

Portaria nº 18/2022

de 3 de maio

Nota Justificativa:

O desenvolvimento espacial, económico e social em curso na ilha de São Vicente, que se reflete também na grande procura que a ilha tem tido por parte dos investidores na área do turismo, indústria e logística e no número de investimentos iniciados nestes últimos anos, torna imperativa a orientação das estratégias de desenvolvimento turístico, de forma a garantir a sustentabilidade dos sistemas naturais, tendo em conta a realidade regional e local. Realidade esta, que levou o governo inclusive a fazer alterações legislativas que definiram claramente mecanismos, estratégias e políticas a adotar no domínio da gestão territorial, economia azul e turismo, sendo o sector turístico uma das principais atividades económicas da ilha e do país.

Assim, o Plano de Ordenamento Turístico (POT), enquanto instrumentos de planeamento de natureza regulamentar que estabelece o quadro espacial de um conjunto coerente de atuações com impacto na organização do território, define a estratégia de desenvolvimento do turismo na ilha e o modelo territorial a adotar, com vista a orientar os investimentos, tanto públicos como privados, garantindo o equilíbrio na distribuição territorial dos alojamentos e equipamentos turísticos, bem como um melhor aproveitamento e valorização dos recursos humanos, culturais e naturais estabelecendo regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território contribuindo para o desenvolvimento local integral.

Os planos especiais visam a salvaguarda de objetivos de interesse nacional com incidência territorial delimitada, bem como a tutela de princípios fundamentais consagradas nos instrumentos de hierarquia superior, abrangendo a área necessária para o interesse específico a proteger.

O presente Plano de Ordenamento Turístico, cumpriu todos os procedimentos legalmente previstos na sua elaboração e foi objeto de uma análise técnica que constatou a sua conformidade em termos de conteúdo material e documental, a sua compatibilidade com outros instrumentos de gestão territorial em vigor, mostrando-se igualmente cumpridas todas as formalidades e disposições legais aplicáveis e, foi aprovado previamente pelo serviço central do ordenamento do território, ouvidas as entidades responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimento turístico.

Assim;

Ao abrigo do disposto n.º 5 do artigo 16º da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, alterada pela Lei n.º 35/IX/2018, de 6 de julho; e ouvindo o Departamento Governamental que tutela o Turismo,

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

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

Artigo 1º

Objeto

É aprovado o Plano de Ordenamento Turístico de Praia Grande, do Município da ilha de São Vicente, adiante designado por POT- Praia Grande, cujo o regulamento bem como as peças gráficas, constam do anexo à presente Portaria, da qual fazem parte integrante.

Artigo 2º

Entrada em vigor

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

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, aos 25 de abril de 2022. — A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*.

Regulamento

(A que se refere o artigo 1º)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Natureza

O Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Zona de Desenvolvimento Integral (ZDTI) de Praia Grande é um plano especial de ordenamento do território, nos termos determinados no n.º 1 do artigo 63.º do Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico, adiante designado RNOTPU, e no artigo 15.º da Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de Agosto, alterada pela Lei n.º 35/VII/2018, de 6 de Julho, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, adiante designado Lei n.º 75/VII/2010.

Artigo 2º

Objeto e âmbito espacial de aplicação do Plano

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

2. O âmbito de aplicação deste POT é a ZDTI de Praia Grande (Ilha de São Vicente), declarada e delimitada como tal pelo Decreto Regulamentar n.º 7/1994, de 23 de maio.

Artigo 3º

Hierarquia e Complementaridade

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

2. O POT da ZDTI de Praia Grande tem a natureza de regulamento administrativo e com ele devem conformar-se os planos de ordenamento detalhado (POD), os planos municipais, bem como os programas e projetos, de iniciativa pública ou privada, a realizar na sua área de intervenção.

Artigo 4º

Vigência e Revisão

O POT da ZDTI Praia Grande entra em vigor e torna-se plenamente eficaz na data da publicação do ato da sua aprovação final, devendo ser revisto sempre que uma disposição legal ou normativa estabeleça a obrigação de revisão ou seja aconselhada por circunstâncias ambientais ou socioeconómicas, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 5º

Elementos que compõem o Plano

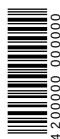
O POT da ZDTI Praia Grande é documentalmente composto por:

a) Peças escritas:

I. Regulamento do Plano;

II. Relatório do Plano;

III. Programa de execução e financiamento.



4 200000 000000

b) Peças Gráficas:

IT-1 Planta de enquadramento; IT-2 Planta de situação existente; CA-1 Planta modelo digital;

CA-2 Planta clinométrica; CA-3 Planta hipsométrica;

CA-4 Planta de zonagem geológica;

CA-5 Planta de zonagem geomorfológica; CA-6 Planta de zonagem litológica;

CA-7 Planta de zonagem comunidades vegetais; CA-8 Planta hidrológica;

CA-9 Planta orientação das vertentes;

CA-10 Planta de aptidão agrícola e silvo-pastoril; AT-1 Planta cadastral;

AT-2 Planta de uso do solo atual; AT-3 Planta de património natural;

AT-4 Planta de infraestruturas públicas e equipamentos existentes;

DT-1 Planta de aptidão para a construção e do solo; DT-2 Planta de condicionantes;

DA-1 Planta de unidade paisagística DA-2 Planta problemática ambiental; DA-3 Planta limitação de usos;

DA-4 Planta qualidade para a conservação;

DA-5.1 Planta capacidade de uso residencial e turístico; DA-5.2 Planta capacidade de lazer;

DA-5.3 Planta capacidade de conservação de valores naturais; DA-5.4 Planta capacidade de recuperação paisagística;

OT-1 Planta de ordenamento turístico;

OT-2 Planta de divisão da ZDTI em Subzonas;

OT-3 Planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade;

OT-4 Carta geral de distribuição densidades relativas;

OT-5 Carta geral de distribuição da edificabilidade por qualificação do solo; OT-6 Planta de Estrutura viária;

OT-7 Plano dos perfis-tipo das vias;

OT-8 Planta de espaços livres, equipamentos sociais e de lazer; OT-9 Esquema de rede de água potável;

OT-10 Esquema de rede de esgotos;

OT-11 Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações; OT-12 Esquema de recolha de resíduos sólidos;

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

Artigo 6º

Definições

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

- a) “Condicionantes”; fatores e circunstâncias, de natureza jurídica ou física, que impedem ou restringem a ocupação nova do solo;

- b) “Ocupação nova do solo”; qualquer ocupação do solo da ZDTI, edificada ou não, que seja posterior à entrada em vigor do POT;

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

- d) “Edificabilidade”; quantidade, em m2, de construção ou edificação acima do solo numa dada área de referência;

- e) “Coeficiente de edificabilidade”; Estes são metros quadrados construídos entre a superfície do solo em que é distribuído;

- f) “Índice de edificabilidade”; divisão, apresentada em percentagem, da edificabilidade pela área de referência.

CAPÍTULO II

Regulação geral do território da ZDTI

Artigo 7º

Delimitação e localização

A ZDTI Praia Grande abrange uma superfície de 72,83 hectares, localizada na costa leste da ilha de São Vicente, identificada na planta de enquadramento.

Artigo 8º

Subzonas da ZDTI

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

2. No território da ZDTI de Praia Grande são estabelecidas três subzonas.

Artigo 9º

Delimitação de subzonas

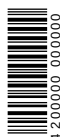
1. De acordo com as estratégias de implementação do turismo para a ZDTI, são estabelecidas as seguintes subzonas:

- a) Subzona Praia Norte (N):. Nos solos não confinantes com a orla costeira, é permitida a implementação do turismo rural e com os seus parâmetros e condições regulados neste documento, e a implementação do turismo de baixíssima densidade, com tipologias edilícias de elevada qualidade e com poucas unidades de alojamento para cuidar da integração paisagística e da utilização de energias renováveis;

- b) Subzona Praia Centro (C): a área de terra edificável onde são permitidos dois perfis de turismo, turismo costeiro e turismo de sol e praia, com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento;

- c) Subzona Praia Sul (S): a área de terra edificável onde é permitida a implementação do turismo rural e turismo de sol e praia, com os seus parâmetros e condições regulamentados neste documento, e a implementação do turismo de baixíssima densidade, com tipologias de edificações de alta qualidade e com poucas unidades de alojamento que atendam à integração paisagística e ao aproveitamento de energias renováveis.

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



4 200000 000000

Artigo 10º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. Nos termos do disposto no artigo 6º deste Regulamento, são identificados os seguintes fatores que condicionam a nova ocupação do solo, impedindo-a ou restringindo-a:

- a) Condicionantes que impedem a nova ocupação do solo: património natural, recursos e equipamentos hídricos, solos de alta infiltração, assim como ribeiras e eixos principais d'água;
- b) Condicionantes que restringem a nova ocupação do solo: solos de duvidosa segurança geotécnica.

2. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea a) do n.º 1., são definidos como espaços não-edificáveis, de acordo com a planta aptidão a construção.

