

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

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

Assim, são objectivos específicos do presente Plano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim:

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

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

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

Artigo 1.º

(Aprovação)

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

Artigo 2.º

(Entrada em vigor)

A presente portaria entra em vigor na data da sua publicação

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

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI
DE SANTA MÓNICA

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Natureza)

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

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

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

Artigo 2.º

(Objecto e âmbito espacial de aplicação do Plano)

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

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

Artigo 3.º

(Objectivos)

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

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

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

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

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

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

Artigo 4.º

(Hierarquia e Complementaridade)

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

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

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

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

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

Artigo 5.º

(Vigência e revisão)

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

Artigo 6.º

(Elementos que compõem o Plano)

O POT de Santa Mónica é documentalmente composto por:

1. Peças escritas:

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

2. Peças desenhadas:

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

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

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

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

Artigo 7.º

(Definições)

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

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

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

ZDTI – Zona de Desenvolvimento Turístico Integral de Santa Mónica;

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

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

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

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

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

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

Perfil de uso turístico – padrão de oferta turística que apela à articulação do tipo e nível do alojamento com o tipo e nível dos serviços oferecidos, de forma que se possa determinar tanto o nível da qualidade como o tipo de turista alvo de determinado empreendimento;

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

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

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

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

CAPITULO II

Caracterização Geral do Território da ZDTI

Secção I

Disposições gerais

Artigo 8.º

(Área e localização)

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

Artigo 9.º

(Categorias de solos)

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

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

Artigo 10.º

(Áreas de desenvolvimento)

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

Artigo 11.º

(Áreas intersticiais de reserva ambiental não edificáveis)

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

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

Artigo 12.º

(Áreas de expansão urbana)

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

Artigo 13.º

(Parâmetros urbanísticos na ocupação da ZDTI)

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

Secção II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 14.º

(Condicionantes da ocupação nova do solo)

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

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

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

Artigo 15.º

(Condicionantes de cariz ambiental – Ribeiras)

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

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

Artigo 16.º

(Condicionantes de cariz ambiental – Pedregal)

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

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

Artigo 17.º

(Condicionantes de cariz ambiental – Lagoa)

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

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

Artigo 18.º

(Faixas de Protecção – Via Estruturante)

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

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

Artigo 19.º

(Servidões administrativas e restrições de utilidade pública)

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

Secção III

Área apurada para o desenvolvimento turístico

Artigo 20.º

(Área apurada)

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

Secção IV

Divisão espacial da ZDTI

Subsecção I

Identificação e delimitação

Artigo 21.º

(Áreas de intervenção)

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

- a) Zona I – “Santa Mónica Oeste”; e
- b) Zona II – “Santa Mónica Este”

Artigo 22.º

(Santa Mónica Oeste)

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

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

Artigo 23.º

(Santa Mónica Este)

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

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

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

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

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

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

Subsecção II

Perfil de uso turístico e ordenamento urbanístico das subzonas

Artigo 24.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 25.º

(Ordenamento urbanístico das subzonas)

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

CAPÍTULO III

Sistema de Ordenamento das Edificações

Secção I

Disposições gerais

Artigo 26.º

(Definição e finalidade)

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

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

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

Artigo 27.º

(Parâmetros básicos de edificação)

Os parâmetros básicos de edificação são os seguintes:

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

Artigo 28.º

(Tipologias básicas)

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

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

Artigo 29.º

(Adaptação topográfica)

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

Secção II

Edificação isolada

Artigo 30.º

(Definição e caracterização)

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

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

Artigo 31.º

(Variantes)

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

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

Artigo 32.º

(Edificação cidade jardim)

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

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

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

Artigo 33.º

(Edificação bloco de apartamentos)

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

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

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

Secção III

Edificação volumetria variável

Artigo 34.º

(Definição e caracterização)

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

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

Artigo 35.º

(Variantes)

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

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

Artigo 36.º

(Edificação em terraço)

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

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

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

Artigo 37.º

(Edificação horizontal)

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

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

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

Secção IV

Edificação em banda

Artigo 38.º

(Definição e caracterização)

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

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

Artigo 39.º

(Parâmetros de edificação)

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

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

CAPITULO IV

Directrizes de Ordenamento Territorial para as Subzonas da ZDTI

Secção I

Disposições gerais

Subsecção I

Directrizes para o planeamento geral

Artigo 40.º

(Finalidade)

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

Artigo 41.º

(Alteração da delimitação das subzonas)

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

Artigo 42.º

(Ordenamento dos espaços livres)

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

Artigo 43.º

(Intervenção no espaço privado)

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

Subsecção II

Articulação dos diferentes empreendimentos

Artigo 44.º

(Articulação dos diferentes empreendimentos)

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

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

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

Secção II

Subzona “Cabeça de Salinas”

Artigo 45.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 46.º

(Medidas complementares)

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 47.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

- a) Usos: hoteleiro;
- b) Categoria de hotéis: unidades hoteleiras de 5* (cinco estrelas) ou superior (sete estrelas), ligadas ao turismo de natureza que ofereçam tranquilidade e silêncio;
- c) Índice de edificabilidade máxima: 20 %;
- d) Altura máxima permitida: 2 pisos;
- e) Número máximo de quartos por cada hotel: 200 quartos;
- f) Número máximo de quartos para toda a subzona: 474 quartos;
- g) Arquitectura das edificações: arquitectura contemporânea adaptada à topografia natural;
- h) Construções permitidas: de carácter provisório, de menos de 60 lugares, para observação temática; e
- i) POD a desenvolver: CS 01, 02 e 03.

Artigo 48.º

(Áreas livres)

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

- a) Protecção dos elementos de interesse paisagístico que enformam o cenário natural da área;
- b) Incentivo à realização de passeios pedonais, prática de actividades desportivas e culturais ligadas à natureza;

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

Artigo 49.º

(Acessibilidades)

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

Secção III

Subzona “Praia de Santa Mónica”

Artigo 50.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 51.º

(Medidas complementares)

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

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

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

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

Artigo 52.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 53.º

(Áreas livres)

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

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

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

Artigo 54.º

(Acessibilidades)

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

Secção IV

Subzona “Porto de Santa Mónica”

Artigo 55.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 56.º

(Medidas complementares)

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

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

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

Artigo 57.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

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

Artigo 58.º

(Áreas livres)

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

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

Artigo 59.º

(Acessibilidades)

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

Artigo 60.º

(Aproveitamento das condições naturais)

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

Artigo 61.º

(Infra-estruturas de referência)

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

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

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

Secção V

Subzona “Calheta Formosa”

Artigo 62.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 63.º

(Medidas complementares)

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

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

b) Adaptar o litoral ao uso residencial turístico; e

c) Promover a tranquilidade desta subzona através de restrições ao tráfego de veículos e oferecer alternativas em termos de transporte público e estacionamento.

Artigo 64.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

a) Usos: imobiliário turístico

b) É permitida apenas a edificação de “villas”;

c) Ocupação máxima permitida: 16,19%;

d) Índice de edificabilidade máxima: 23 %;

e) Altura máxima permitida: 2 pisos;

f) O número máximo de quartos para a subzona: 126 quartos, em parcelas de 1.200m² a 12.000 m²;

g) A oferta turística complementar só pode ser permitida com carácter temporário e para os fins prosseguidos pelo Observatório de Tartarugas Marinhas; e

h) POD a desenvolver: CF 01.

Artigo 65.º

(Áreas livres)

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

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

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

Artigo 66.º

(Acessibilidades)

1. O acesso ao núcleo desta subzona faz-se a partir do porto, através de uma via calçetada.

2. Os estacionamentos são privados e em cada uma das “villas” será estabelecida uma área para o efeito.

3. O traçado pedonal interior do núcleo urbano desta subzona deve ser feito de modo a organizar uma rede pedonal interior, dotada de maior funcionalidade e qualidade ambiental.

Artigo 67.º

(Aproveitamento das condições naturais)

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

Secção VI

Subzona “Lacacão”

Artigo 68.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 69.º

(Medidas complementares)

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

a) Revalorizar o património natural existente;

b) Manter a actual paisagem e potenciar os ecossistemas existentes;

c) Criar um ambiente favorável que facilite o adequado enquadramento e garanta a satisfação do turista, num destino turístico de tranquilidade e saúde;

d) Promover um crescimento muito limitado da oferta turística de alojamento nesta subzona, com condições diferenciadas e ligadas à integração na natureza, primando pela ausência de outros tipos de usos;

e) Diminuir, progressivamente a edificabilidade, à medida que se aproxima da subzona “Calheta Formosa”, no limite Este da Zona I – “Santa Mónica Oeste”, até à zona de maior valor ecológico, com alojamentos de alto *standing* e mais baixa densidade, onde se prima pelo encontro com a natureza e o valor que esta lhe acrescenta;

f) Beneficiar do fluxo de turistas que se deslocam dos principais pontos turísticos da ilha para visitar os espaços naturais circundantes e desfrutar da prestação de serviços ligados, nomeadamente, à saúde, sal e termas;

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

Artigo 70.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 71.º

(Áreas livres)

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

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

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

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

Artigo 72.º

(Acessibilidades)

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

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

Secção VII

Subzona “Chão de Tarafo”

Artigo 73.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 74.º

(Medidas complementares)

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

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

Artigo 75.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 76.º

(Áreas livres)

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

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

Artigo 77.º

(Acessibilidades)

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

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

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

Secção VIII

Subzona “Praia de Carquejinha”

Artigo 78.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 79.º

(Medidas complementares)

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

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

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

Artigo 80.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 81.º

(Áreas livres)

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

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

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

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

Artigo 82.º

(Acessibilidades)

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

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

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

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

Secção IX

Subzona “Cural de Mateus”

Artigo 83.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 84.º

(Medidas complementares)

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

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

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

Artigo 85.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 86.º

(Áreas livres)

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

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

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

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

Artigo 87.º

(Acessibilidades)

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

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

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

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

Secção X

Subzona de “Morro das Pedras”

Artigo 88.º

(Perfil de uso turístico)

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

Artigo 89.º

(Medidas complementares)

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

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

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

Artigo 90.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

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

Artigo 91.º

(Áreas livres)

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

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

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

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

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

Artigo 92.º

(Acessibilidades)

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

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

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

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

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

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

Secção XI

Subzona “Caliças Brancas”

Artigo 93.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 94.º

(Medidas complementares)

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

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

Artigo 95.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 96.º

(Áreas livres)

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

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

Artigo 97.º

(Acessibilidades)

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

Secção XII

Subzona “Lajedos”

Artigo 98.º

(Perfil de uso turístico)

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

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

Artigo 99.º

(Medidas complementares)

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

- a) Revalorizar o património natural existente;

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

Artigo 100.º

(Orientações e parâmetros urbanísticos)

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

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

Artigo 101.º

(Áreas livres)

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

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

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

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

- e) Criação de um bosque artificial como oferta complementar de lazer da subzona, devendo o referido bosque chegar até a via principal de acesso, criando uma massa vegetal entre esta e as construções da subzona.

