



FACULDADE DE CIENCIAS E TECNOLOGIA
MESTRADO EM ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ORLANDA JOANA LIMA FORTES GOMES

**PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO DE TERRA
BRANCA DE CIMA. PERSPETIVAS FUTURAS**

Praia, 2021

ORLANDA JOANA LIMA FORTES GOMES

**PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO DE TERRA
BRANCA DE CIMA. PERSPETIVAS FUTURAS**

Dissertação apresentada à Universidade de Cabo Verde
para obtenção do grau de Mestre em Ordenamento do Território.

Orientadora: Prof. Doutora, Judite Medina do Nascimento

Praia, 2021

ORLANDA JOANA LIMA FORTES GOMES

**PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO DE TERRA
BRANCA DE CIMA. PERSPETIVAS FUTURAS**

Dissertação apresentada à Universidade de Cabo Verde para obtenção do grau de Mestre em Ordenamento do Território.

O JURI

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho só foi possível graças a colaboração de todas as pessoas e instituições, pelo qual manifesto os meus agradecimentos pelas informações e materiais facultados que contribuíram direta ou indiretamente para a realização deste trabalho, em especial:

A minha orientadora, Professora Doutora Judite Medina do Nascimento, pela paciência, disponibilidade, apoio, insistência e incentivo, demonstrado ao longo desse percurso e por manifestar bastante interesse em me acompanhar em todos os momentos.

Ao pessoal do Gabinete de Urbanismo e SIG da Camara Municipal da Praia, em especial ao Arquitecto Nuno Lobo, Paulo César (Vereador do Urbanismo) Aquiles, Constantino, Orlando Monteiro do INE, pelas informações e pelos dados disponibilizados em tempo útil.

Ao Professor Doutor Carlos Tavares e aos colegas Perla Fortes, Arlindo Bento pelo apoio incondicional na aplicação da metodologia nesta dissertação, e aos demais colegas de Mestrado Aílton Varela, Jaílson pelas colaborações prestadas durante a realização desta dissertação, os meus sinceros agradecimentos.

A todos os professores e estudantes do curso de mestrado em Ordenamento do Território da Universidade de Cabo Verde, pelos momentos inesquecíveis de muito empenho e determinação que vivemos.

E não poderia deixar de agradecer e engrandecer as pessoas com quem partilhei todos os momentos e que sempre acreditaram em mim, mesmo nos momentos mais difíceis, em especial ao meu marido Joaquim Gomes, meus filhos Janilton Gomes, Janine Gomes e Janise Gomes e ao meu sobrinho Anike Miguel, pelos apoios prestados

RESUMO

A urbanização em Cabo Verde provoca importantes mudanças na distribuição espacial da população, dos recursos, assim como no uso e transformação do solo, com reflexo direto na configuração sócio espacial dos principais centros urbanos, como o caso da cidade da Praia, capital do país, que apresenta uma configuração urbana caótica com um alto índice de ocupação informal do solo.

Pretende-se com esta dissertação mostrar que o bairro da Terra Branca de Cima (um dos bairros da capital) apesar de ser planeado, sofreu um crescimento urbano caótico na sua parte Norte, sem a infraestruturização prévia, denotando-se na atualidade uma carência de equipamentos sociais. Este trabalho analisa os conflitos e relações espaciais, no bairro de Terra Branca, procurando analisar o território quanto ao uso, mobilidade e acessibilidade. Aborda ainda a necessidade de ter espaços públicos urbanizados no bairro, que estimulem atitudes e comportamentos que provoquem a transformação qualitativa do espaço. O trabalho examina fontes bibliográficas e outros documentos institucionais relacionados com a temática, além de registos fotográficos que se revelaram importantes para uma melhor ilustração dos fenómenos estudados. Foram aplicados questionários aos usuários, que permitiram compreender a sua perceção sobre o processo de urbanização do bairro da Terra Branca de Cima.

Este espaço urbano requer uma melhor atenção dos Poder Públicos, no que tange ao planeamento e gestão urbana, a fim de suprir as carências atuais.

Palavras-chaves: Urbanização, sustentabilidade, acessibilidade, espaço públicos

ABSTRACT

Urbanization in Cape Verde causes important changes in the spatial distribution of population, resources, as well as land use and transformation, with a direct impact on the socio-spatial configuration of the main urban centers, such as the city of Praia, the capital of the country, which presents a chaotic urban configuration with a high index of informal occupation of the soil. The purpose of this dissertation is to show that the neighborhood of Terra Branca de Cima (one of the neighborhoods of the capital), despite being planned, witnessed a chaotic urban growth, without the previous infrastructure, denoting at present a deficiency of social equipment. This paper presents the question of the conflicts and relations of these spaces, in the neighborhood of Terra Branca, trying to analyze their aspects regarding the use, circulations and accessibility of these places of intervention. Still, it calls attention to the need to have public spaces in the neighborhood through temporary interventions that translate into attitudes that contain the desire for space transformation that establish a positive rupture in everyday life that bear varied functions and specific uses and accommodate users of different social groups. The work examines sources of literature and other institutional documents related to the theme, as well as photographic records of the surroundings of the specific places, which were complemented with questionnaires to the users, thus making it possible to verify that the urbanization of the neighborhood of Terra Branca was not well achieved, having several functional problems today. In this way, this urban space requires a better attention of the Public Powers, as far as the urban planning and management, in order to supply the current needs.