3. Os solos afetados pelas condições referidas na alínea b) do n.º 1. são definidos como áreas de risco.

Artigo 11º

Definição de áreas de solo

1. Para fins de implementação futura de usos e atividades na ZDTI e de acordo com as subzonas e condicionantes definidas no Presente regulamento, identificam-se as seguintes áreas de terra:

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

2. As redes e equipamentos de infraestruturas podem ocupar áreas edificáveis, se estiverem inseridos em áreas urbanas, ou não edificáveis, se não tiverem o caráter de urbanas.

3. Para os propósitos deste POT as infraestruturas no território da ZDTI classificam-se numa das seguintes categorias:

- a) Infraestruturas Rodoviárias;
- b) Infraestruturas técnicas.

Artigo 12º

Classificação do solo

Em conformidade com a distinção de áreas de terra definidas no artigo anterior, o solo da ZDTI Praia Grande, tal como se representa na planta de ordenamento turístico, é classificado em:

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

Artigo 13º

Área apurada para o desenvolvimento turístico

1. Denomina-se área resultante aquela que não é afetada pelas condicionantes que impedem a nova ocupação da terra.

2. A área resultante corresponde à totalidade das áreas edificáveis da ZTDI, designada terra urbana.

3. A área determinada para o desenvolvimento turístico na ZDTI de Praia Grande ocupa uma extensão total de 14,01 hectares e está representada na planta de Síntese de apuramento de áreas para o cálculo de edificabilidade.

Artigo 14º

Qualificação do solo

1. Para efeitos de regulação do seu uso e definição do regime de compatibilidade de usos e parâmetros urbanos aplicáveis, este POT estabelece apenas a qualificação do solo, determinando o destino global que corresponde a cada âmbito de ordenamento de solo urbano e rural e atendendo às condicionantes ambientais, jurídicas e socioeconómicas.

2. Nos termos das definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, o solo urbano da ZDTI de Praia Grande é qualificado, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias:

- a) Verde Urbano (VU);
- b) Turismo (TU).

3. Em conformidade com as definições previstas no Capítulo III deste Regulamento, o solo urbano da ZDTI de Sul de Praia Grande é qualificado, de acordo com a Planta de Ordenamento Turístico, nas seguintes categorias globais:

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

4. O solo afetado pela orla marítima, nos termos determinados na Lei nº 44 /VII/ 2004 de 12 Julho, que define e estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público marítimo do Estado, qualifica-se como "Costeiro".

Artigo 15º

Âmbitos de ordenamento

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

2. Para identificá-los, estabelece-se um código que integra a letra correspondente à subzona, duas letras de identificação da sua qualificação e um valor numérico correlativo do espaço específico, nos termos da seguinte formula exemplificativa:

«PC-TU-01» - refere-se ao espaço localizado na Subzona da Praia Grande Norte (PN), delimitada na "Planta de Divisão da ZDTI em Subzonas", cuja qualificação - uso global - é turística».

3. São estabelecidos os seguintes âmbitos de ordenamento na área determinada para o desenvolvimento turístico:

- a) Nas áreas classificadas como VU:PC-VU
- b) Nos terrenos classificados como TU:PC-TU-01
PC-TU-02.
PS-TU-03
- c) Nos terrenos classificados como RR:PN-RR-01
PN-RR-02PS-RR-03PS-RR-04



CAPÍTULO III

Regime de usos e condicionantes da ocupação nova do solo

Secção I

Regime de Uso

Artigo 16º

Regime de Uso

1. Serão de aplicação, no interior da ZDTI, os usos que se definem nos artigos seguintes.

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

- a) Uso principal, é o uso permitido por ser o uso normal de acordo com as características e potencialidades do ambiente espacial no qual é implantado;
- b) Uso compatível, é todo o uso que possa coexistir com o uso principal, sujeito às percentagens e / ou condições que se determinem, quando apropriado, pelos PODs;
- c) Uso proibido, é qualquer uso cuja implantação é considerada incompatível com o uso principal no âmbito espacial no qual se pretende implantar.

Artigo 17º

Uso Ambiental

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

2. O uso ambiental pressupõe o exercício de atividades no território cuja finalidade é a conservação, recuperação e conhecimento dos recursos naturais.

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

- a) Verde de proteção e de enquadramento: faixas ou bolsas de cobertovegetal de valor paisagístico, que servem para constituir áreas de enquadramento visual e paisagístico, de proteção e de equilíbrio dos ecossistemas do lugar;
- b) Cientista: compreende as atividades relacionadas, direta e exclusivamente, com a investigação, controlo, análise e estudo dos recursos naturais, abióticos e bióticos, tal como todas aquelas que usem o meio unicamente para aprofundar o respetivo conhecimento;
- c) Educação ambiental: compreende as atividades relacionadas direta e exclusivamente com fins formativos e informativos sobre a natureza e o uso sustentável dos recursos.

Artigo 18º

Uso Turístico

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

- a) Turismo rural: o que se situa no meio rural ou em zonas pouco antropizadas, diretamente ligadas aos recursos do território e que se subdivide em,
 - i. TR1, aquele que se produz em edificações com valor arquitetónico ou etnográfico e que se destinam a alojamento turístico (casa rural),
 - ii. TR2, é aquele que acarreta novas implantações, com baixa incidência ambiental, cujas instalações ou edificações requerem uma adequada integração paisagística, que, no meio rural, dependerá das características dimensionais formais e funcionais do elemento a construir e da concreta localização do sítio;
- b) Turismo urbano: é aquele que se situa nos núcleos urbanos e centros históricos, vinculado ao turismo cultural, de negócios ou institucional, então não é considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT;
- c) Turismo de sol e praia: é aquele que assenta em áreas próximas do litoral e aproveita, como complemento da oferta de alojamento, os recursos e atrativos da costa e que integra complexos turísticos que possuem uma oferta turística complementar, concebendo-se como serviços ou instalações que, interligados com os modos de alojamento, servem para organizar a oferta de ócio aos turistas;
- d) Turismo de litoral: é aquele que se pratica em áreas próximas do mar, mas não apresentam recursos contínuos de praias, mas sim praias isoladas, enseadas ou costas não adequadas para o banho.

Artigo 19º

Uso Residencial

1. Considera-se uso residencial aquele que tem como finalidade proporcionar alojamento às pessoas, em qualquer regime de propriedade ou aluguer, integrando a atividade própria de habitação, entendendo-se esta como o espaço edificado composto por compartimentos e dotado dos serviços suficientes que permitam às pessoas que o habitem realizar a totalidade das funções próprias da vida quotidiana.

2. O uso habitacional subdivide-se em habitacional mista, habitacional e aglomerado rural.

3. O uso residencial não é considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT.

Artigo 20º

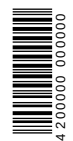
Uso Industrial

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

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

- a) Poluente, aquele que é suscetível de causar desconforto, alterar condições de saúde, causar danos ao meio ambiente ou causar risco para as pessoas ou coisas;
- b) Não-poluente, aquele em que nenhum dos requisitos indicados na secção anterior se verifique ou, em caso afirmativo, o faça com uma incidência irrelevante.

3. O uso industrial não é considerado um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT.



Artigo 21º

Uso terciário

1. Considera-se uso terciário aquele que inclui atividades lucrativas, destinadas à prestação de serviços a pessoas físicas, empresas e organizações.

2. São de uso terciário os espaços onde se oferecem serviços ao público, ligados aos setores económicos do comércio minorista, hotelaria, exceto atividades recreativas e acomodações turísticas, financeiros, imobiliários, comerciais, profissionais e outros serviços, como agências de viagens ou serviços de correio expresso.

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

- a) Serviços Terciários, que incluem serviços de hotelaria e restauração, e escritórios
 - i. Hospitalidade e restauração: os espaços em que as atividades de preparação e serviço de comida e bebida são realizadas para serem consumidas no interior pelo público,
 - ii. Escritórios: espaços onde se realizam atividades cuja função principal é a prestação de serviços administrativos, técnicos, financeiros, de informação ou outros serviços semelhantes, através da gestão e transmissão de informações.
- b) Comércio, que inclui o pequeno comércio e grossista
 - i. Pequeno comércio: corresponde a edifícios e instalações nos quais uma atividade comercial minorista é desenvolvida profissionalmente, de forma contínua ou não, com venda direta, à distância, automática ou em leilão,
 - ii. Grossista: entende-se por tal o armazenamento de bens para distribuição comercial no processo económico, como insumos e meios de produção, ou de venda de bens de consumo). O grossista não é considerado adequado para o âmbito.

Artigo 22º

Uso recreativo

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

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

- a) Recreio rural: âmbitos territoriais cuja vocação é outra, principalmente a ambiental, sendo compatíveis com esta o turismo rural, ecológico, de montanha e cultural e as atividades de lazer em espaços nãoadaptados, sempre que se garanta que, ao terminarem as atividades, destas não restem vestígios significativos.
- b) Recreio urbano: considerando-se como tal, de acordo com o EROT de São Vicente, as atividades desenvolvidas em áreas cujas instalações possuem características singulares de acordo com o fim a que se destinam e com a capacidade de acolhida de visitantes, nomeadamente parques de campismo, parques de atrações, parques aquáticos, parques temáticos, hipódromos, centros hípicas, recinto de corridas de galgos ou outros cães, velódromos ou similares ao ar livre, complexos desportivos, clubes náuticos, de ténis ou outros clubes desportivos de grande dimensão, campos de golf e circuitos de karting.