Artigo 102.º

(Acessibilidades)

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

CAPITULO V

Orientações e Regras nos Domínios do Ambiente e da Paisagem

Secção I

Disposições gerais

Artigo 103.º

(Disposições gerais)

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

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

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

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

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

Secção II

Lagoa

Artigo 104.º

(Descrição)

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

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

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

Artigo 105.º

(Regras especiais de protecção)

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

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

Secção III

Áreas de reserva ambiental ou corredores de silêncio e tranquilidade

Artigo 106.º

(Descrição)

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

Artigo 107.º

(Regras especiais de protecção)

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

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

Secção IV

Corredores e dunas de areia

Artigo 108.º

(Descrição)

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

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

Artigo 109.º

(Regras especiais de protecção)

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

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

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

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

Secção V

Protecção das tartarugas marinhas

Artigo 110.º

(Normas de protecção)

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

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

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

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

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

Secção VI

Valorização da Paisagem

Artigo 111.º

(Espaços litorais)

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

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

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

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

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

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

Secção VII

Arborização

Artigo 112.º

(Tipo de arborização)

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

Infra-estruturas

Secção I

Disposições gerais

Artigo 113.º

(Disposições gerais)

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

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

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

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

5. Sem prejuízo da regra contida no número anterior, o POT estabelece o dimensionamento recomendável para determinados equipamentos e redes de infra-estruturas, com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projecto.

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

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

Artigo 114.º

(Redes de infra-estruturas)

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

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

c) Sistema de produção e distribuição de água potável;

d) Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais; e

e) Sistema de recolha de resíduos sólidos.

Secção II

Sistema rodoviário

Artigo 115.º

(Orientações para a concepção da rede viária primária)

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

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

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

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

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

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

Artigo 116.º

(Descrição do sistema)

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

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

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

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

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

Artigo 117.º

(Via de ligação)

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

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

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

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

Artigo 118.º

(Rede viária primária)

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 119.º

(Vias de acesso público à praia)

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

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

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

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

Artigo 120.º

(Redes viárias secundárias e locais)

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 121.º

(Estacionamento)

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adoptado para cada empreendimento turístico, devendo repartir-se especificamente pelas seguintes componentes:

- a) Hotelaria;
- b) Imobiliário turístico;
- c) Comércio, equipamentos e serviços.

2. Na elaboração dos Projectos de Ordenamento Detalhado, deve ter-se em consideração os seguintes valores indicativos:

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

Artigo 122.º

Transporte público

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

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

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

Secção III

Sistema de transporte e distribuição de energia eléctrica e comunicações

Artigo 123.º

(Descrição do sistema)

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

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

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

Artigo 124.º

(Rede de transporte de energia eléctrica)

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

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

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

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

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

Artigo 125.º

(Rede de distribuição de energia eléctrica)

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

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

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

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

Artigo 126.º

(Redes de telecomunicações)

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

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

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

Secção IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 127.º

(Pressupostos relativos à produção e distribuição de água potável)

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

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

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

Artigo 128.º

(Redes de adução e distribuição)

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

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

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

Artigo 129.º

(Dimensionamento do sistema)

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

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

Secção V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 130.º

(Descrição do sistema)

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

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

2. O subsistema de saneamento de águas residuais compreende a recolha de efluentes através de redes locais e o seu encaminhamento através de uma combinação de condutas gravíticas e condutas accionadas por estações elevatórias intercalares até uma unidade de tratamento de águas residuais.

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 131.º

(Rede primária do subsistema de saneamento)

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

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

Artigo 132.º

(Rede secundária ou local do subsistema de saneamento)

1. As redes de saneamento secundárias ou locais asseguram a drenagem das águas residuais no interior dos empreendimentos turísticos, encaminhando-as para a rede de saneamento primária, através de nós de ligação.

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

Artigo 133.º

(Tratamento de águas residuais)

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

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

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

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

Artigo 134.º

(Rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada)

1. A rede primária de distribuição de água reciclada assegura o transporte de água reciclada desde o reservatório de armazenagem até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado e dimensionamento da rede primária do subsistema de distribuição de água reciclada consta do Esquema geral das redes de infra-estruturas – abastecimento de água de rega.

Artigo 135.º

(Rede secundária do subsistema de distribuição de água reciclada)

1. As redes secundárias ou locais de distribuição de água reciclada asseguram o fornecimento de água reciclada no âmbito dos empreendimentos turísticos, recebendo-a da rede primária através de pontos de ligação.

2. O traçado das redes secundárias ou locais do subsistema de distribuição de água reciclada e, bem assim, a localização dos pontos de ligação a que se refere o número anterior, devem ser definidos em sede de Projecto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respectivas opções de desenho urbano.

Artigo 136.º

(Dimensionamento do sistema)

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

Secção VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 137.º

(Descrição do sistema)

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previsto no POT para a ZDTI de Santa Mónica consiste na articulação da recolha local, realizada pelos empreendimentos turísticos, com o serviço público de recolha, através de um ponto de “interface”.

2. As redes locais de recolha de resíduos sólidos procedem à recolha dos resíduos no interior dos empreendimentos turísticos, à sua separação e deposição no ponto de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela entidade a quem incumba este serviço público.

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

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

Artigo 138.º

(Redes de recolha local)

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

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

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

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

4. Na concepção e instalação dos pontos internos de deposição, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento paisagístico, de forma a prevenir prejuízos ambientais e visuais.

Artigo 139.º

(Pontos de “interface”)

1. O POT prevê a instalação de 19 (dezanove) pontos de “interface” entre as redes locais e a rede pública de recolha de resíduos sólidos.

2. O ponto de “interface” é constituído por contentores com a capacidade unitária de referência de 30 m³, dotados de tampas amovíveis, tanto para os resíduos indiferenciados como para os resíduos separados.

3. Os contentores a que se refere o número anterior devem ficar situados numa plataforma inferior para que os veículos de recolha local possam descarregar os seus resíduos, encontrando-se estes veículos numa plataforma superior com de 3,5 metros de altura.

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

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

Artigo 140.º

(Rede de recolha pública)

1. A rede de recolha pública consiste na organização, a cargo da entidade pública ou concessionária competente, da recolha dos resíduos depositados nos pontos de “interface” pelos empreendimentos turísticos, para seu posterior transporte para o destino final.

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

Artigo 141.º

(Dimensionamento do sistema)

É pressuposto do POT que as redes de recolha interna de resíduos sólidos, o ponto de “interface” e a rede pública

de recolha devem ter a capacidade de suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as deposições máximas de resíduos sólidos, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

CAPÍTULO VII

Execução do POT

Artigo 142.º

(Gestão da execução do POT)

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

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

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

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

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

Artigo 143.º

(Projectos de Ordenamento Detalhado)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planta de localização do lote afecto ao empreendimento;

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

Regulamento geral do projecto;

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

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

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

Artigo 144.º

(Projectos de Obras e Edificação)

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

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

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

Artigo 145.º

(Apresentação dos projectos)

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

Artigo 146.º

(Regime de cedências)

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

Via de acesso à praia;

Via principal;

Vias secundárias;

Rede de transporte aéreo em Média Tensão de energia eléctrica;

Rede de distribuição primária de energia eléctrica;

Rede de comunicações primária;

Rede de distribuição primária de água potável;

Rede de saneamento primária de águas residuais;

Estações e Conduitas elevatórias;

Rede de distribuição primária de água reciclada.

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

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

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 147.º

Anexos

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

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

ANEXOS

I-1. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos Gerais

PLANO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO DA ZDTI DE SANTA MÓNICA					
DISTRIBUIÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS GERAIS					
NÚMERO DE QUARTOS	28.650				
ÁREA TOTAL POD	34.330.200,00	m2	Área bruta / Quarto	67,84	m2
ÁREA EDIFICADA TOTAL	1.943.111,09	m2	Área útil / Quarto	61,49	m2
ÁREA TOTAL DE PARCELAS	9.719.909,99	m2			

I-2. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos – Zona I – Santa Mónica Oeste

DISTRIBUIÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ZONA I - SANTA MÓNICA OESTE													
PARCELA/LOTE	ÁREA	H. MAX	OCUP. MAX	OCUP. MIN	EDIFICABILIDADE	Nº QUARTOS	M2/QUARTO	ED. TOTAL	%	ED. HOTELEIRA/RES	%	ED. COMERCIAL	
CABEÇA DE SALINA													
POD CS 01	51.600,00	m2	2	12,87%	9,20%	18,39%	146	65,00	9.490,00	m2	97,00%	9.205,30	m2
POD CS 02	56.000,00	m2	2	11,86%	8,47%	16,95%	146	65,00	9.490,00	m2	97,00%	9.205,30	m2
POD CS 03	62.000,00	m2	2	13,36%	9,54%	19,08%	162	65,00	11.830,00	m2	97,00%	11.475,10	m2
PRAIÁ DE SANTA MÓNICA													
POD PSM 01	1.135.000,00	m2	3	9,44%	6,74%	20,23%	3.532	65,00	229.580,00	m2	97,00%	222.692,60	m2
POD PSM 02	896.400,00	m2	3	7,87%	5,62%	16,86%	2.325	65,00	151.125,00	m2	97,00%	146.591,25	m2
POD PSM 03	850.800,00	m2	3	7,02%	5,02%	15,05%	1.970	65,00	128.050,00	m2	97,00%	124.208,50	m2
PORTO DE SANTA MÓNICA													
POD CSM 01	53.700,00	m2	1,5	28,00%	20,00%	30,00%	0	0,00	16.110,00	m2	0,00%	0,00	m2
POD CSM 02	66.500,00	m2	1,5	28,00%	20,00%	30,00%	0	0,00	19.950,00	m2	0,00%	0,00	m2
POD CSM 03	56.200,00	m2	3	16,33%	11,67%	35,00%	486	75,00	19.670,00	m2	97,00%	19.079,90	m2
POD CSM 04	109.000,00	m2	3	19,93%	14,23%	42,70%	797	58,40	46.544,80	m2	97,00%	45.148,46	m2
POD CSM 05	93.800,00	m2	3	18,80%	13,43%	40,28%	647	58,40	37.784,80	m2	97,00%	36.651,26	m2
POD CSM 06	108.200,00	m2	3	19,62%	14,02%	42,05%	779	58,40	45.493,60	m2	97,00%	44.128,79	m2
POD CSM 07	122.000,00	m2	3	17,11%	12,22%	36,67%	766	58,40	44.734,40	m2	97,00%	43.392,37	m2
POD CSM 08	117.000,00	m2	4	15,69%	11,21%	44,82%	698	58,40	52.443,20	m2	97,00%	50.889,90	m2
POD CSM 09	26.800,00	m2	2	35,00%	25,00%	50,00%	0	0,00	13.300,00	m2	0,00%	0,00	m2
POD CSM 010	20.800,00	m2	2	35,00%	25,00%	50,00%	0	0,00	10.450,00	m2	0,00%	0,00	m2
CALHETA FORMOSA													
POD CF 01	35.400,00	m2	2	16,19%	11,57%	23,14%	126	65,00	8.190,00	m2	100,00%	7.944,30	m2
TOTAL	3.861.100,00	m2				12.800	66,74	854.235,80	m2		770.593,03	m2	59.647,07

LEGENDA	
	Uso Hotelero
	Uso Hotelero/Residencial
	Uso Golfe
	Uso Residencial
	Uso Recreativo
	Uso Serviços
	Uso Comercial