Keywords: Urbanization, sustainability, accessibility, public space

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Contextualização e objetivos.....	2
1.2 Justificação do tema	2
1.3 Metodologia e Modelo de análise	3
1.4. Estrutura da dissertação.....	6
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA SOBRE OS CONCEITOS E PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO, ORDENAMENTO, PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO.....	7
2.1 O processo de urbanização: fatores e impactes territoriais.....	9
2.2 Urbanização nos países em desenvolvimento	12
3. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EM CABO VERDE E NACIDADE DA PRAIA 15	
3.1 Instrumentos de gestão territorial em Cabo Verde: planos existentes e grau de aplicabilidade 18	
3.1.1 Gestão Urbanística e Desenvolvimento Local em Cabo Verde.....	20
3.2 Evolução e dinâmica	34
3.3 Processo formal – Loteamento planeado.....	39
3.3.1 Alojamento e propriedade do solo.....	42
3.3.2 Superfície e tipos de uso.....	42
3.3.3 Definições de lote, edifício e logradouro.....	42
3.3.4 Funções sectores de Habitação H.....	43
3.4 Processo Informal – Habitação Informal.....	48
3.4.1 Contexto e condições socioeconómicas	48
3.4.2 Unidade de Alojamento	52

3.5	Infraestruturas e equipamentos básicos	56
3.5.1	Infraestruturas básicas	56
3.5.2	Equipamentos coletivos.....	61
3.5.3	Riscos de informalidade urbana	65
3.6	Intervenção Municipal	67
4.	CONTRIBUTOS PARA O MELHORAMENTO DO BAIRRO.....	69
	CONCLUSÕES.....	73
	BIBLIOGRAFIA.....	76
	ANEXO	87

LISTA DE ABREVIATURAS

AEA – Agência Europeia do Ambiente

BHATA – Agencia Europeia do ambiente

DGOT – Direção Geral de Ordenamento do Território

UN – United Nations

INE – Instituto Nacional de Estatística

EROT – Esquema Regional do Ordenamento do Território

CMP – Câmara Municipal da Praia

DNOT – Diretiva Nacional de Ordenamento do Território

LBOTPU – Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico

FNUAP – Fundo das Nações Unidas para a população

RNOTPU – Regulamento Nacional de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

PDM – Plano Diretor Municipal

PD – Plano Detalhado

PDU – Plano de Desenvolvimento Urbano

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PSOT – Plano Setorial de Ordenamento do Território

ONU – Organização das Nações Unidas

UCCP-CV – Unidade de Coordenação e Cadastro Predial de Cabo Verde

SIG – Sistema de Informação Geográfica

ESRI – Environmental Systems Research Institute

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

INTRODUÇÃO

As atividades humanas desenvolvem-se sobre o território procurando adaptá-lo às suas necessidades o que resulta numa determinada organização espacial do mesmo. Por sua vez essa organização influencia e condiciona as decisões que determinam o desenvolvimento das atividades humanas, nomeadamente no que respeita a alocação dos recursos e dos investimentos e consequentemente os resultados que daí se possam obter em termos de qualidade de vida e bem-estar.

A expansão urbana e a modelação da sua configuração estão intimamente relacionadas com a intensidade de fluxos ou pressões que a população exerce sobre o espaço (Agência Europeia do Ambiente (Bhata, 2010) O fluxo migratório tem assumido um crescimento contínuo e um ritmo muito acelerado, das áreas rurais para as áreas urbanas e numa escala generalizada.

Em Cabo Verde esta pressão demográfica e habitacional é bem expressiva nos principais centros urbanos. A proporção da população urbana no ano de 2000 representava 53,4% da população total, enquanto que em 2010 representava 61,8% (Estatística, 2010) De acordo com a mesma fonte, na ilha de Santiago, a cidade da Praia, capital do país, destaca-se no sistema urbano do país, albergando 42,1% da população urbana do país, 76,8% da população da ilha, e 98% do município.

Esta forte pressão demográfica, justificada sobretudo pelo intenso fluxo migratório originado pelo êxodo rural e pela atratividade associada ao estatuto de centro de gravidade político, económico e administrativo da cidade da Praia, capital do país (Nascimento J. M., 2009) faz com que ela desperte muita atenção em termos de pesquisa científica, sobretudo no domínio do ordenamento do território e dos riscos naturais. Esse crescimento da população, em ritmo acelerado, tem como consequência uma pressão sobre a disponibilidade de solos, saneamento básico, infra-estruturação do meio, condição de acessibilidade aos equipamentos urbanos, riscos que daí advém, de entre outros aspetos de relevância para o ordenamento do território com reflexo direto na urbanização dos seus bairros, como é o caso do Bairro de Terra Branca de Cima.