Artigo 23º

Uso dotacional

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

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

- a) Equipamento social: usos coletivos ou gerais, cuja implementação requer construções, com as suas correspondentes instalações, abertas ao público ou de utilidade comunitária ou círculos indeterminados de pessoas. Não considerado para o ZDTI;
- b) Verde Urbano: corresponde a áreas de praças e jardins integrados nos aglomerados.

Artigo 24º

Uso de infraestruturas

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

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

- a) Rodoviários;
- b) Infraestruturas técnicas.

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

Artigo 25º

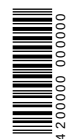
Uso primário

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

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

- a) Agrícola: conjunto de trabalhos destinados à preparação do solo para cultivo e exploração, tendo por finalidade a produção de espécies vegetais, incluindo as edificações e instalações que, de algum modo, sirvam de apoio à atividade agrícola;
- b) Pecuário: conjunto de atividades destinadas à guarda, cuidado, alimentação, reprodução, criação, engorda e exploração de animais domésticos, tanto em currais e instalações especializadas, como em regime de pastoreio;
- c) Pesqueiro: conjunto de atividades relacionadas com a captura, transformação e comercialização dos recursos pesqueiros;
- d) Florestais: uso vinculado a áreas em que predominam a floresta relativamente densa e a floresta de produção.

3. Para os propósitos deste POT, apenas é permitido o uso pesqueiro, dentro das áreas qualificadas como “costeiras”.



Artigo 26º

Extração mineira

1. Considera-se extração mineira, o conjunto de atividades que consistem na retirada de materiais geológicos da sua localização natural para posterior aproveitamento económico. Inclui-se neste a indústria extrativa.

2. A extração mineira não é considerada um uso adequado para o âmbito de ordenamento deste POT.

Artigo 27º

Regime de compatibilidade de usos

1. Estabelece-se, de acordo com as tabelas inseridas na “Planta de Ordenamento Turístico”, anexas a este Regulamento, o regime de compatibilidade de usos, tomando por referência o uso principal atribuído - qualificação - deste POT, de acordo com a classificação da terra e indicando os usos compatíveis e proibidos com a mesma.

2. Os usos e produtos turísticos implementados devem atender aos critérios de qualidade e relação com o meio ambiente, assim como a estratégia de turismo que foi determinada para a sua subzona, ou seja, o seu perfil turístico.

3. A proposta concreta de ordenamento deve atender e justificar critérios de sustentabilidade do ponto de vista ambiental, socioeconómico e territorial.

4. Todas as atividades e utilizações permitidas devem levar a cabo as medidas ambientais e de mitigação de impactos estabelecidas no presente regulamento, em virtude da qualificação onde estejam incluídas.

5. Os PODs que desenvolverem este Plano poderão estabelecer uma regulamentação mais detalhada e até restritiva quanto aos usos compatíveis, se as circunstâncias o justificarem. No entanto, eles não podem modificar a regulamentação de usos proibidos neste POT.

Secção II

Condicionantes da ocupação nova do solo

Artigo 28º

Condicionantes da ocupação nova do solo

1. São condicionantes especiais as áreas e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área da ZDTI, devidamente identificados representados na Planta de Condicionante.

2. As servidões e restrições definidas, conforme matriz da Planta de Condicionante, sobrepõem-se às classes de espaços.

3. Constituem condicionantes especiais

- a) Zonas de Risco (ZR): De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG);
- b) Zonas de Proteção (ZP): Do Património Natural (PN);
- c) Servidões (S):
 - i. Da Orla Marítima (OM);
 - ii. Das Infraestruturas Públicas (IP).

Artigo 29º

Zonas de Risco (ZR) - De Duvidosa Segurança Geotécnica (DSG)

1. Enquadram-se nesta categoria os fortes declives, falésias e ravinas, propícios ao desabamento e desmoronamento de parte ou da totalidade do solo, quer por apresentarem inconsistência das camadas e materiais de que o solo é formado, ou por apresentarem fraturas indiciadoras de risco ou ainda simplesmente pelo declive que apresentam.

2. Enquadram-se nestas zonas as áreas de vertentes, e paredões, do:

- a) Monte de Goa de cima; e
- b) Monte de Goa de baixo.

3. Poderão ser admitidas nestas áreas todos os usos dominantes ou compatíveis com a classe, conforme a Tabela das Condicionantes Especiais da Planta de Condicionantes, desde que estejam devidamente autorizados.

Artigo 30º

Zonas de Proteção (ZP) - Do Património Natural (PN)

1. Integram esta categoria os monumentos, conjuntos e sítios que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devem ser objeto de especial proteção e valorização.

2. São declarados como património Natural, assinalados na Planta de Condicionantes, os seguintes sítios:

- a) Dunas Ribeira Feijoa Preta;
- b) Dunas da Ribeira da Aldeia; e
- c) Dunas da Ribeira do Fundão.

Artigo 31º

Servidões (S) - Da Orla Marítima (OM)

São, no território da ZDTI, observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, designadamente aquela que resulta da delimitação da orla marítima determinada na alínea e) do artigo 3.º da Lei nº 44/VI/2004, de 12 de Julho, que pertence ao domínio público marítimo e se assinala na Carta síntese de condicionantes.

Artigo 32º

Servidões (S) - Das Infraestruturas Públicas (IP)

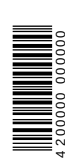
1. Consideram-se Infraestruturas Públicas todas as estradas nacionais e municipais, caminhos municipais e redes técnicas.

2. As estradas nacionais estão sujeitas às servidões rodoviárias do disposto no Decreto-Lei nº 28/2014, bem como, ao regime das servidões públicas nos termos da lei geral.

3. Estas servidões rodoviárias aplicam-se à estrada EN3-SV-05, Baía das Gatas-Calhau, sujeita a servidão *Non Aedificandi*, com o afastamento de 10 metros de cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 metros da zona da estrada.

4. Nas Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- a) Redes de esgoto básico: faixa de 1,5m para cada lado das condutas da rede de águas na rede de saneamento uma faixa de 5m para cada lado das condutas;
- b) Redes de eletricidade: faixa de 1m para cada lado da rede;
- c) Rede de iluminação pública: faixa de 1m para cada lado da rede;
- d) Rede telefónica e TV por cabo: faixa de 1m para cada lado da rede;
- e) As linhas de água: faixa de 5m para cada lado.



5. Fora das Áreas Edificáveis, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o dimensionamento das infraestruturas técnicas deverá seguir os seguintes parâmetros:

- Ramais principais de abastecimento de água: faixa de 15m para cada lado das condutas da rede;
- Ramais principais das redes elétricos de média tensão: faixa de 15m para cada ladoda rede;
- Rede telefónica: faixa de 15m para cada lado da rede;
- É interdita a edificação a menos de 200 m, contados a partir dos limites exteriores de estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Nas faixas de proteção definidas na alínea anterior é interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo doméstico.

6. É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas da rede.

7. É interdita a construção numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de ampliação.

8. As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 15m, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

Secção I.

Orientações gerais para a ocupação nova do solo

Artigo 33º

Perfil de uso turístico

1. O perfil turístico planejado para a ZDTI de Praia Grande complementa o perfil de altíssima qualidade determinado para a ZDTI do Sul da Baía das Gatas, devido aos importantes valores ambientais e paisagísticos apresentados neste território e à proximidade dele.

2. Para concretização do perfil determinado, serão adotadas medidas em defesa e valorização da cultura, da gastronomia, das paisagens da ilha, apostando em medidas de proteção ambiental, criando espaços de esportes marítimos, de centros de interpretação da tartaruga marinha e de relação nos solos classificados como verde urbano.

3. Em conformidade com o disposto na secção anterior, as edificações e construções serão obrigados a garantir o impacto ambiental mínimo em termos, entre outros, da poupança de água, ruído, poluição luminosa e gestão de resíduos, bem como do cumprimento das condições de densidade, equipamento, infraestrutura e serviços estabelecidos neste regulamento.

4. O POT da ZDTI Praia Grande contempla três Subzonas que respondem aos detalhes do perfil turístico definido neste regulamento.

5. Nenhuma obrigação é estabelecida para executar uma modalidade turística específica, designadamente hotéis, apartamentos ou outros, mas sim para cumprir as condições de excelência e ecoeficiência estabelecidas neste artigo.

6. Nos terrenos de utilização turística, no máximo 30% do terreno do estabelecimento de alojamento turístico pode ser ocupado por edifícios, sendo o restante terreno utilizado para instalações, infraestruturas e serviços do estabelecimento, como jardins, piscinas, lazer e esportes. equipamento, etc.

7. Nos terrenos com aproveitamento rural recreativo, no máximo 15% dos terrenos do estabelecimento de turismo rural podem ser ocupados por edificações, o restante será espaço típico da paisagem.

8. Será garantida uma adequada gestão ambiental, de máxima eficiência energética.

Artigo 34º

Orientações gerais para a conceção dos empreendimentos

1. Com base nas características ambientais do ambiente, os edifícios serão integrados e adaptados à paisagem, promovendo as características do local e, na medida do possível serão realizadas com elementos facilmente desmontáveis e estruturas leves, em especial ao sul da estrada.