DADOS GERAIS		
Nº QUARTOS	12.800	Quartos
Área bruta	66,74	m2/Quarto
Área útil	62,06	m2/Quarto
ÁREA DA ZONA I	21.479.900,00	m2
EDIFICABILIDADES		
Total/Zona	4 %	
Total/Parcelas	22,1 %	

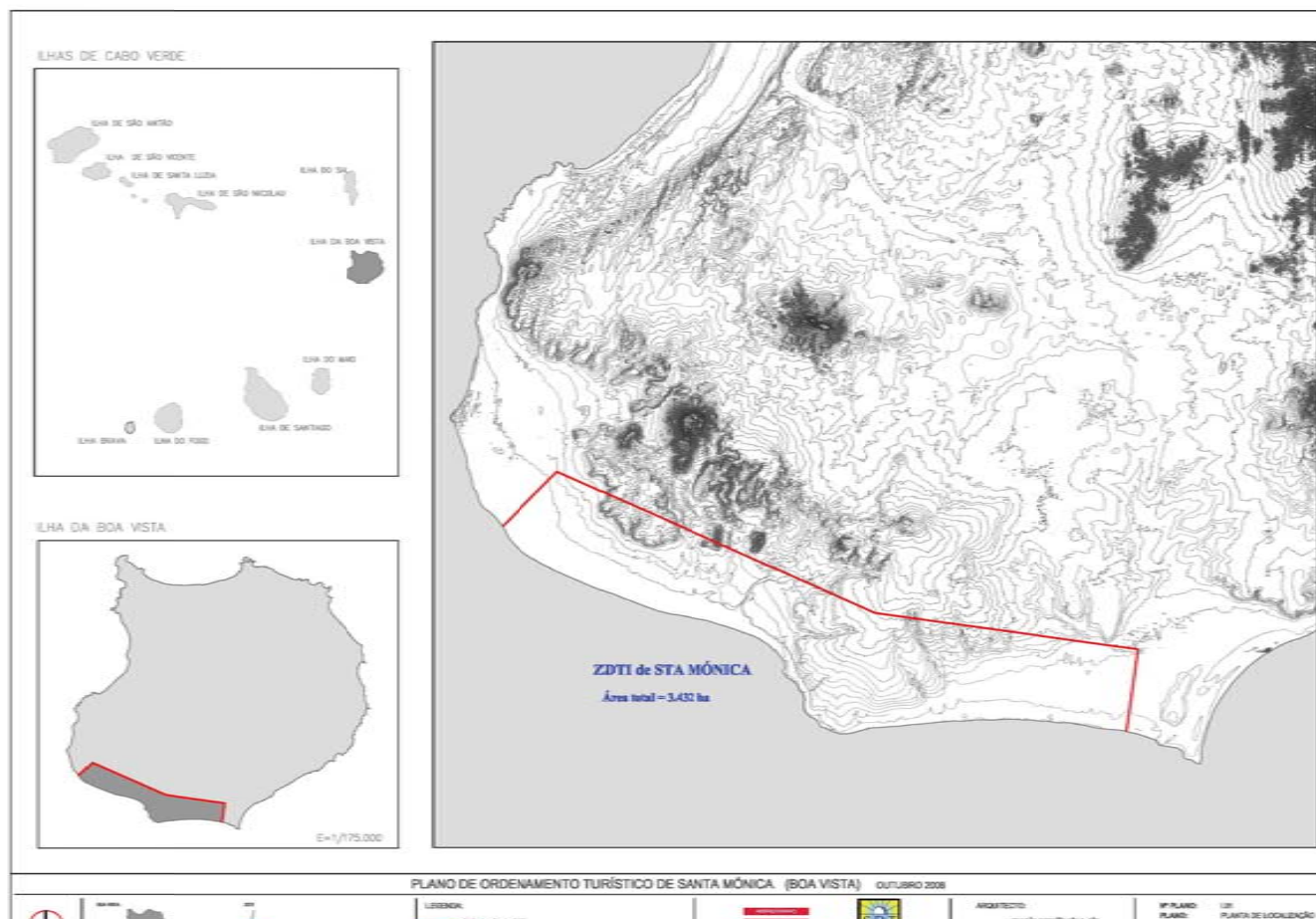
I-3. Distribuição de Parâmetros Urbanísticos – Zona II – Santa Mónica Este

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ZONA II - SANTA MÓNICA ESTE													
PARCELA	ÁREA	H. MAX	OCUP. MAX	OCUP. MIN	EDIFICABILIDADE	Nº QUARTOS	M2/QUARTO	ED. TOTAL	%	ED. HOTELEIRA/RES	%	ED. COMERCIAL	
LACACÃO													
POD L 01	26.755,15	m2	3	20,33%	14,52%	43,57%	200	58,29	11.658,00	m2	97,00%	11.308,26	m2
CHÃO DE TARAFO													
POD L 02	114.732,52	m2	3	17,78%	12,70%	38,10%	750	58,29	43.717,50	m2	97,00%	42.405,98	m2
POD L 03	146.461,35	m2	3	13,93%	9,95%	29,85%	750	58,29	43.717,50	m2	97,00%	42.405,98	m2
CARQUEJINHA													
POD L 04	324.835,27	m2	3	14,01%	10,01%	30,02%	1.600	65,00	97.500,00	m2	97,00%	94.575,00	m2
CURRAL MATEUS													
POD L 05	403.180,97	m2	3	11,47%	8,19%	24,58%	1.700	58,29	99.093,00	m2	97,00%	96.120,21	m2
POD L 06	418.886,02	m2	3	11,04%	7,89%	23,66%	1.700	58,29	99.093,00	m2	97,00%	96.120,21	m2
POD L 07	389.010,38	m2	3	12,59%	9,99%	26,97%	1.800	58,29	104.922,00	m2	97,00%	101.774,34	m2
POD L 20	137.961,89	m2	2	30,00%	30,00%	—	—	41.388,57	97,00%	40.146,91	m2	3,00%	1.241,66
POD L 22	53.785,56	m2	1,5	30,00%	30,00%	—	—	24.203,50	0,00%	0,00	m2	100,00%	24.203,50
MORRO DAS PEDRAS													
POD L 08A	133.756,49	m2	—	—	—	—	—	—	0,00%	0,00	m2	0,00%	0,00
POD L 08B	639.104,32	m2	—	—	—	—	—	—	0,00%	0,00	m2	0,00%	0,00
POD L 16	193.436,97	m2	3	16,17%	11,55%	34,65%	1.150	58,29	67.033,50	m2	97,00%	65.022,50	m2
POD L 17	228.267,15	m2	3	9,30%	6,64%	19,93%	700	65,00	45.500,00	m2	97,00%	44.135,00	m2
POD L 18	374.828,03	m2	2	3,27%	2,33%	4,67%	300	58,29	17.487,00	m2	97,00%	16.962,39	m2
POD L 19	266.616,52	m2	2	6,43%	4,59%	9,18%	420	58,29	24.481,80	m2	97,00%	23.747,35	m2
POD L 23	14.956,53	m2	1,5	30,00%	30,00%	—	—	6.730,44	0,00%	0,00	m2	100,00%	6.730,44
CALIÇAS BRANCAS													
POD L 09	85.084,23	m2	3	11,19%	7,99%	23,98%	350	58,29	20.401,50	m2	97,00%	19.789,48	m2
POD L 10	85.083,44	m2	3	11,19%	7,99%	23,98%	350	58,29	20.401,50	m2	97,00%	19.789,48	m2
POD L 11	79.416,07	m2	3	10,26%	7,34%	22,02%	300	58,29	17.487,00	m2	97,00%	16.962,39	m2
POD L 12	100.019,98	m2	3	16,33%	11,67%	35,00%	500	70,01	35.006,99	m2	97,00%	33.956,78	m2
POD L 13	398.440,37	m2	3	16,33%	11,67%	35,00%	2.000	69,73	139.454,13	m2	97,00%	135.270,51	m2
POD L 21	62.987,06	m2	1,5	30,00%	30,00%	—	—	28.344,18	0,00%	0,00	m2	100,00%	28.344,18
LAJEDOS													
POD L 14A	211.907,80	m2	3	10,01%	7,15%	21,46%	780	58,29	45.466,20	m2	97,00%	44.102,21	m2
POD L 14B	693.799,37	m2	—	—	—	—	—	20.813,98	0,00%	0,00	m2	3,00%	20.813,98
POD L 15	275.516,55	m2	3	5,92%	4,23%	12,69%	600	58,29	34.974,00	m2	97,00%	33.924,78	m2
TOTAL	5.869.809,99	m2				15.850	68,70	1.088.875,29	m2		978.519,69	m2	110.355,59

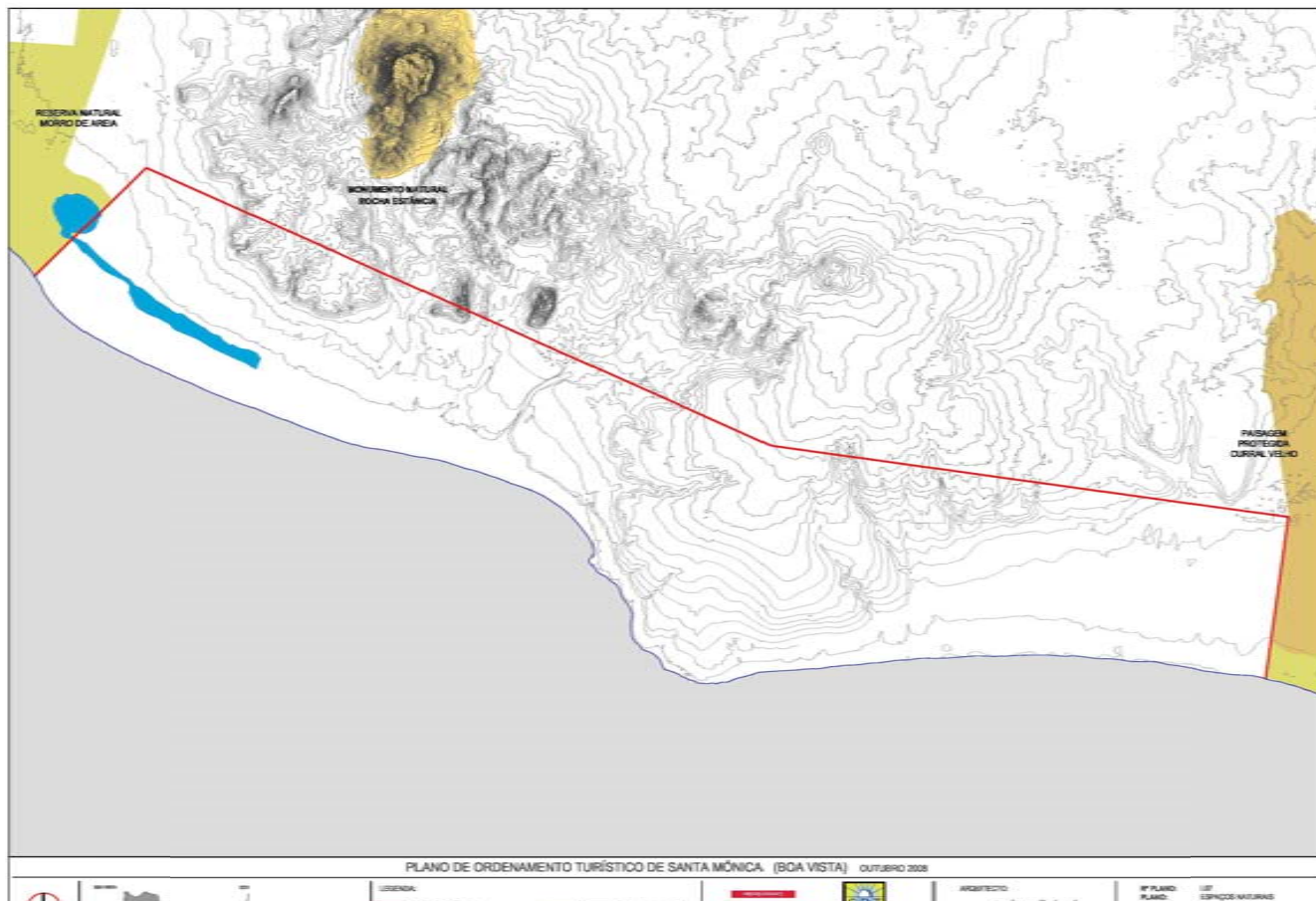
LEGENDA	
	Uso Hotelero
	Uso Hotelero/Residencial
	Uso Golfe
	Uso Residencial
	Uso Recreativo
	Uso Serviços
	Uso Comercial

