



Procedimentos para aquisição e desenvolvimento de projetos turísticos nas ZDTIs das ilhas da Boa Vista e Maio

Procedimentos para aquisição e desenvolvimento de projetos turísticos nas ZDTIs das ilhas da Boa Vista e Maio

A construção nas ZDTIs – Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, das ilhas da Boa Vista e do Maio obedecem aos seguintes planos:

- 1º - POTs – Planos de Ordenamento Turístico,
- 2º - PODs – Projeto de Ordenamento Detalhado
- 3º - POEs – Projectos de Obras e Edificações.

A aprovação e desenvolvimento dos empreendimentos turísticos nas referidas ZDTIs incluem as seguintes etapas :

1. Manifestação de interesse pelo promotor

Consiste num documento de apresentação livre a ser enviado pelo promotor, com o objetivo de estabelecer os primeiros contactos com a SDTIBM, numa fase em que o promotor ainda não está afeto a um lote destinado ao desenvolvimento do empreendimento.

Neste documento o interessado deve apresentar um esboço teórico do projeto do investimento turístico e disponibilizar informações que enformem o futuro projeto bem como o seu contributo para o desenvolvimento do destino turístico em questão (exemplo: oferta de serviços, nº de quartos, empregos diretos e indiretos potenciais, sustentabilidade, etc.)

A manifestação de interesse pode ser efetuada pelas seguintes vias:

- a. Correio eletrónico para info@sdtibm.cv ou e.tomar@sdtibm.cv
- b. Carta remetida à SDTIBM, via CTT ou entregue por mão própria, no seguinte endereço

SDTIBM – Sociedade de Desenvolvimento Turístico da Ilhas da Boa Vista e Maio
Cxa. Postal nº 108
Sal Rei – Boavista

Pode também ser entregue na delegação da Ilha do Maio, no seguinte endereço:

SDTIBM – Sociedade de Desenvolvimento Turístico da Ilhas da Boa Vista e Maio
Av. Amílcar Cabral
Cidade de Porto Inglês
Ilha do Maio

2. Feedback da SDTIBM e envio da ficha de identificação do promotor para preenchimento

Após a receção da manifestação a SDTIBM retornará ao interessado enviando a Ficha de Identificação do Promotor (FIP).

3. Entrega do Master Plan (MP)

O Master Plan consiste nas linhas gerais de um determinado projeto turístico, que deverão ser desenvolvidas no respetivo POD (Plano de Desenvolvimento Detalhado).

Deve ser entregue em 2 vias, no formato A4, e deve conter as seguintes informações:

- a. Proposta de localização ou indicação do Plano de Ordenamento Detalhado (POD) a que se refere
- b. Memória descritiva e justificativa com linhas gerais do projeto turístico e, entre outros, indicação dos parâmetros urbanísticos e nº quartos

- c. Conceção urbanística geral do empreendimento e definição do perfil de desenvolvimento turístico pretendido;
- d. Planta(s) de ordenamento (destacando as áreas de edificação, de lazer, paisagísticas e de proteção)
- e. Declaração inscrição na Ordem dos Arquitetos de Cabo Verde (OAC)/ Termo de responsabilidade dos Autores.

NB: a planta de localização deve ser solicitada à SDTIBM, que indicará o valor do respetivo custo.

- Os limites do lote podem ser solicitados em Autocad, por pedido escrito.

4. Análise e aprovação do Master Plan – MP

Consiste na avaliação técnica do Master Plan e respetiva aprovação pela administração da SDTIBM.

Posteriormente será emitida e remetida ao interessado a fatura da análise do MP.

5. Negociação do contrato de compra e venda

Nesta fase inicia-se a discussão para o efeito de se definir os preços dos terrenos e as condições de pagamento.

6. POD – Projeto de Ordenamento Detalhado

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

Deve ser apresentado em 3 vias impressas e 1 uma em suporte digital nos formatos para impressão (ex.: PDF) e executável (ex.: DWG ou outras extensões afins).