2. Serão valorizadas as atividades que forneçam infraestruturas que valorizem a gastronomia e a cultura, bem como aqueles que contem com instalações e pessoal qualificado para um turismo desportivo.

3. Os investimentos que implementarem mecanismos de capacitação serão promovidos para incorporar a população local ao mercado de trabalho, ligado ao turismo.

4. Serão predominantes os investimentos que contemplem soluções de residência no entorno para a população local, a qual possa ser incorporada como mão-de-obra.

Secção III

Parâmetros urbanísticos para a ocupação nova do solo

Artigo 35º

Disposições gerais

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

Densidade	Perfil turístico	m2s/lugar	Superfície útil quartos
Média	sol e praia	60	50
muito baixa	Rural	150	120

Artigo 36º

Carga máxima da ZDTI

1. A área de aproveitamento turístico (TU) da ZDTI tem uma carga máxima de construção de 50.211,35 m².

2. A área de uso recreativo rural (RR) da ZDTI tem uma carga máxima de construção de 20.114,74 m².

3. A capacidade máxima de carga em termos de espaços de alojamento para a ZDTI é 2.535 camas.

Subsecção I

Subzona Praia Grande Norte (PN)

Artigo 37º

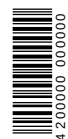
Carga máxima da subzona

A Subzona Praia Grande Norte é uma área não edificável que permite o Turismo Rural em terrenos de uso recreativo rural denominado PN-RR-01 e PN-RR-02. Esta subzona tem uma carga máxima de 4.928,14 m² de edificabilidade e capacidade para 219 camas.

Artigo 38º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Norte reparte-se pelos âmbitos de acordo com a tabela seguinte:



4 200000 000000

subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	C o e f . _ edificabilidade	edificabilidade	superfície_(ha)	solo de possível usoturístico (m2)
PN	Subzona Praia Grande Norte (PN)	RR	Recreativo Rural	P N - RR-01	0,15	1.810,01	1,21	12.066,74
PN	Subzona Praia Grande Norte (PN)	RR	Recreativo Rural	P N - RR-02	0,15	3.118,13	2,08	20.787,54

Subsecção II

Subzona Praia Grande Centro (PC)

Artigo 39º

Carga máxima da subzona

A Subzona Praia Grande Centro é uma área edificável e não edificável, que permite o Turismo de sol e praia em terrenos de uso Turístico. Esta subzona tem uma carga máxima de 70.260,04 m² de edificabilidade e capacidade para 1.464 camas.

Artigo 40º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona centro reparte-se pelos âmbitos definidos deacordo com a tabela seguinte:

subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef. _ edifi- cabilidade	edificabilidade	superfície_(ha)	solo de possível usoturístico(m2)
PC	Subzona Praia Grande Central (PC)	TU	Turístico	PC-TU-01	0,80	27.924,80	3,49	34.906,00
PC	Subzona Praia Grande Central (PC)	TU	Turístico	PC-TU-02	0,80	42.335,24	5,29	52.919,05

Subsecção III

Subzona Praia Grande Sul (PS)

Artigo 41º

Carga máxima da subzona

A Subzona da Praia Grande Sul tem parte em área não edificada, que permite Turismo Rural em terrenos para uso recreativo rural, e parte em área edificada para turismo de sol e praia. Esta subárea tem uma área máxima de construção de 51.495,49 m² e capacidade para 1.373 cama.

Artigo 42º

Repartição da carga máxima por qualificação de solo

O valor máximo de edificabilidade da Subzona Sul reparte-se pelos âmbitos definidos deacordo com a tabela seguinte:

subzona	subzona_des	qualificação	qualificação_des	código	Coef. _ edifi- cabilidade	edificabilidade	superfície_(ha)	solo de possível usoturístico (m2)
PS	Subzona Praia Grande Sul (PS)	TU	Turístico	PS-TU-03	0,80	38.789,40	4,85	48.486,75
PS	Subzona Praia Grande Sul (PS)	RR	Recreativo Rural	PS-RR-03	0,15	3.827,23	2,55	25.514,85
PS	Subzona Praia Grande Sul (PS)	RR	Recreativo Rural	PS-RR-04	0,15	8.878,87	5,92	59.192,45

Subsecção IV

Parâmetros associados à qualificação do solo

Artigo 43º

Determinações e parâmetros urbanos para terrenos classificados como VU

1. Os terrenos classificados como “VU” serão dotados de espaços de vegetação de grande porte, de baixa manutenção, e de elementos de mobiliário como pérgulas, que geram espaços de sombra capazes de mitigar os efeitos da luz solar e favorecer a caminhada e a estadia.

2. Os VU cumprirão a condição essencial de serem livremente acessíveis ou desfrutados por qualquer pessoa, sem outras restrições além daquelas que possam ser impostas pela sua própria morfologia e boa manutenção, devendo garantir a acessibilidade e a supressão de barreiras físicas.

3. Nos espaços VU, onde se pode registar um círculo superior a 30 metros, podem ser instalados pequenos quiosques com um máximo de 30 metros quadrados, que podem ter espaços fixos para mesas e cadeiras que não excedam os 70 metros.

4. Os elementos detalhados nas secções anteriores não contam para fins de construção.

Artigo 44º

Parâmetros de construção para terrenos classificados como “TU”

Nos terrenos classificados como “TU” os parâmetros urbanos máximos de construção serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela:

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima(%)	Altura máxima permitida(andaes)	Altura máxima permitida(m)
30	2	8

Os edifícios turísticos de sol e praia terão no máximo dois pisos, ajustados a uma visão geral, baixos em cota e pouco densos, e fáceis de organizar nos seus acessos - principalmente serviços-, sem a necessidade de utilizar sistemas de elevação, pois talvez o projeto permite acessibilidade adequada a ambos os pisos, suportada por um projeto intertravado de caminhos e níveis, rampas e escadas.

Artigo 45º

Parâmetros de construção para terrenos classificados como “RR”

Em terrenos classificados como “RR”, os parâmetros máximos de construção serão distribuídos de acordo com a seguinte tabela.

Parâmetros urbanos		
Ocupação máxima(%)	Altura máxima permitida(Andares)	Altura máxima permitida(m)
15	1	3

Os edifícios de turismo rural serão de um piso com tipologias de edifícios que poderemos visualizar como pequenas vilas ou bungalows, dispersos e materializados de forma sugestiva, acomodados ao enclave natural.

No caso de uso de materiais de pedra na construção de edifícios, pedra e outros materiais, eles não devem provir dos arredores do vulcão e do deserto do Calhau.

CAPÍTULO IV

Orientações e regras nos domínios do ambiente e da paisagem

Secção I

Disposições gerais

Artigo 46º

Disposições gerais

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

2. Estabelece-se como regra geral para toda a ZDTI, a minimização da alteração das características físicas e biológicas atuais da terra.

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

Grupo	Qualificação do solo
1	Turismo Verde urbano
2	Costeiro
3	Verde de proteção
4	Recreio rural
5	Rodoviário

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

Secção II

Medidas especiais de proteção

Artigo 47º

Regras especiais de proteção

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

Grupo	Regras de proteção
1	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, ou movimento de terra, que possa causar a modificação física da orla da praia ou das dunas, ou impedir o acesso à mesma.
	Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e desaterros de novas construções e urbanizações.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento turístico no presente Plano de Ordenamento.
	Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas
	Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos turísticos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.
	Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
	Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
	As espécie usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.

Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.
Deve ser garantido um sistema de descarga de águas residuais dos edifícios, da maneira que for tecnicamente possível, que evite a contaminação do meio ambiente e do aquífero. Mediante o tratamento de efluentes por meios convencionais de purificação ou outros tipos de purificação natural ou biológica que ofereçam garantias técnicas que assegurem a não contaminação das águas subterrâneas ou superficiais.
Os projetos arquitetónicos devem prever uma distribuição de edifícios que permita o aproveitamento da coleta solar passiva e dos potenciais de energia do solo (geotérmico) ou geográfico (ventilação cruzada).
Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.
Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.
Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.
Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.



2	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
	É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.
	Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motocicletas, nos campos de dunas ou nas formações dunares isoladas, ou na orla da praia.
	Na orla da praia, apenas será permitida a circulação pedonal.
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
	As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
	É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.

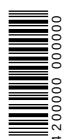
Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.

Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies *Frankenia*

	<i>ericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.
	Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
	É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
	Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.
	Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.
	Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.

3	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
	É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.
	Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.
	É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.
	Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.
	É proibida a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a fazendas agrícolas ou pecuárias, infraestruturas básicas, silvicultura ou proteção ambiental. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.
	É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motociclos fora das pistas especialmente concebidas e traçadas
	É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
	As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
	É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.
	Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
	Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
	Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafas nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.
	Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankenia ericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .
	É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
	Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
4	É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
	Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.
	Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidos por um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.
	Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.