DADOS GERAIS		
Nº QUARTOS	15.850	Quartos
Área bruta	68,70	m2/Quarto
Área útil	61,03	m2/Quarto
ÁREA ZONA II	12.850.300,00	m2
EDIFICABILIDADES		
Total/Zona	8,5 %	
Total/Parcelas	18,6 %	

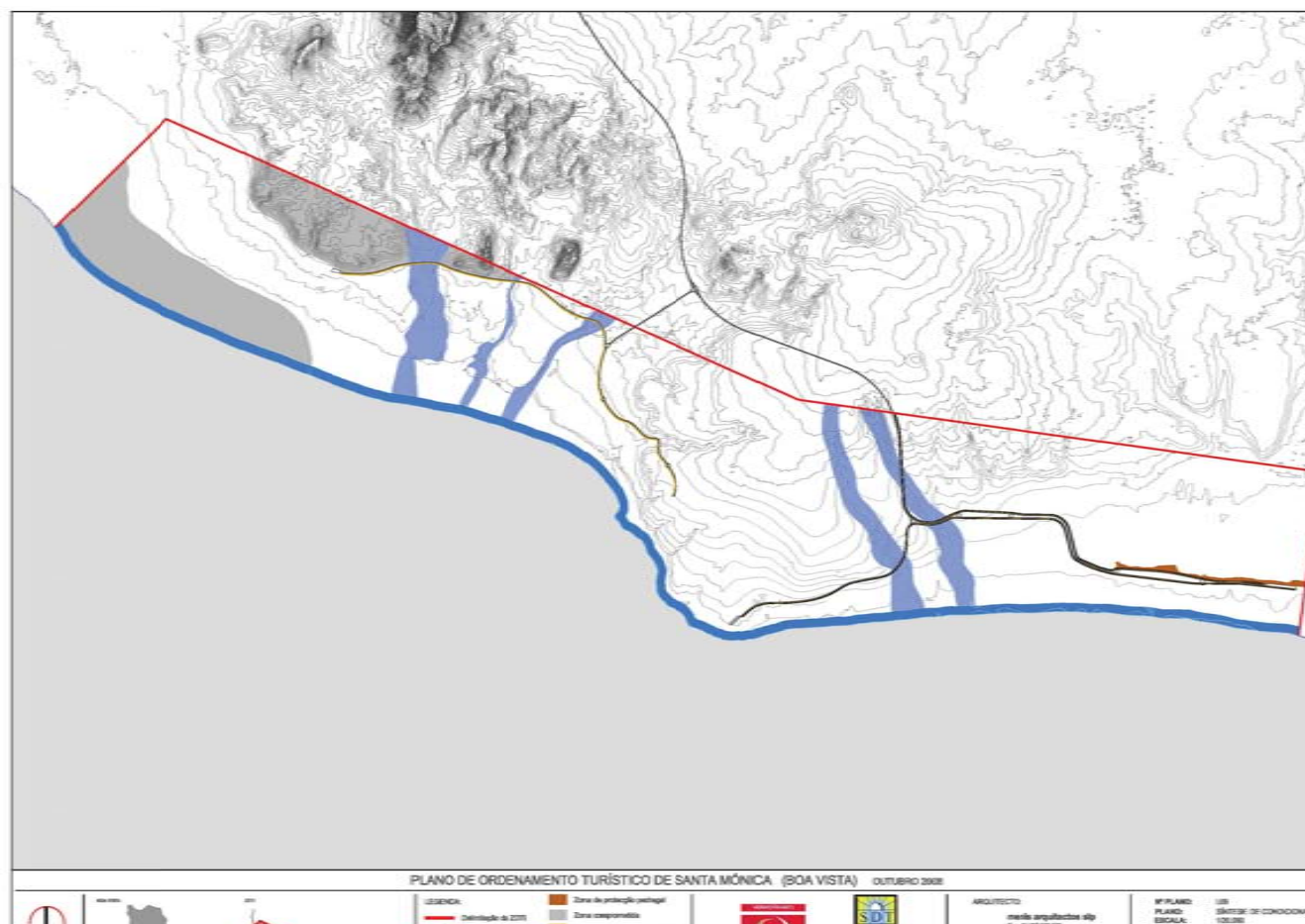
II-1. Planta de Localização da ZDTI de Santa Mónica



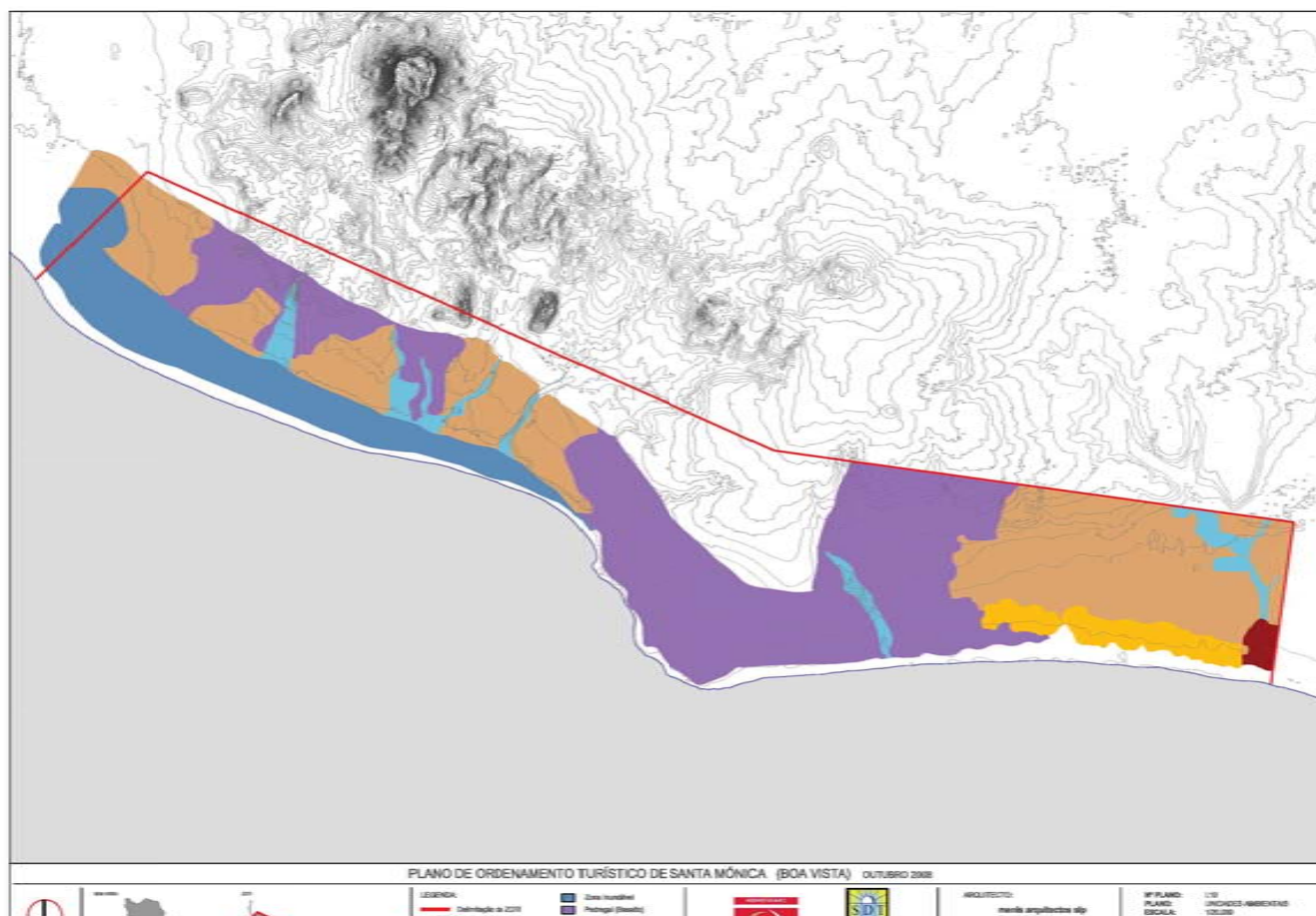
II-2. Carta de Espaços Naturais Protegidos



