivo veículo até que a coima se mostre paga.

3. É punida com a coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) a pessoa singular, colectiva ou equiparada que violar o disposto nas alíneas a) a c) do número 3, e b) a d) do número 4 do artigo 6º.

4. As pessoas que derem parte das contra-ordenações referidas nos números anteriores têm direito a participar nas coimas, nos termos a definir em portaria conjunta dos membros de Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e do Turismo.

## Artigo 42º

**Processamento e aplicação de coimas**

1. A instrução do processo de contra-ordenação é da competência dos serviços de inspecção externa do Estado.

2. Enquanto não for criado o serviço referido no número anterior, compete à Inspeção-Geral das Actividades Económicas (IGAE), a instrução dos processos.

3. Compete ao Director-Geral dos serviços referidos no número 1 do artigo anterior aplicar as coimas.

4. O montante das coimas aplicadas reverte para o Estado em 50% (cinquenta por cento), 35% (trinta e cinco) para a IGAE e em 15% (quinze por cento) para o denunciante da contra-ordenação.

## CAPÍTULO VIII

**Disposições finais e transitórias**

## Artigo 43º

**Orientações estratégicas**

1. O membro do Governo responsável pela área do turismo define as orientações estratégicas relativas ao exercício da função accionista do Estado nos organismos gestores.

2. As orientações estratégicas referidas no número anterior definem os objectivos a prosseguir tendo em vista a promoção do desenvolvimento turístico local, contendo metas quantificadas.

3. As orientações estratégicas devem reflectir-se nas orientações anuais definidas em assembleia-geral.

Artigo 44º

**Administração e gestão transitória**

1. Enquanto não forem criadas e instaladas sociedades de desenvolvimento turístico para uma zona turística especial ou instituto público previstos nos números 1 e 3 do artigo 7º, respectivamente, o planeamento físico e a gestão e administração das zonas turísticas especiais fica a cargo da Cabo Verde Investimentos, com a competência estabelecida no artigo 11º.

2. Compete ao Conselho de Administração da Cabo Verde Investimentos praticar todos actos que integram a competência referida no número anterior.

Artigo 45º

**Zonas turísticas especiais sitas nas ilhas da Boa Vista e do Maio**

Nas zonas turísticas sitas nas ilhas da Boa Vista e do Maio, o organismo gestor é a Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas da Boa Vista e Maio, que continua a gozar dos poderes especiais referidos no número 2 do artigo 5º do Decreto-Legislativo nº 1/2005, de 31 de Janeiro e a reger-se pelos estatutos anexos ao Decreto-Lei nº 16/2007, de 30 de Abril, que doravante só podem ser alterados por acto legislativo.

Artigo 46º

**Regulamentação**

O Governo regulamenta, por decreto-lei, o presente diploma, nomeadamente quanto ao processo de aprovação dos projectos de edificação de empreendimentos na ZDTI e o licenciamento das respectivas obras, bem como ao concurso previsto nos números 2 e 3 do artigo 7º.

Artigo 47º

**Revogação**

São revogados:

- a) O Decreto-Legislativo nº 2/93, de 1 de Fevereiro;
- b) Os artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º número 1, 8º e 10º do Decreto-Legislativo nº 1/2005, de 31 de Janeiro.

Artigo 48º

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no 10º dia a contar da sua publicação.

Aprovada em 27 de Maio de 2010.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,  
*Júlio Lopes Correia.*

Promulgada em, 4 de Agosto de 2010.

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES.

Assinada em 6 de Agosto de 2010.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,  
*Júlio Lopes Correia*

**Lei n.º 76/VII/2010**

de 23 de Agosto

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º

**Objecto**

É criada a Taxa Ecológica, que incide sobre embalagens não biodegradáveis de metal, de vidro ou de matéria plástica sintética ou artificial.

Artigo 2º

**Incidência real**

Estão sujeitas à Taxa Ecológica as embalagens referidas no artigo primeiro, quer se apresentem vazias, quer acondicionem mercadorias importadas ou de produção nacional.

Artigo 3º

**Incidência pessoal**

São sujeitos passivos da Taxa Ecológica os produtores das embalagens referidas no artigo primeiro, os importadores e outros responsáveis pelo pagamento da dívida aduaneira na importação dessas embalagens.

Artigo 4º

**Definições**

Para efeitos da aplicação do presente diploma, entende-se por:

- a) “*Tara*”, toda a embalagem ou invólucro, de vidro, metal ou matéria plástica sintética ou artificial utilizado para o acondicionamento interior ou exterior de produtos de vária natureza, com o objectivo de serem colocados no mercado de consumo;
- b) “*Matéria não biodegradável*”, o metal, o vidro e a matéria plástica sintética ou artificial;
- c) “*Importação*”, a entrada de taras no âmbito do território cabo-verdiano. Não se considera ter havido importação das taras sujeitas a Taxa Ecológica enquanto estas se mantêm em regime suspensivos aduaneiros;
- d) “*Momento da produção nacional*”, aquele em que as taras fabricadas saiam da cadeia de produção e estejam em condições normais de comercialização no mercado interno;
- e) “*Momento da importação*”, o definido pelas normas aduaneiras.

Artigo 5º

**Facto gerador**

1. A Taxa Ecológica é devida:

- a) Na produção, no momento da sua introdução no mercado interno;
- b) Na importação, no momento estabelecido pelas disposições aplicáveis aos direitos aduaneiros, sejam ou não devidos esses direitos.