É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
É proibida a extração de areia da praia, dos campos de dunas ou das formações dunares isoladas.
Devem ser preservadas as formações dunares consolidadas existentes.
É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento turístico no presente Plano de Ordenamento.
Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
É proibida a circulação pedonal fora dos locais, pistas ou passagens especialmente concebidos e delimitados.
Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.
Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
Deve ser justificada pela sua necessidade de acesso a abertura de novas trilhas, estradas ou caminhos. Da mesma forma, deve justificar a ausência de impactos ambientais significativos.
Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
É proibida a circulação de veículos “todo o terreno”, incluindo motocicletas fora das pistas especialmente concebidas e traçadas
É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornarnaturais no meio ambiente.
As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
É proibida a alteração crítica da cobertura vegetal existente na zona.
Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
Deve ser promovido o desmonte sistemático das acácias existentes no interior da área e, em sua substituição, a replantação de tarrafas nas massas de areia que não estejam localizadas dentro dos corredores de circulação de areia.
Deve ser preservado a cobertura vegetal existente nas formações dunares, onde se destacam as espécies <i>Frankeniaericifolia</i> , <i>Cyperus cadamosti</i> , <i>Cyperus bulbosus</i> , <i>Zygophyllum waterlotii</i> (murraça-preta), <i>Zygophyllum fontanesii</i> (murraçabranca), <i>Lotus bollei</i> , <i>Lotus brunneri</i> (piorno), <i>Fagonia isotricha</i> , <i>Cistanche phelypaea</i> , <i>Tribulus cistoides</i> .
Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações.
É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos..
Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
É proibida a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido a suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
Devem ser protegidos e preservados, através de medidas eficazes, os edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como o seu entorno imediato.
Devem ser adotadas todas as medidas determinadas na Matriz de Mitigação de Impactos Ambientais em anexo. As medidas estabelecidas são de adoção obrigatória e visam mitigar os impactos ambientais negativos típicos, induzidospor um conjunto tipificado de atividades suscetíveis de os provocar.
Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas atualmente verificadas no terreno.



5	É proibido qualquer tipo de atividade, construção, plantio ou movimento de terra, que possa causar a modificação física dos fundos dos barrancos ou impedir o acesso a eles.
	É proibido qualquer tipo de atividade, construção ou movimentação de terra, que possa causar modificação física do rio ou dunas de areia, impedir ou acessar a mesma.
	Devem ser transportados para aterros autorizados, os excedentes de escavações e desaterros de novas construções e urbanizações.
	Deve ser considerada a influência dos ventos dominantes na formação e manutenção dos sistemas de dunares para a configuração do desenho urbano dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos de infraestruturas, adotando-se, quando a proximidade em relação às dunas assim o recomende, uma localização e uma orientação adequadas.
	É proibida a extração de terras da plataforma lávica fora das áreas designadas para o seu desenvolvimento urbano no presente Plano de Ordenamento.

Deve ser mantido o estado mais natural possível das encostas dos cones vulcânicos, evitando a instalação de infraestruturas nas suas encostas.
Deve ser salvaguardado o substrato fértil nas áreas onde os empreendimentos urbanos ocupam solos com capacidade agropecuária, acumulando-o para que a sua compactação ou deterioração seja evitada, promovendo-se a utilização posterior para o condicionamento dos espaços livres que são planeados, ou promover a reutilização em terrenos agrícolas.
Deve ser assegurado que a circulação de veículos que participem em trabalhos de construção civil não provoque a erosão das formações naturais.
Deve ser assegurado o uso de material do local para a execução das paredes de retenção ou delimitação.
Devem ser evitadas as encostas de grandes proporções na rede viária, tanto horizontal como vertical, sendo mais adequada a construção de muros de pedra seca ou de concreto armado, cobertos com alvenaria de pedra aparente. Em qualquer caso, deve ser realizado um tratamento paisagístico de todos os taludes e aterros, assim como deve ser garantida a sua manutenção.
É expressamente proibida a introdução de espécies de plantas exóticas, invasoras ou exóticas que se possam tornar naturais no meio ambiente.
As espécies usadas para reflorestação das encostas ou para o paisagismo de espaços livres devem ser espécies do ambiente ou da vegetação potencial em que a ação é realizada.
Devem ser criados e habilitados espaços e locais adequados para a localização de contentores de resíduos, a fim de garantir a sua implementação e fácil acesso aos usuários.
Devem ser evitados os ruídos fortes ou qualquer outra produção de distúrbios sensíveis para a atividade da vida selvagem que possam influenciar na eventual perda ou abandono de áreas de reprodução ou nidificação das espécies ali existentes, especialmente da avifauna e da tartaruga marinha <i>Caretta caretta</i>
Deve ser assegurado que as luminárias utilizadas na iluminação exterior não emitam luz acima do plano horizontal, para que os raios de luz não sejam direcionados para o céu.
Deve ser evitada, em particular na área que seja visível da frente de praia, a instalação de equipamentos de iluminação ou suscetíveis de emissão de ruído.
Devem ser adotadas medidas para minimizar a alteração e modificação das características físicas e biológicas do terreno e evitar os impactos nos ecossistemas presentes, no desenho de instalações não edificadas de equipamentos de apoio a atividades de desporto e lazer.
É proibido todo e qualquer derrame ou invasão de materiais em qualquer ponto do âmbito da intervenção nos trabalhos de construção civil que envolvam movimentação de terra ou areia.
Deve ser garantido um bom estado geral sobre os trabalhos de construção civil e do seu entorno próximo, a fim de reduzir o impacto visual dos mesmos.
Caso seja necessária a formação de terraços ou desaterros para suportar a urbanização do terreno ou a construção, ou como resultado de qualquer atividade ou instalação, construir com base em encostas, muros de pedra ou outros materiais em concordância com o meio, deve ser evitado ultrapassar 3 metros de altura, a menos que expressamente justificado, caso em que devem ser garantidas medidas para a mitigação do impacto visual.
Deve ser promovido a regeneração ambiental e paisagística de ambientes agrícolas degradados em periferias urbanas.
Devem ser garantidas as condições construtivas de mimetismo, compartilhamento, integração visual, paisagística e ambiental, em todos os edifícios, infraestruturas e equipamentos.
Deve ser evitado a instalação de cercados, cercas ou barreiras que suponham um dano para a fauna nativa devido às suas dimensões, altura, densidade de passagem de malha, ou voltagem.
Deve ser promovido a preservação, através de medidas eficazes, dos edifícios, conjuntos ou infraestruturas de valor histórico, artístico ou etnográfico, bem como do seu entorno imediato.



Secção III

Mitigação de impactos ambientais típicos

Artigo 48º

Medidas de mitigação

1. As medidas de mitigação de impacto ambiental são aquelas estabelecidas na Matriz de Mitigação de Impacto Ambiental, anexa ao presente regulamento.

2. A adoção de medidas de mitigação é obrigatória. Estas são o resultado da avaliação ambiental realizada para cada um dos solos recém-implantados incluídos nas folhas de avaliação do POT.

3. A matriz acima mencionada inclui a identificação das atividades suscetíveis de produzir impactos ambientais negativos, a descrição dos impactos e as medidas correspondentes.

CAPÍTULO V

Infraestruturas

Secção I

Disposições gerais

Artigo 49º

Disposições gerais

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

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

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

4. À exceção do que se prescreve para o sistema rodoviário, em que o dimensionamento das várias classes de vias estabelecido no POT deve ser adotado desde o início da sua execução, o dimensionamento mínimo da capacidade das restantes redes de infraestruturas deve ser, em cada momento, aquele que se revele tecnicamente suficiente para satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com 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 infraestruturas com referência às necessidades de consumo que se estima venham a existir na ZDTI no horizonte do projeto.

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

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

Artigo 50º

Redes de infraestruturas

O POT prevê e regula os seguintes sistemas de infraestruturas:

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

Secção II

Sistema Rodoviário

Artigo 51º

Descrição do sistema

1. O sistema rodoviário da ZDTI consiste na rede viária que estabelece a articulação dos empreendimentos turísticos, ao sistema rodoviário insular EN3-SV-05, e entre si e destes.

2. A ligação da rede viária da ZDTI à estrada que liga Calhau à Baía das Gatas EN3-SV-05 faz-se por nó rodoviário a construir nesta estrada, de onde parte para o interior da ZDTI, a via de penetração.

3. A rede viária da ZDTI de Praia Grande compõe-se integralmente das seguintes vias:

- Via estruturante, que forma a rede viária primária;
- Via pedonal e Passeio pedonal;
- Via de acesso público à praia.

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

5. Para além da classe de via que se indica no número 3.º, os Projetos de Ordenamento Detalhado podem eventualmente prever outras, sujeitas aos traçados e dimensionamento ditados pelas especificidades de cada empreendimento turístico.

Artigo 52º

Rede viária primária

1. A via estruturante de penetração, constitui a rede viária primária.

2. O traçado da via estruturante consta da Planta de Rede Viária, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Excecionalmente, pode o traçado de uma determinada via estruturante ser alterado em sede de Projeto de



Ordenamento Detalhado, desde que o troço a alterar se encontre no interior de determinado empreendimento turístico e da alteração não seja afetada a circulação interna na ZDTI e a articulação dos vários empreendimentos entre si.