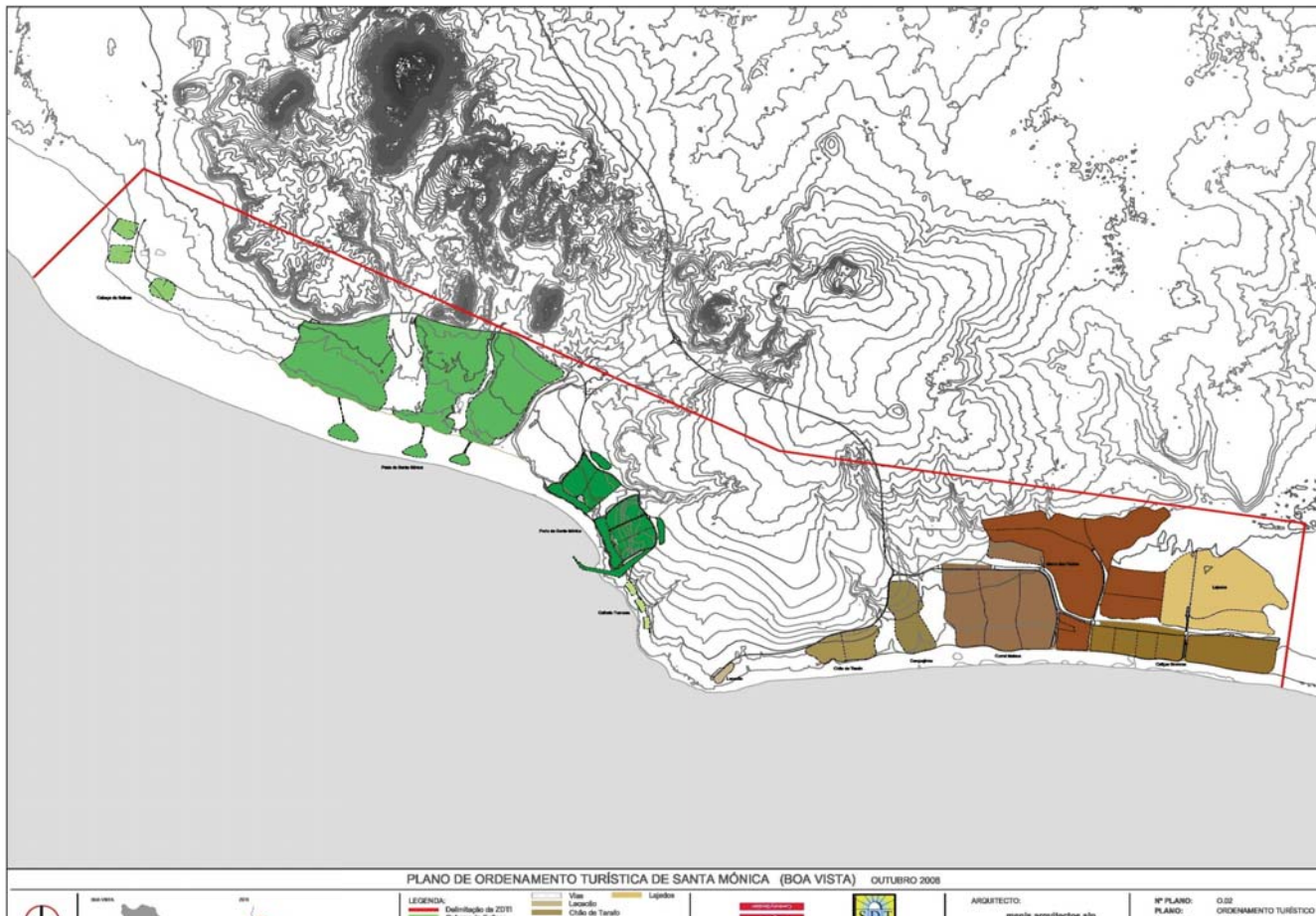
II-3. Carta Síntese de Condicionantes



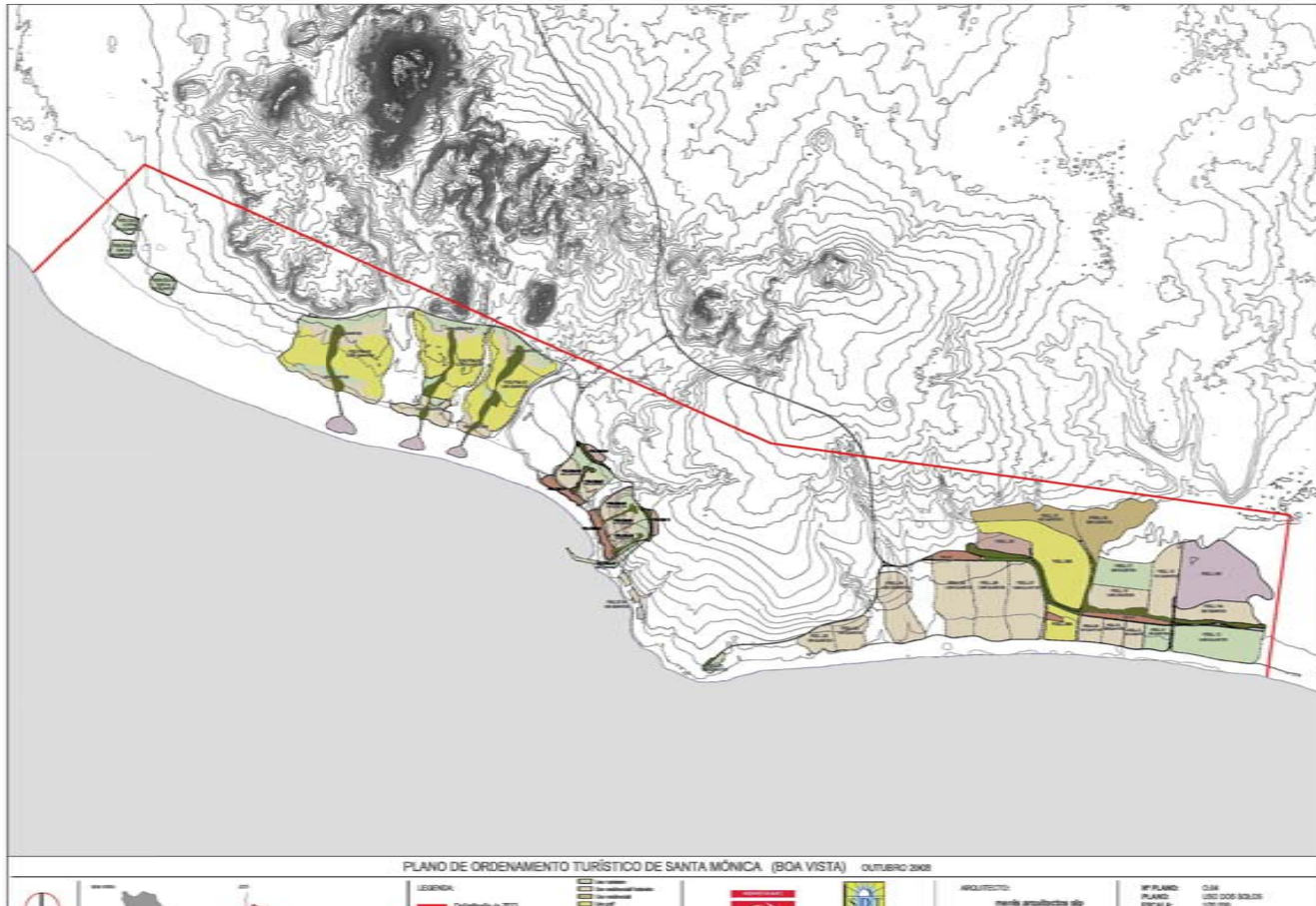
II-4. Carta de Unidades Ambientais



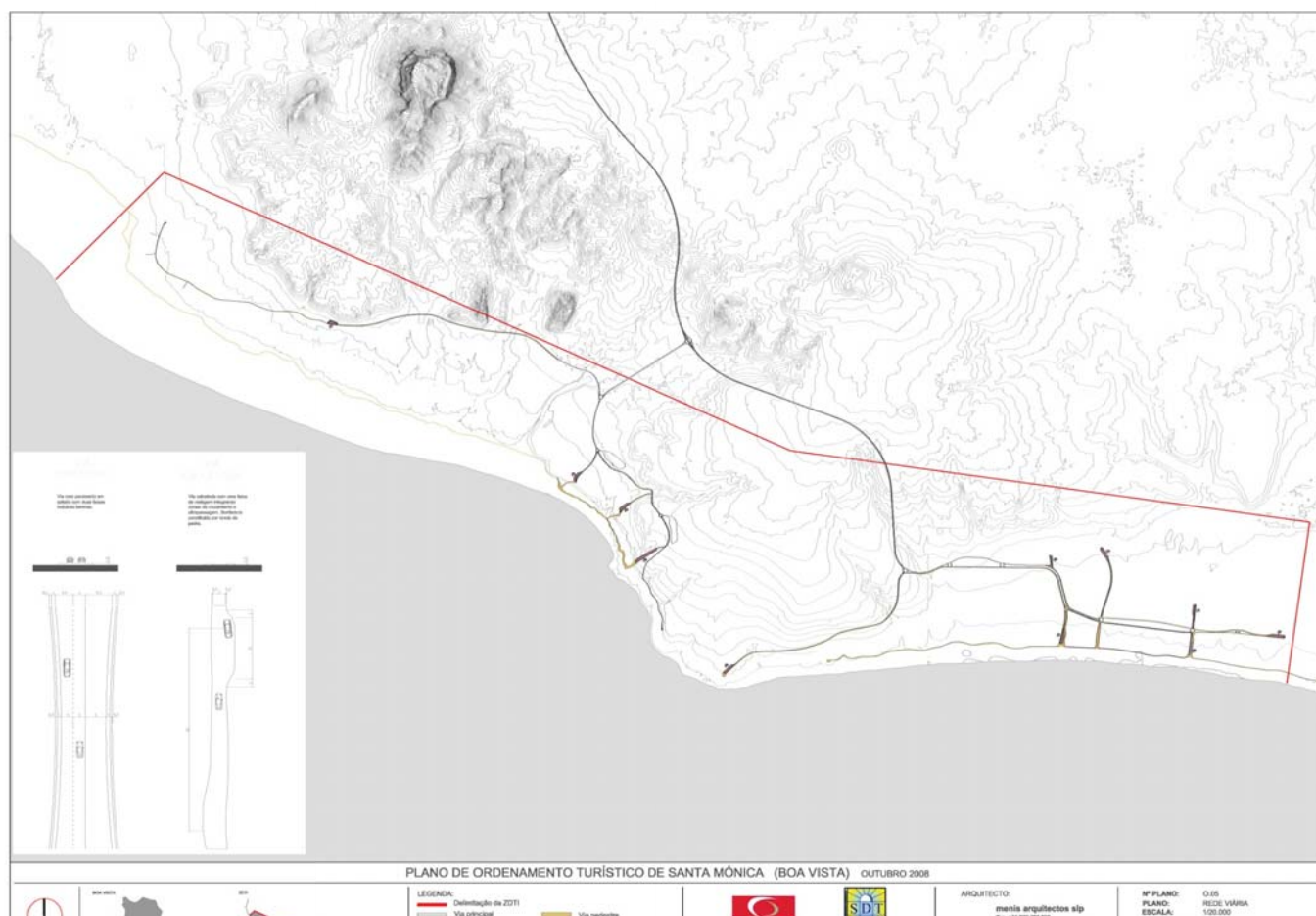
II-5. Carta de Ordenamento Turístico