Do POD constam os seguintes elementos:

- i. Conceção urbanística geral do empreendimento e definição do perfil de desenvolvimento turístico a ser acolhido;
- ii. Delimitação das áreas de edificação, de lazer, paisagísticas e de proteção ambiental;
- iii. Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do empreendimento (aprovado pelo Ministério do Ambiente e Agricultura);

- iv. Definição das medidas de mitigação de impactos ambientais adotadas
- v. Delimitação de áreas de arborização e indicação das espécies a plantar;
- vi. Esquema de espaços livres;
- vii. Esquema dos equipamentos sociais e de lazer;
- viii. Traçado e dimensionamento da rede viária secundária e local e, bem assim, da rede primária e das vias de ligação ou de acesso público à praia que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- ix. Esquema de estacionamento de veículos;
- x. Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de energia elétrica e, bem assim, das redes primária ou de transporte aéreo em Média Tensão que se localizem, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- xi. Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de comunicações e, bem assim, da rede primária que se localize, por imposição do POT, no interior do lote em causa;
- xii. Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água potável e, bem assim, traçado e dimensionamento das redes primária e de adução e localização e dimensionamento dos depósitos intermédios e das válvulas de seccionamento que se localizem, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- xiii. Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de saneamento de águas residuais e, bem assim, traçado e dimensionamento da rede primária e localização das estações e condutas elevatórias que se localizem, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- xiv. Traçado e dimensionamento da rede secundária ou local de distribuição de água reciclada e, bem assim, da rede principal que se localize, por imposição do POT, dentro do lote em causa;
- xv. Rede de recolha de resíduos sólidos;
- xvi. Programa de manutenção das redes e equipamentos de infraestruturas, incluindo daqueles que, localizando-se no interior do lote em causa, sejam de utilização geral;
- xvii. Programa de execução do empreendimento e respetivo plano de financiamento.

O POD incluiu também os seguintes documentos:

- Planta de localização do lote afeto ao empreendimento
- Planta geral de ordenamento do empreendimento, à escala 1 / 5000;
- Regulamento geral do projeto
- Relatório ou memória de fins, que fundamente as soluções adotadas no regulamento e planta geral de ordenamento

Posteriormente será emitida e remetida ao interessado a fatura da referida análise do POD.

7. Assinatura e registo do contrato de compra e venda do terreno

Documento no qual se estabelecem as condições gerais aceites pelas partes para a continuação do desenvolvimento do projeto.

8. Pagamento dos valores do terreno acordados entre as partes

9. Projetos de obras e edificações (POE)

Incluem os projetos de redes, equipamentos de infraestruturas e serviços e os projetos arquitetónicos de edificação.

O POE deve ser apresentado em 3 vias impressas e 1 uma em suporte digital nos formatos para impressão (ex.: PDF) e executável (ex.: DWG ou outras extensões afins).

Deve conter os seguintes elementos:

- Planta de localização;
- Memórias descritivas do(s) projeto(s) de arquitetura e das especialidades;
- Peças desenhadas projetos de arquitetura;
- Peças desenhadas projetos de especialidades;
- Declaração inscrição nas respetivas ordens profissionais (OAC, OECV, OETCV) / Termo de responsabilidade dos Autores;
- Formulário de pedido de Licença de construção e seus anexos.

Posteriormente será emitida e remetida ao interessado a fatura da análise do POE.

10. Construção do empreendimento,
Conforme os prazos contratualizados

11. Outros documentos

Documentos a serem emitidos por outras entidades, após a construção do empreendimento:

- Pedido de vistoria à CM (PROMOTOR): formulário de pedido de vistoria e seus anexos;
- Certificado de Habitabilidade (Câmara Municipal) – PROMOTOR;
- Pedido de vistoria à DGT – Direção Geral Turismo (PROMOTOR);
- Emissão do Alvará (DGT).

12. Início da fase de exploração do empreendimento

Conforme prazos contratualizados. Traduz-se no momento de abertura do empreendimento ao público.