4. A articulação consiste em dois nós entre a Rodovia Estrutural existente EN3-SV-05 e a Rodovia proposta para a distribuição do tráfego dentro da área turística. Junto com a estrada estruturante EN3-SV-05, duas estradas interiores são projetadas para a distribuição do tráfego dentro do setor. Dessa forma, evitam-se efeitos sobre a circulação da rodovia federal, garantindo sua fluidez, permitindo o acesso e trânsito autônomo no setor turístico, a partir dos cruzamentos rodoviários planejados.

Artigo 53º

Vias de acesso público à praia

1. O POT prevê um ponto que assegura, na ZDTI, o acesso público à frente de praia.

2. O traçado da via de acesso público à praia consta da Planta da Rede Viária.

3. A via de acesso público à praia deve ter o perfil transversal que seja considerado adequado ao volume previsível de utentes a servir.

4. O ponto de acesso à praia deve ser dotado de infraestruturas de apoio, incluindo estacionamento automóvel e apoios de segurança balnear.

Artigo 54º

Pedonais

1. A inclusão de vias pedonais, busca valorizar a contemplação e acesso aos elementos naturais da área como o areal, as dunas e o mar, devem ser concebidas de forma física e funcionalmente independente da via estruturante, em condições de segurança e integradas na paisagem.

2. A via pedonal, que compõe o sistema viário da ZDTI, conforme mencionado no número 1, consta da Pedonal de Praia Grande, que desenvolve ao longo da praia da Praia Grande e sopé do Pico do Calhau, com um perfil de 2m de largura, a executar de acordo com o perfil transversal previsto no Plano dos perfis-tipo das vias.

Artigo 55º

Orientação paisagística geral

As espécies a serem introduzidas deverão ser adequadas às características naturais e originais desta zona da ilha de São Vicente.

Artigo 56º

Estacionamento

1. O dimensionamento dos espaços para estacionamento de veículos é definido em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado em conformidade com o perfil de desenvolvimento turístico adotado.

2. Na elaboração dos Projetos de Ordenamento Detalhado, devem ter-se em consideração, para a componente de comércio e equipamento de serviços, um lugar de estacionamento por cada 25m² de área bruta de construção.

Secção III

Sistema de transporte e distribuição de energia elétrica e comunicações

Artigo 57º

Orientação geral sobre utilização energética na ZDTI

1. Na ZDTI de Praia Grande, a energia de base para assegurar necessidade gerais de consumo deve ser a energia elétrica.

2. Em casos devidamente justificados, e apenas para unidades independentes de restauração, é admissível a utilização do gás butano ou propano.

Artigo 58º

Descrição do sistema

1. O sistema de transporte e distribuição de energia elétrica da ZDTI de Praia Grande consiste na rede de transporte que liga a subestação, localizada na zona de Praia Grande, ao ponto de interligação com a rede de distribuição interna da ZDTI, a partir do qual se faz o transporte de energia até aos pontos de interligação com as redes de distribuição locais dos empreendimentos turísticos.

2. As linhas de Média Tensão e Baixa Tensão que alimentam a ZDTI de Praia Grande deverão ser subterrâneas.

3. O transporte de energia elétrica desde a fonte exterior até os pontos de interligação como rede interna da ZDTI faz-se por linha aérea em Média Tensão, que passa a ser subterrânea a partir destes pontos até às suas redes locais dos empreendimentos turísticos, onde se procede a sua conversão em Baixa Tensão através de Postos de Transformação.

4. O POT não trata do sistema de produção de energia elétrica que serve a ZDTI de Praia Grande, uma vez que tal produção é assegurada por central localizada fora da ZDTI.

5. É pressuposto do POT, porém, que o sistema de produção de energia elétrica a que se refere o número anterior tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinadas com referência à ocupação edificada do solo da ZDTI então existente.

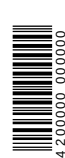
6. O sistema de transporte e distribuição de energia elétrica previsto no POT compõe-se, por conseguinte, pelas seguintes redes:

- a) Rede de transporte aéreo em Média Tensão;
- b) Rede de distribuição primária;
- c) Redes de distribuição secundárias aos locais.

Artigo 59º

Rede de transporte aéreo em Média Tensão

1. A rede de transporte por cabo aéreo assegura o fornecimento de energia elétrica de Média Tensão à rede de distribuição primária, através de um ponto de interligação.



4 200000 000000

2. O traçado da rede de transporte aéreo de Média Tensão, e o ponto de interligação com a rede de distribuição primária são os que constam no Esquema Geral das Redes de Infraestruturas de Energia.

Artigo 60º

Rede de distribuição primária

1. A rede de distribuição primária assegura o transporte e o fornecimento de energia elétrica de Média Tensão desde o ponto de interligação com a rede de transporte aéreo até aos pontos de interligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. A rede de distribuição primária utiliza unicamente percursos subterrâneos.

3. O traçado da rede de distribuição primária é o que consta no Esquema Geral das Redes de Infraestruturas de Energia.

Artigo 61º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. As redes de distribuição secundárias ou locais asseguram o fornecimento de energia elétrica no âmbito dos empreendimentos turísticos, contendo os Postos de Transformação em Baixa Tensão que se revelem necessários.

2. O traçado das redes de distribuição secundárias ou locais e, bem assim, a localização dos Postos de transformação, devem ser definidos em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 62º

Dimensionamento do sistema

1. É pressuposto deste POT que o sistema de produção de energia elétrica a que se refere o presente regulamento e, bem assim, as redes de transporte e distribuição, primárias e secundárias, tenham a capacidade suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas, ainda que pontuais, determinada com referência à ocupação edificada do solo então existente na ZDTI.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, e atendendo à máxima ocupação edificada do solo admitida neste regulamento, estima-se que venha a existir, na ZDTI e no horizonte do projeto, que aconselha uma potência instalada de 144KW.

Artigo 63º

Redes de comunicações

1. As redes de comunicações devem utilizar condutas subterrâneas que permitam a instalação de cabo de fibra óptica ou de cabo coaxial, admitindo-se numa fase inicial da execução do POT, que os empreendimentos turísticos instalem e utilizem redes via rádio (GSM).

2. A rede de comunicações compõe-se por uma rede primária e por várias redes secundárias locais, consoante sirva a generalidade dos empreendimentos turísticos ou apenas um em particular.

3. O traçado da rede de comunicações primária deve coincidir com Esquema de rede de eletricidade e de telecomunicações

4. O traçado das redes de comunicações secundárias ou locais deve coincidir com Esquema Geral das Redes de Infraestruturas de Energia.

Secção IV

Sistema de produção e distribuição de água potável

Artigo 64º

Descrição do Sistema

1. É, no entanto, pressuposto do POT, que o sistema de produção de água potável seja complementado com uma Estação de Tratamento de Água Potável (ETAP) que tenha a capacidade de produção suficiente para, sempre e em cada momento, satisfazer as necessidades máximas.

2. O sistema de transporte e distribuição de água potável previsto no POT é definido em relatório de infraestruturas.

3. No território da ZDTI de Praia Grande, todas as redes de distribuição de água potável, incluindo a rede de adução, devem ser subterrâneas

Artigo 65º

Produção de água potável

O sistema de produção de água potável que atende a ZDTI Praia Grande está definido no relatório de infraestrutura.

Artigo 66º

Rede de adução

1. O sistema possui diversos pontos de fornecimento de água potável, e este deve ser feito a partir de uma conduta principal de adução, com a qual se estabelece o ponto de ligação para alimentação da rede primária interna da ZDTI.

2. A rede de adução consiste no sistema de condutas adutoras que asseguram o transporte de água potável por gravidade, desde a rede pública até aos reservatórios no interior da área de atividade económica.

3. O traçado das condutas adutoras, nas partes do percurso que se situa na ZDTI de Praia Grande, é definida no POT, como consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.

4. O traçado das condutas adutoras, na parte exterior da ZDTI, é pressuposto de execução do POT, e como tal, consta do Esquema geral das redes de infraestruturas – Abastecimento de água.

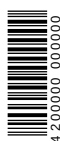
5. A rede desenvolve-se ao longo da via estruturante.

Artigo 67º

Redes de distribuição secundárias ou locais

1. A rede de distribuição primária, assegura o transporte de água potável desde o nó de ligação com a rede adutora até aos nós de ligação com as redes de distribuição secundárias ou locais.

2. O traçado da rede de distribuição primária deve acompanhar, em regra, o traçado das vias principais e é o que consta das peças desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.



4 200000 000000

Artigo 68º

Dimensionamento do sistema

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

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

Secção V

Sistema de saneamento, tratamento e reutilização de águas residuais

Artigo 69º

Rede secundária ou local do subsistema de saneamento

1. As redes saneamento secundária ou locais asseguram a drenagem das águas residuais no interior da área de atividade económica, encaminhando-as para a rede de saneamento primária, através de nós de ligação.

2. O traçado da rede de saneamento secundárias ou locais deve ser definido em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, de acordo com as respetivas opções de desenho urbano.