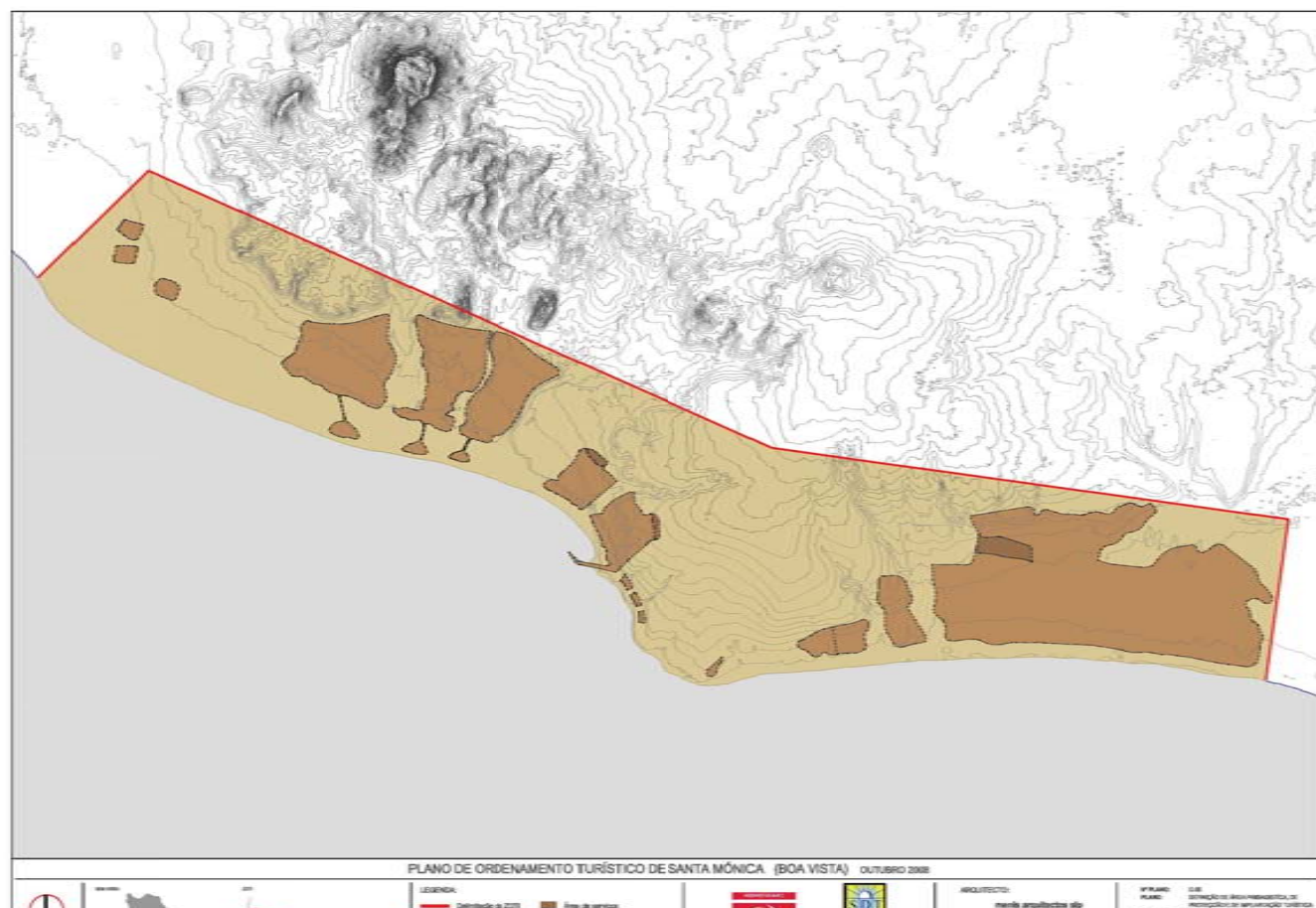
II-6. Carta de Uso dos Solos



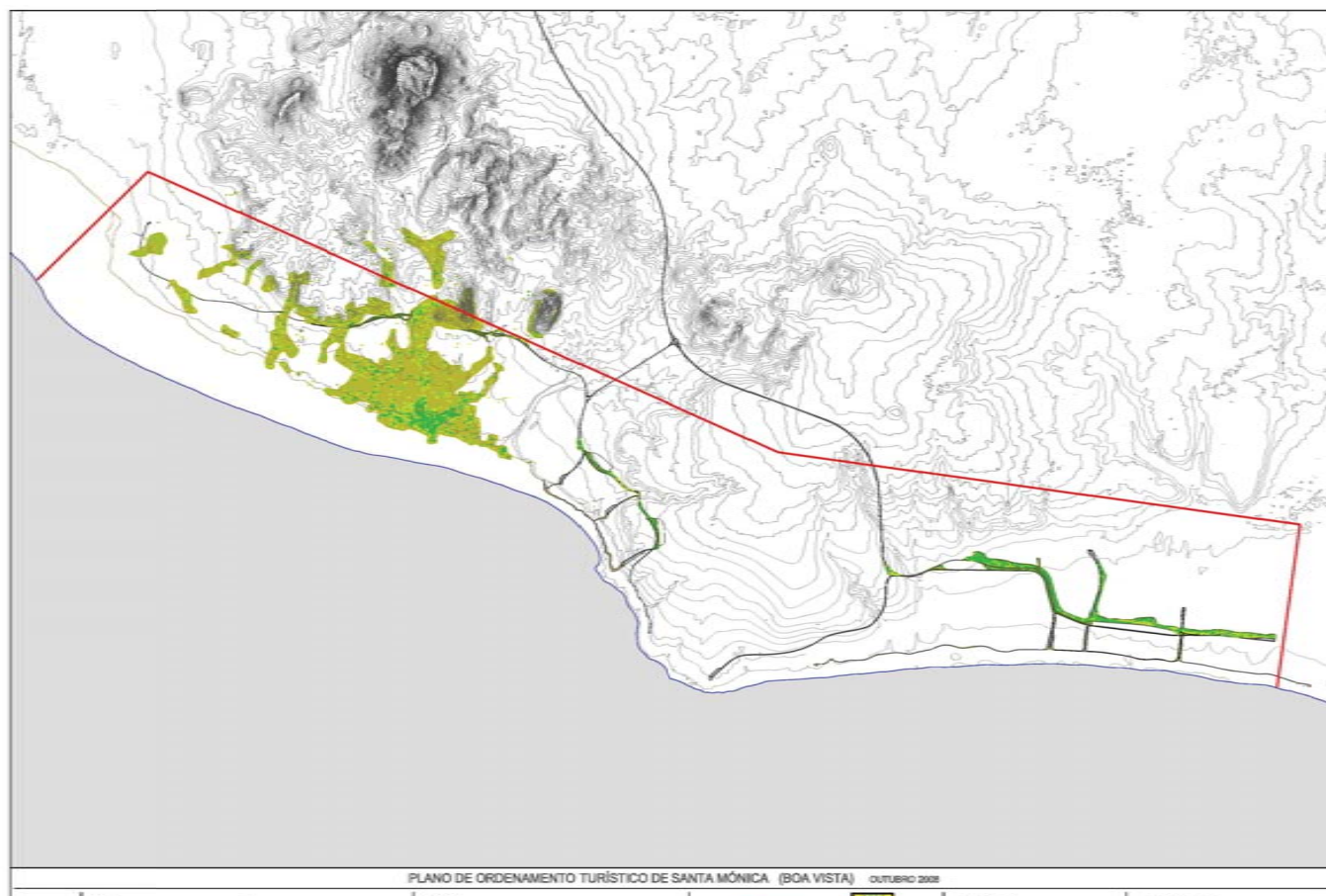
II-7. Planta da Rede Viária



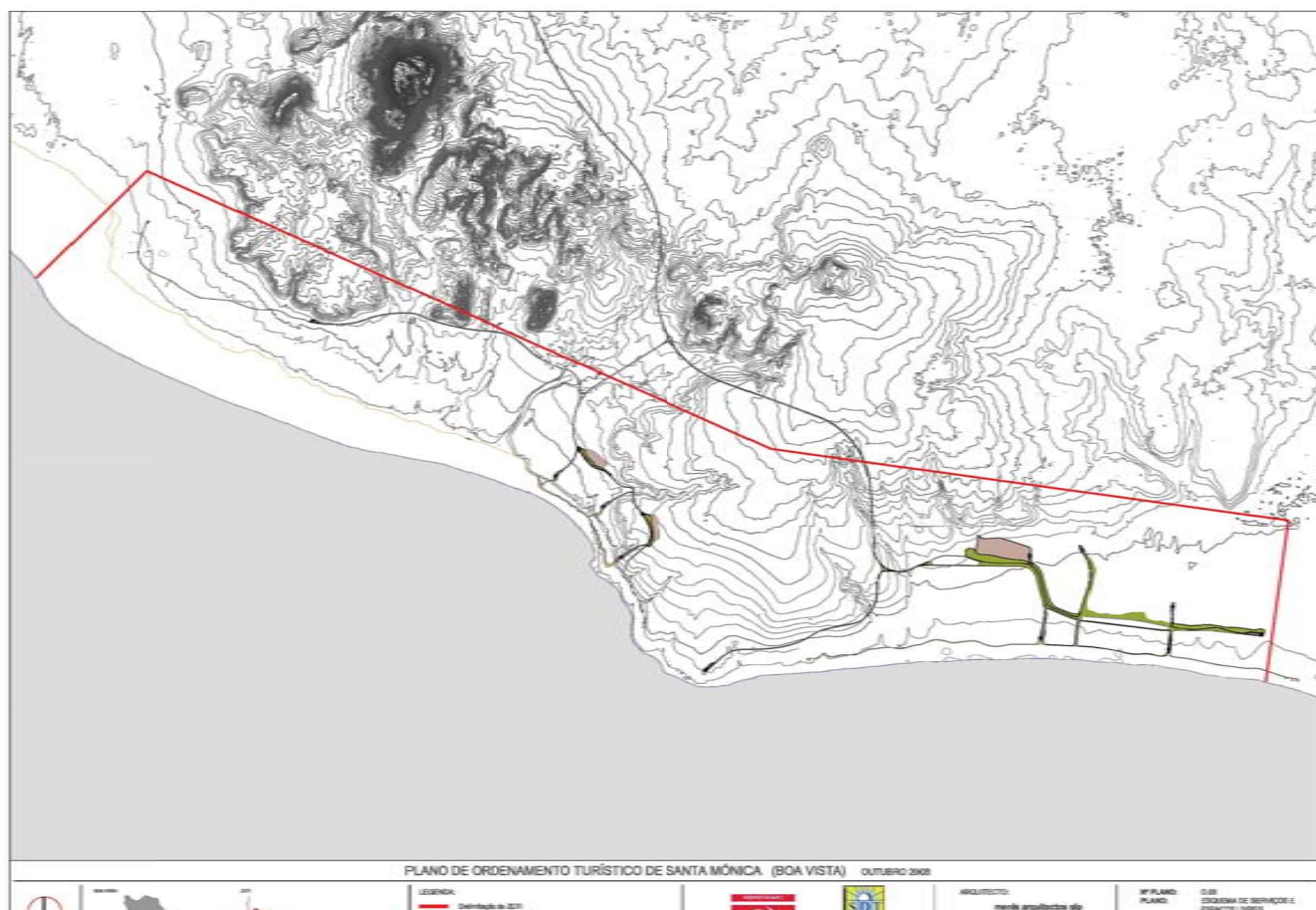
II-8. Carta da Definição de Área Paisagística, de Protecção e de Implantação Turística