Artigo 70º

Rede primária do subsistema de saneamento

1. Para a drenagem da rede de esgoto, dada a orografia plana da área, estão previstas duas instalações para o tratamento de águas residuais. Na zona sul existe uma mini ETAR, que irá recolher a água da zona para uso turístico rural. Na zona norte, está prevista uma ETAR mais robusta, capaz de absorver os fluxos devido ao uso turístico mais intenso.

2. O sistema de drenagem de cada uma das ETAR é por gravidade.

3. Foi considerado que o fator de afluência a rede é de 90%.

4. As águas provenientes da estação de tratamento serão armazenadas para utilização na Rede de Rega.

5. O traçado proposto segue as vias principais para a drenagem das zonas turísticas.

6. Os coletores de águas residuais serão instalados no eixo da via pública, a uma profundidade não inferior a 1 m e de acordo com as inclinações dos respetivos troços. As valas deverão ter uma largura mínima de 60 cm.

7. As juntas dos coletores devem ser executadas de modo a garantir a estanquidade líquida de gases e manter as tubagens devidamente alinhadas e centradas.

8. Todos os coletores e ramais de ligação devem ser inspecionados e sujeitas a ensaios de estanquidade e verificação da linearidade e não obstrução, após o assentamento e com as juntas descobertas.

9. Os ramais de ligação devem ser inseridos na rede através de câmaras de ligação.

10. As câmaras de visita ou de inspeção devem ser implantadas de maneira a permitir a continuidade da rede, em todos os pontos de mudança de direção, na ligação de coletores de diâmetros diferentes e de 60 em 60 metros nos alinhamentos retos.

Artigo 71º

Dimensionamento do sistema

O traçado e dimensionamento da rede de saneamento e tratamento das águas residuais consta das peças escritas e desenhadas do POT – Infraestrutura – Abastecimento de Água Potável.

Secção VI

Sistema de recolha de resíduos sólidos

Artigo 72º

Descrição do sistema

1. O sistema de recolha de resíduos sólidos previstos no POT de Praia Grande 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 das atividades económicas, à sua separação e deposição no pontos de “interface”, onde tais resíduos são posteriormente recolhidos e encaminhados para o destino final pela qual a entidade a quem incumba deste serviço.

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

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

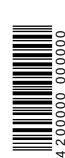
Artigo 73º

Redes de recolha local

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

2. Os resíduos devem ser separados, para 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 conceção e localização dos pontos de deposição, deve ser definida em sede de Projeto de Ordenamento Detalhado, com base nas prescrições do POT e nas diretrizes e instruções do prestados de serviço publico de recolha.

4. Na conceção 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 74º

Pontos de “interface”

1. O POT prevê a instalação de 1 (um) ponto de “interface” entre as redes locais e a rede publica de recolha de resíduos sólidos.

2. O ponto de “interface”, é constituído por contentores com capacidade unitária de 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 3,50 metros de altura.

4. Na implantação dos pontos de “interface”, deve ser prestada especial atenção à impermeabilização do solo e ao seu enquadramento, com a intenção de reduzir o impacto, seja este paisagístico, visual ou acústico, que sejam localizadas de preferência nas vias principais ou secundárias.

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

6. No caso dos resíduos industriais e resíduos especiais, a gestão devera ser realizada por gestores autorizados.

Artigo 75º

Rede de recolha pública

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

2. A pesar deste POT não ter competência na gestão dos resíduos, além do âmbito da ZDTI, recomenda-se uma melhora da gestão em relação à queima de lixo no exterior.

3. O POT não dispõe de mais determinações sobre a organização da rede publica.

Artigo 76º

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

CAPÍTULO VI

Execução do POT

Artigo 77º

Organismo gestor do POT

1. Nos termos determinados no artigo 7.º da Lei nº 35/IX/2018 de 6 de julho, a gestão e a execução deste POT serão realizadas pelo Estado, através da empresa de desenvolvimento turístico criada para esse fim, de capital exclusivo ou maioritariamente público, podendo, quando for o caso, intervir entidades privadas.

2. De acordo com o disposto no artigo 11.º da Lei nº 35/IX/2018 de 6 de julho, compete em especial à entidade referida no número anterior, em articulação com os municípios afetados, com os órgãos estatais que detenham competências específicas na área da ZDTI e com as entidades privadas que pretendam atuar nela:

- Elaborar e aprovar previamente os planos de ordenamento detalhado, em desenvolvimento desde POT;
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado;
- Aprovar os projetos de obras e edificação.
- Adquirir e administrar solo na ZDTI, cedendo o mesmo para fins de desenvolvimento turístico, nos termos da lei.
- Promover, apoiar, negociar e assinar acordos com os investidores na ZDTI.
- Realizar obras de urbanização e de requalificação urbana e ambiental na ZDTI, em estrita articulação com o Município e promotores turísticos.
- Fiscalizar o cumprimento das leis e regulamentos administrativos em matéria ambiental, de ordenamento do território, de planeamento urbanístico, de construção urbana e de uso e ocupação do solo na ZDTI e, de maneira específica, este POT.

Artigo 78º

Participação de investidores na execução de POT

1. A entidade gestora da ZDTI pode associar-se aos proprietários e detentores dos direitos fundiários da ZDTI, com a finalidade de realizar a urbanização e implementação das infraestruturas gerais previstos neste POT e dos projetos de ordenamento detalhado.

2. A participação dos investidores e da entidade gestora nos referidos trabalhos de urbanização será proporcional ao valor da terra e aos direitos que possuem na área a ser executada, nos termos estabelecidos no artigo 26º da Lei 34/IX/ 2018 de 6 de julho, que altera a Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de agosto.

Artigo 79º

Sistemas de execução da ZDTI

1. De acordo com o acima exposto, a execução do POT pode ser realizada através de uma empresa de capital exclusivo ou maioritariamente público, ou através da participação de entidades privadas que detenham a propriedade ou tenham direitos suficientes sobre o solo a desenvolver.

2. No Sistema de gestão pública, será o órgão gestor, de capital público, através dos seus próprios meios ou através de qualquer outro meio de contratação admitido por lei, que executará as obras de urbanização, bem como a implantação de infraestruturas, de acordo com este POT e os projetos de ordenamento detalhado.

3. No sistema referido no número anterior, uma vez concluídas as obras de urbanização, a cedência do solo pelo órgão gestor para investidores que pretendam implementar os seus estabelecimentos, em conformidade com o artigo 31.º da Lei 34/IX/ 2018 de 6 de julho, que altera a Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de agosto, deve incluir no preço a ser pago pelo investidor o custo proporcional das obras e infraestruturas feitas na área de implementação para o aproveitamento lucrativo que o investidor irá obter.

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

5. Igualmente, será definido a forma e os termos em que essa participação será materializada pela associação serão definidos.

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

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

Artigo 80º

Obrigações do promotor

1. De acordo com o artigo 40.º da Lei n.º 34/IX/ 2018 de 6 de julho, que altera a Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de agosto, são obrigações dos promotores de projetos da ZDTI:

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

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

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

- a) Vias estruturantes;
- b) Vias principais;
- c) Acessos públicos a praia;
- d) Ciclovias;
- e) Pedonais.

4. A entidade gestora determinará a participação de cada promotor, de forma proporcional ao aproveitamento de seus investimentos. No mínimo, os promotores privados deverão financiar o 51% do custo total de execução destas infraestruturas.

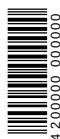
5. Nas situações em que os promotores da urbanização e dos investimentos não são os proprietários dos bens, caso não cumprirem com as suas obrigações, os mesmos podem reverter a favor dos respetivos proprietários, nos termos estabelecidos no artigo 39.º da Lei 34/IX/ 2018 de 6 de julho, que altera a Lei n.º 75/VII/2010 de 23 de agosto.

Artigo 81º

Regime de cedências

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

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



4 200000 000000

2. A cessão será formalizada assim que as obras de urbanização e implantação das infraestruturas forem concluídas e transferidas para o domínio público, executada de acordo com o estabelecido no POD, exceto no caso do equipamento social em que o solo só será entregue, devidamente urbanizado, para que a administração competente o destine ao uso que melhor se adequa ao interesse público.

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

Artigo 82º

Planos de Ordenamento Detalhado

1. O ordenamento das áreas de implantação e ocupação turística na ZDTI, incluindo nos equipamentos sociais, se houver e recreativos, bem como as redes e equipamentos de infraestruturas, devem ser objeto de desenvolvimento por meio do POD, nos termos estabelecidos no artigo 17º da Lei nº 35/IX/2018 de 6 de julho, devendo ser elaborados pelos proprietários e/ou promotores de investimentos ou, se for o caso, pela entidade gestora e serão aprovados previamente por ela, de acordo com o disposto na referida Lei.

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

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

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

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

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

7. Em tudo o que não esteja disposto neste Regulamento e na Lei nº 35/IX/2018 de 6 de julho, aplicar-se-ão as determinações consagradas nos artigos 115.º e seguintes do RNOTPU.

Artigo 83º

Projetos de Obras e Edificação

1. As redes e equipamentos de infraestruturas e de serviços da ZDTI devem ser executadas em harmonia com os respetivos projetos de obras.