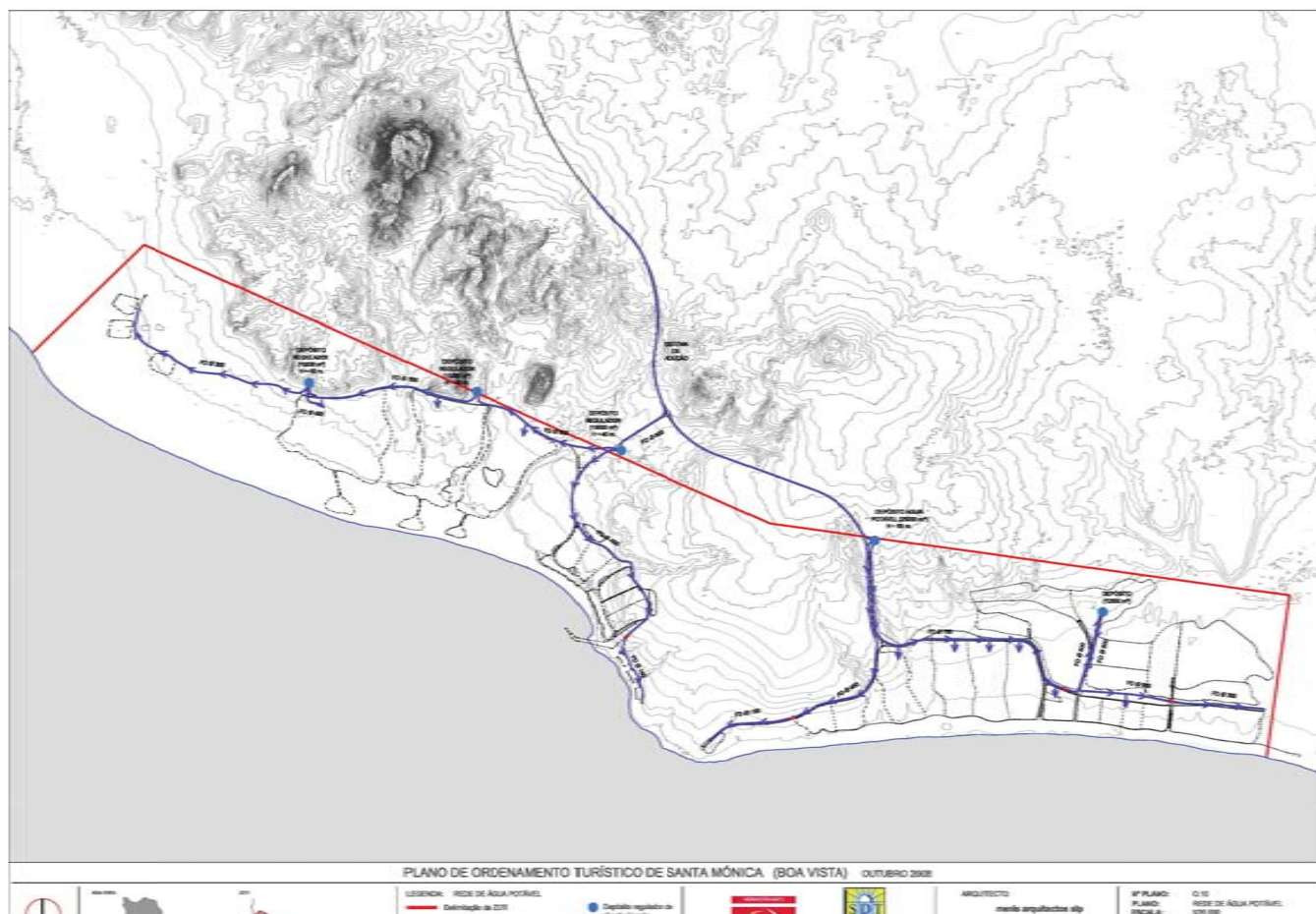
II-9. Carta de definição de áreas de arborização propostas



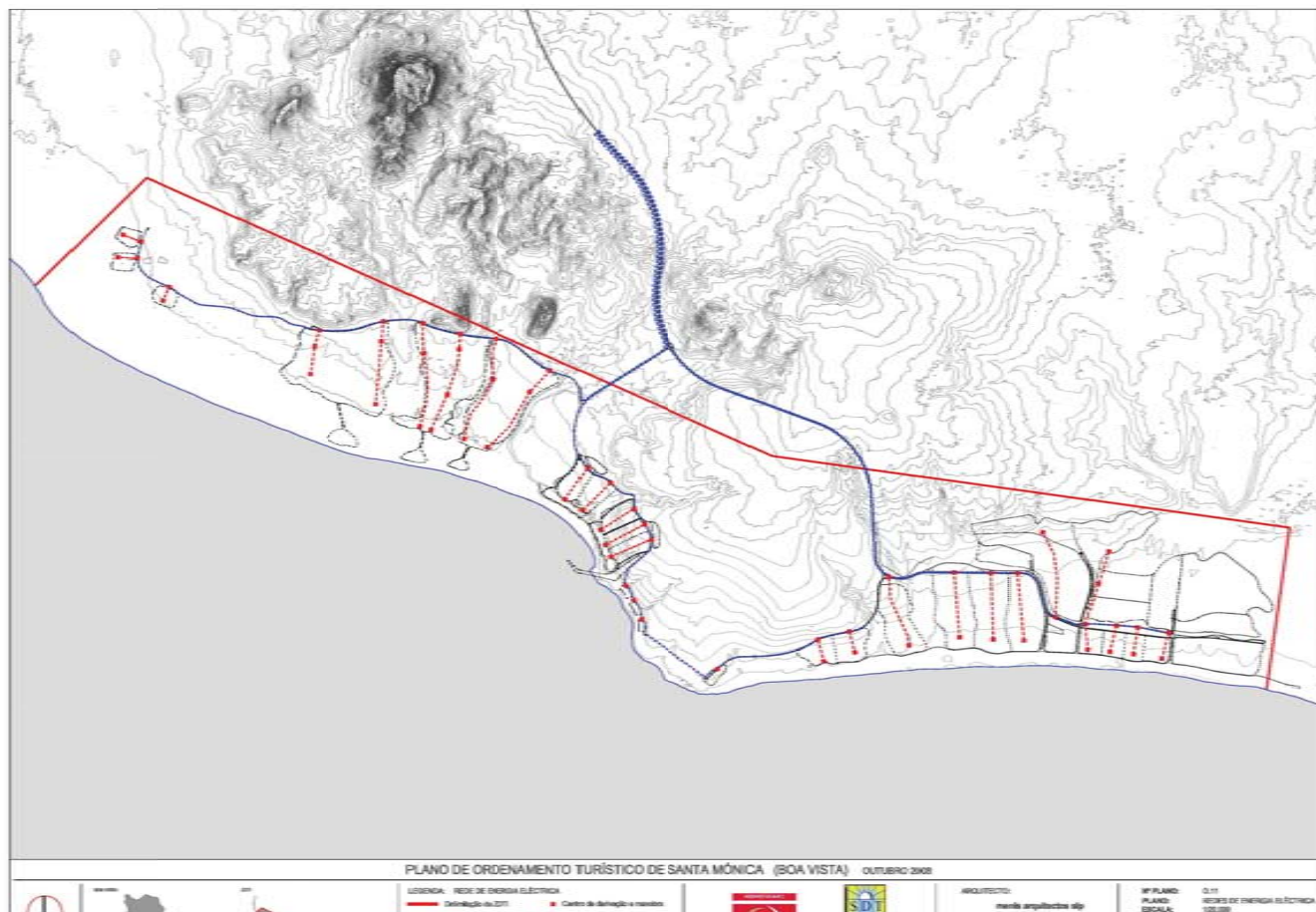
II-10. Esquema de Serviços e Espaços Livres



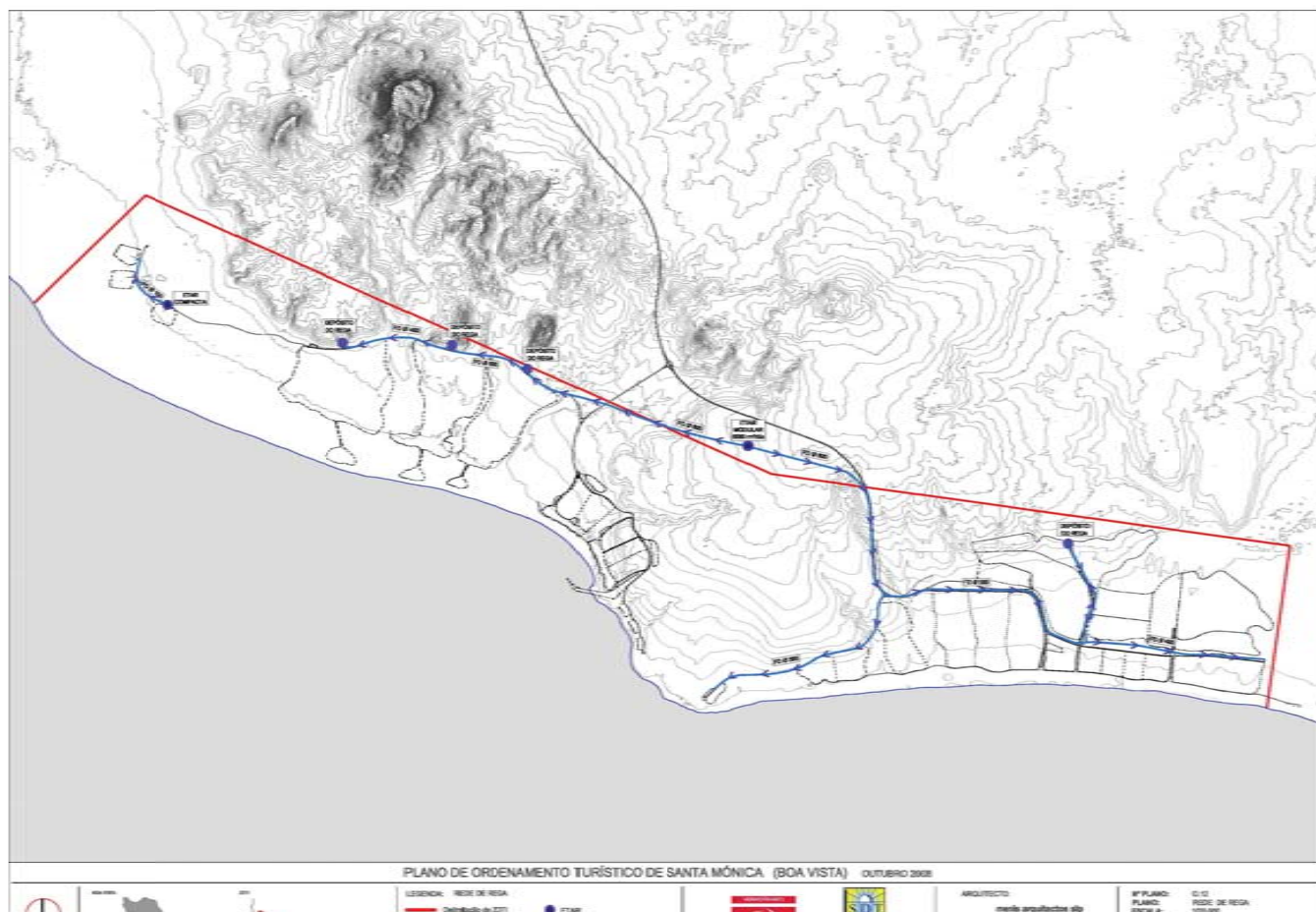
II-11. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Abastecimento de Água