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

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

Artigo 84º

Apresentação dos projetos

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

CAPÍTULO VII

Disposições finais

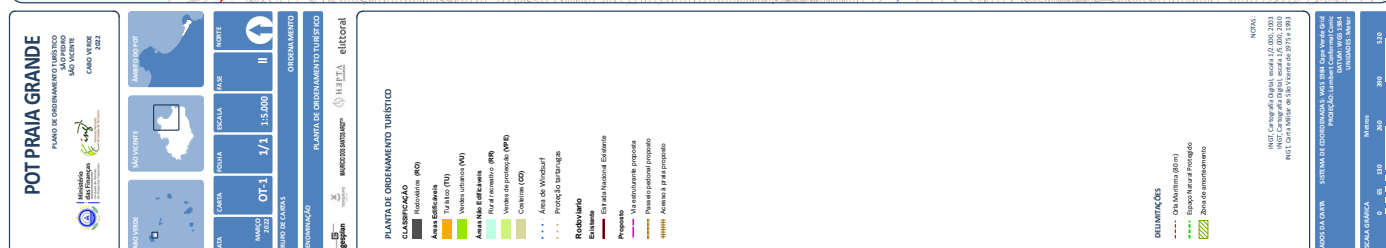
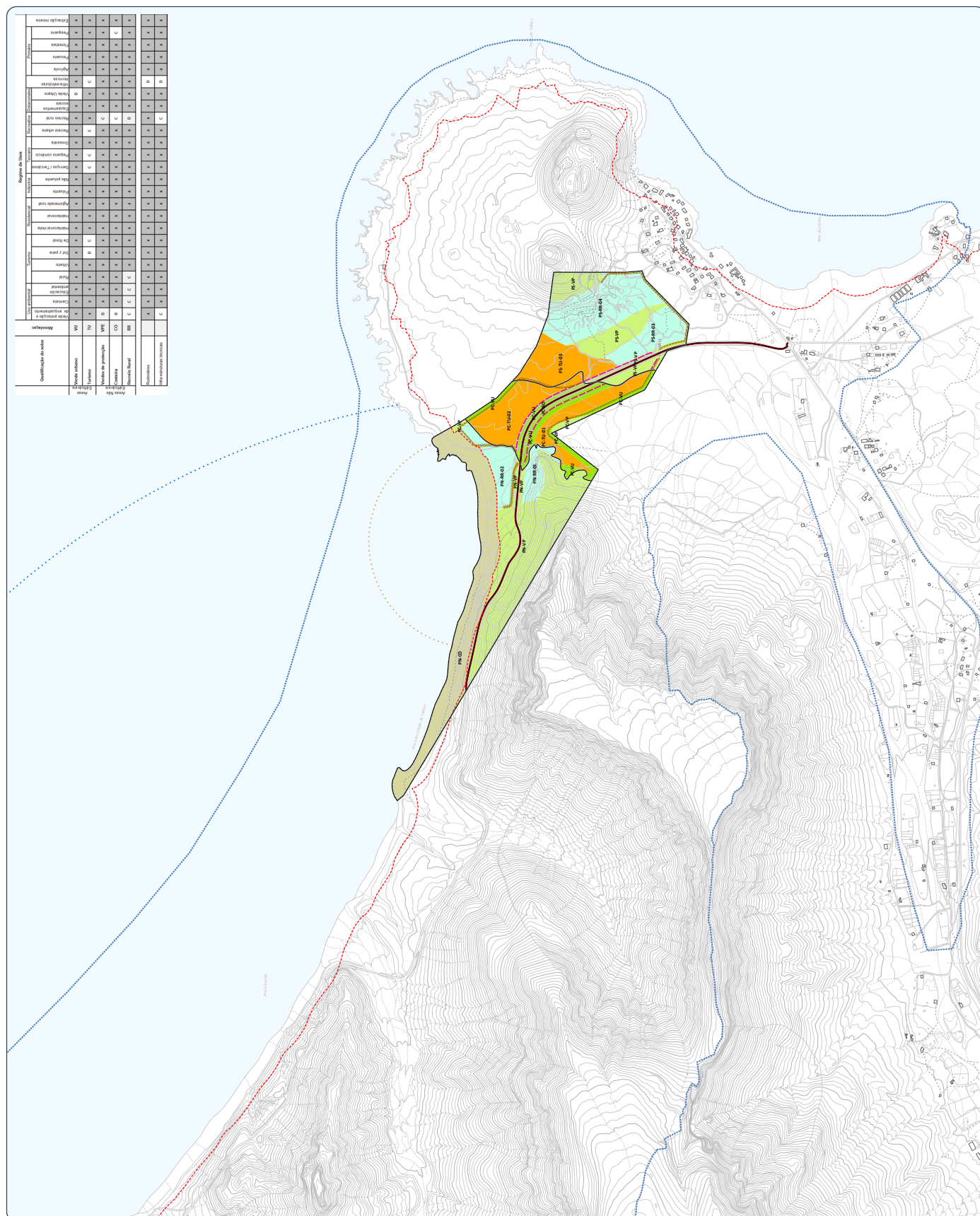
Artigo 85º

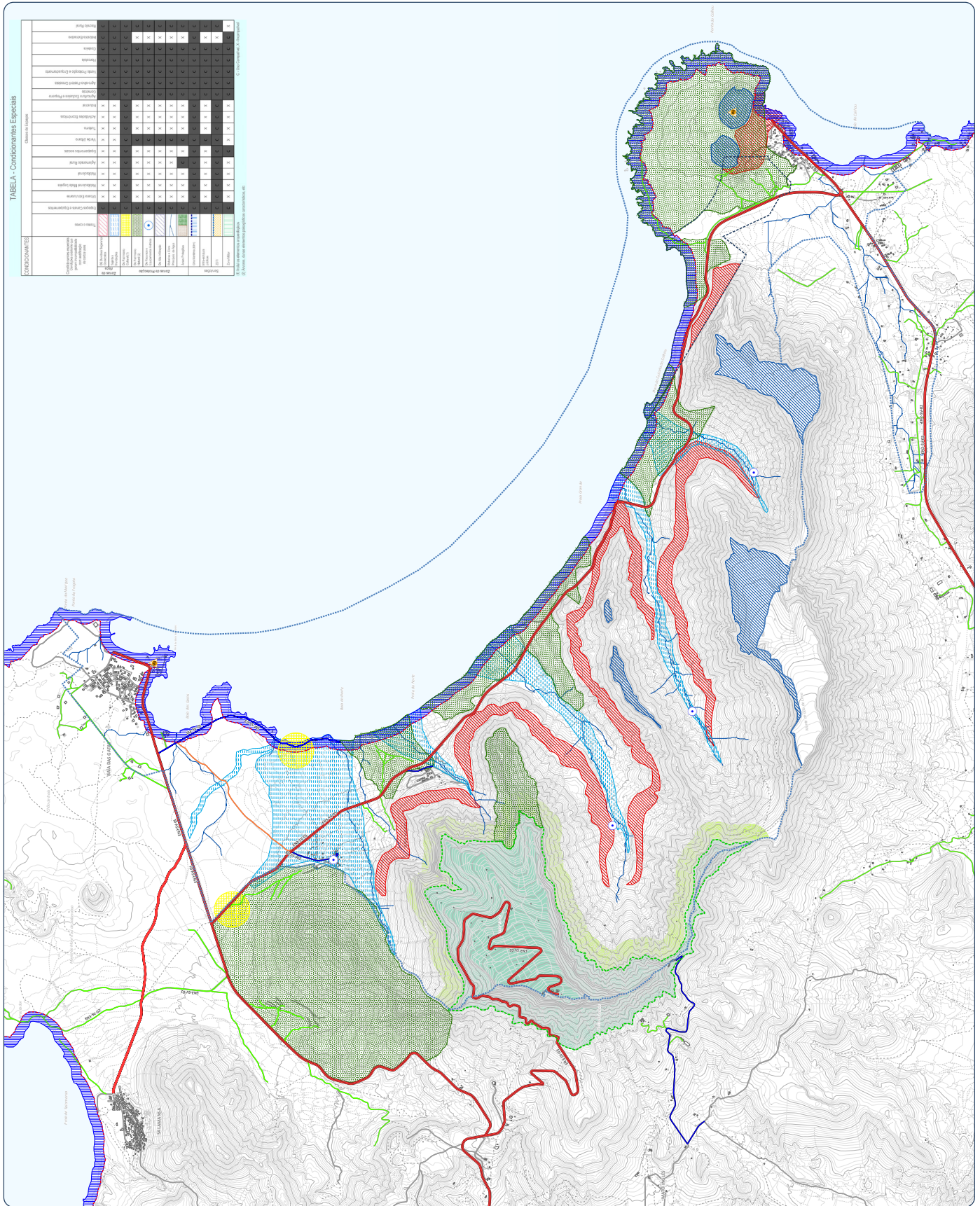
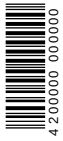
Anexos

Constituem anexos ao Plano de Ordenamento Turístico da ZDTI de Praia Grande, as seguintes peças desenhadas:

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

Gabinete da Ministra das Infraestruturas, do Ordenamento do Território e Habitação, aos 25 de abril de 2022. — A Ministra, *Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*.





POT PRAIA GRANDE
PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL
PARA O MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE
CABO VERDE
2022