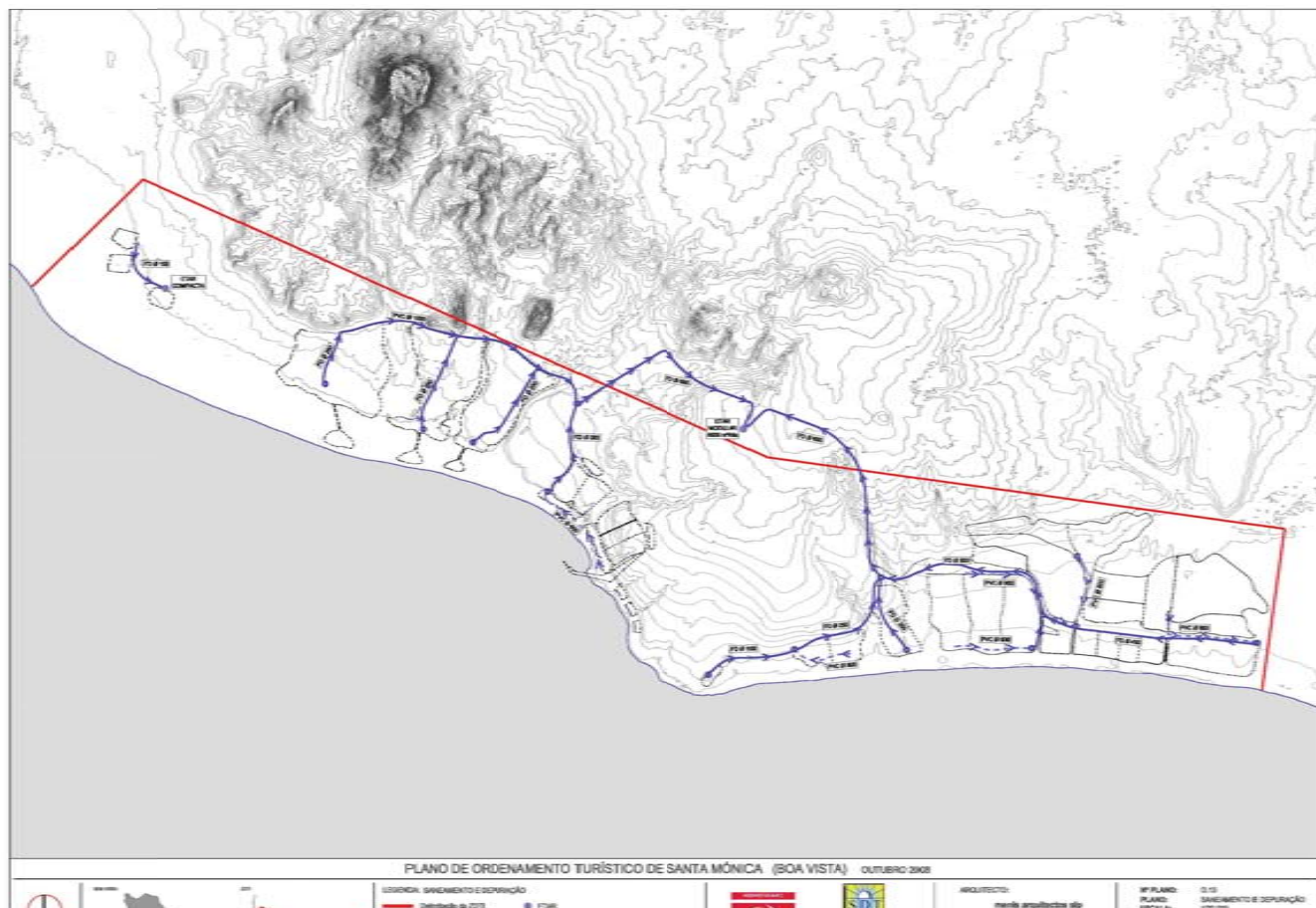
II-12. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Energia Eléctrica



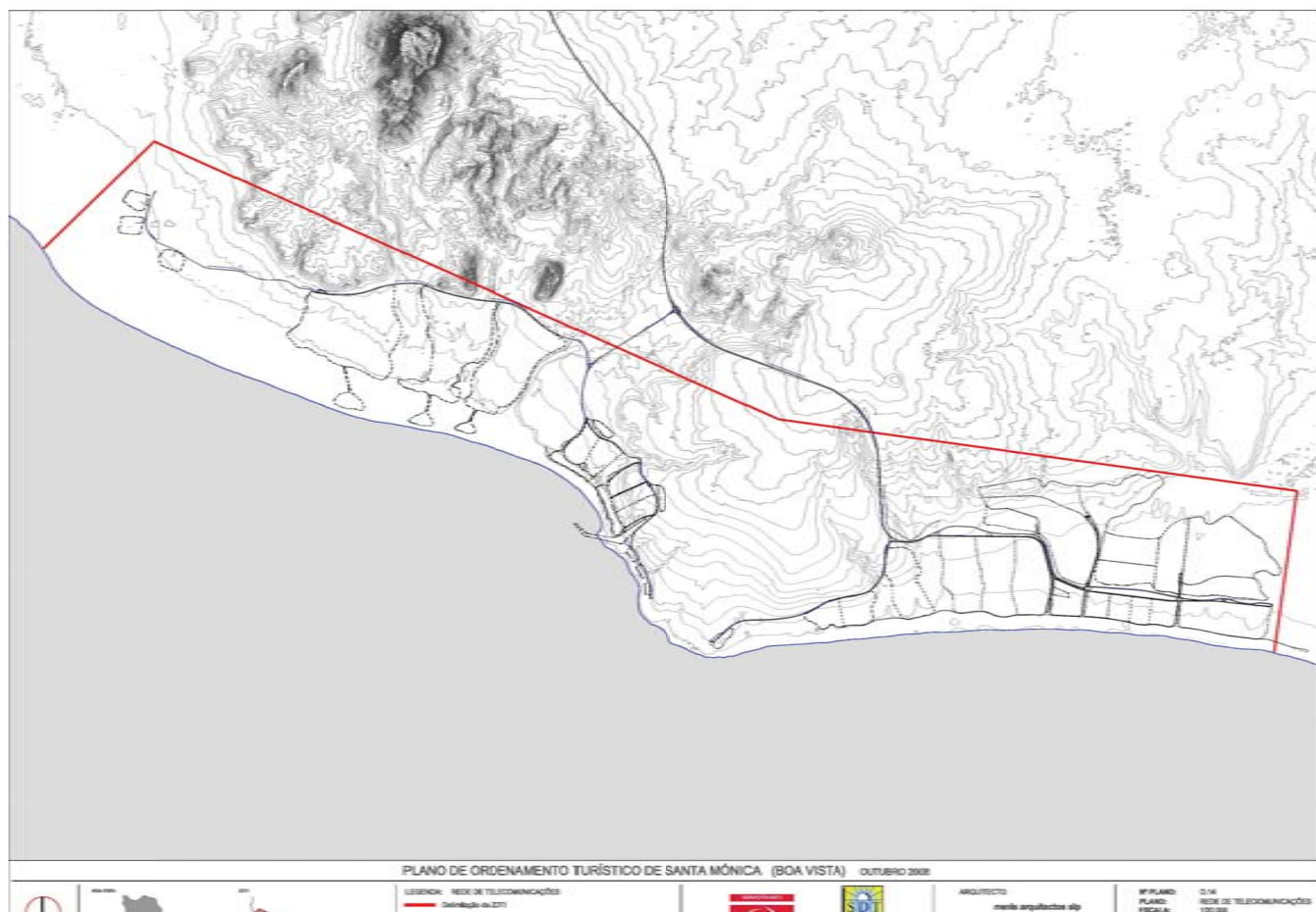
II-13. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Rega



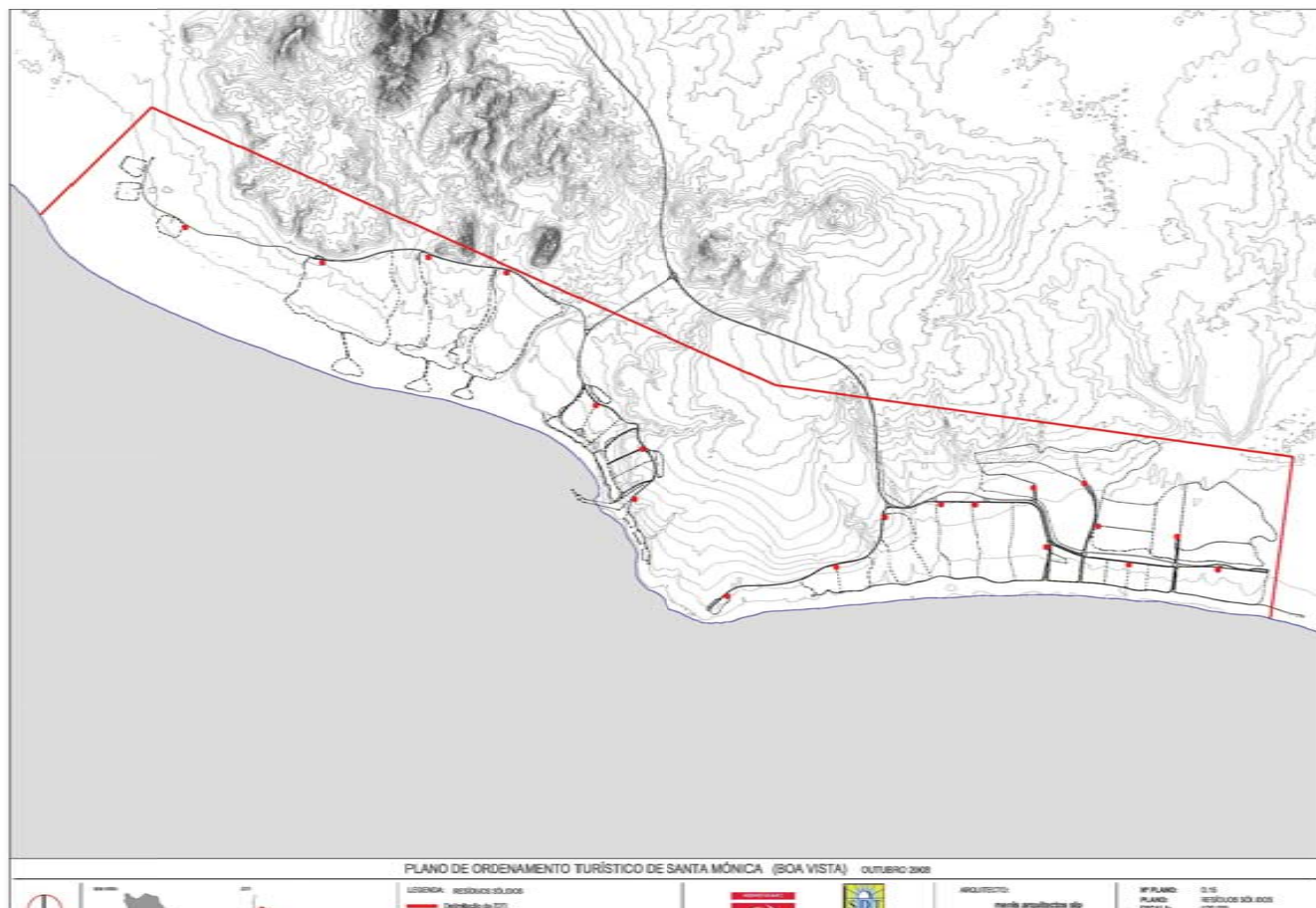
II-14. Esquema Geral das Redes de Infra-Estruturas – Saneamento e Depuração



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



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



III-1. Matriz de mitigação dos Impactos Ambientais

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

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

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

As Ministras, *Fátima Fialho - Sara Lopes*



BOLETIM OFICIAL

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



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

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

Email: incv@govcv.gov.cv

Site: www.incvcv.gov.cv

AVISO

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

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

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

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

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

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

ASSINATURAS

Para o país:

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

Para países estrangeiros:

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

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

AVULSO por cada página 15\$00

PREÇO DOS AVISOS E ANÚNCIOS

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

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

PREÇO DESTES NÚMEROS — 1110\$00