A dinâmica urbana da cidade da Praia gera um conjunto de problemas sociais, com implicações na estrutura e na configuração urbana, tanto em termos de expansão horizontal como na sua própria forma e morfologia (cérceas, funções, tipologia edificatória, etc.). Neste contexto surge o conceito de ordenamento do território, cuja análise foi focada em três dimensões: Urbanização, Planificação urbana e Gestão urbana. Na dimensão urbanização foram analisados os indicadores demográficos (efetivos da população, sexo idade, profissão, mobilidade etc.); Nos indicadores espaciais foram analisadas a difusão dos núcleos urbanos (cartografia dos núcleos) e a expansão das manchas (manchas de óleo). Na dimensão planeamento urbano analisou-se os tipos de políticas urbanas, os modelos de planificação urbana e os instrumentos de gestão urbanística. Na dimensão gestão urbana abordou-se os modelos de gestão urbanísticos (Terrenos propriedade, políticas de solos, mobilidade e gestão fundiária). Esta pesquisa, contribuirá para uma análise da expansão urbana e as formas de configuração acopladas a essa expansão recente. O crescimento disperso acarreta custos, uma vez que é consumidor do solo, implica o aumento dos custos de infra-estruturação do território, sobretudo nos serviços básicos e na estruturação da rede viária, aumentando assim a dependência de transporte privado e a segregação do espaço levando ao aumento das distâncias tempo-custo e até ocupação de áreas vocacionadas para usos prioritários, entre outros (Delgado C, 2012)

O acelerado e crescente processo de urbanização da cidade da Praia tem demandado a busca por soluções que equacionem a escassez de solo urbanizável e ao mesmo tempo qualificam os loteamentos existentes. Assim, deve-se equacionar quais as áreas mais vocacionadas para a expansão urbana e implementar medidas de regulação da edificação do solo urbano de forma a coordenar melhor o crescimento e as formas urbanas.

1.1 Contextualização e objetivos

Objetivo geral:

Para conduzir a investigação traçamos o objetivo fundamental: Compreender o fenómeno informalidade enquanto realidade urbanística e entender o processo evolutivo das áreas de construções informais, bem como propor estratégias para uma política de reconversão ou melhoramento.

Objetivos específicos:

- Analisar a dinâmica urbana da Terra Branca de Cima no contexto da Cidade da Praia.
- Relacionar o processo de ordenamento do Território em articulação com o processo de informalidade urbana.
- Analisar a expansão urbana e informal e seus fatores
- Avaliar a situação habitacional, fundiária e do uso do solo.
- Compreender a estrutura urbana informal, seus fatores e implicações;
- Avaliar os equipamentos, infraestruturas básicas e os espaços públicos na estruturação do bairro;
- Identificar as vulnerabilidades e riscos naturais na configuração do bairro;
- Perceber o papel das autoridades face a proliferação da informalidade;
- Apresentar estratégias e medidas de melhoramento do bairro.

Perante estes objetivos ao longo da dissertação tentaremos responder à questão fundamental desta investigação. Perante isto e para tentar provar ou refutar a tese, traçamos as seguintes hipóteses:

- A ausência de políticas de habitação e de solo, a ineficácia da administração e as características sócio económicas da população determinam a formação das áreas de construções informais;
- Défices no processo de planeamento favorecem a formação das áreas de residências informais;
- As construções informais dificultam o ordenamento de espaços públicos no bairro;
- A mobilidade interna contribui para o surgimento dos bairros informais.

1.2 Justificação do tema

O desfasamento entre as dinâmicas demográficas e as dinâmicas económicas irá implicar algumas alterações na distribuição territorial da população, sendo a dimensão urbana, sobretudo no interior, determinante para a capacidade de atração populacional e de desenvolvimento das diferentes sub-regiões.

Tal como acontece nos pequenos estados insulares, a tendência é para um desenvolvimento polarizado, com a concentração numa das ilhas ou polos de desenvolvimento de serviços, e oportunidades de emprego, etc. Santiago não foge a regra, onde o sistema urbano é desequilibrado, o que culmina numa forte pressão sobre o espaço e no surgimento de uma urbanização informal. Surge a necessidade de políticas de ordenamento do território, visando a repartição ou redistribuição satisfatória da população e das atividades económicas.

A transformação do meio ambiente, estimulado pelo comportamento humano, tem sido alvo de diversos estudos, com o intuito de se entender a sua inter-relação e de procurar soluções que melhoram a qualidade de vida do homem e do seu meio.

A cidade da Praia constitui uma amostra da necessidade de políticas programadas de atuações sobre o solo. A cidade cresceu em grande parte à margem do planeamento, e com conhecimento dos decisores que não souberam avaliar as disfuncionalidades e prever os impactos para o futuro. A expansão persistente da cidade da Praia em áreas de risco, descaracterizou a paisagem urbana, mas também contribuiu para reforçar a segregação espacial e social, afetando o seu próprio futuro. No entanto, houve algumas preocupações no sentido de melhorar a organização deste centro urbano, mas nem sempre no lugar certo ou no momento adequado.

Em consequência, a Praia apresenta duas realidades urbanísticas. A cidade planeada, resultante dos projetos imobiliários, e a informal produzida à escala dos rendimentos dos seus residentes. Este contexto, suscitou-nos o interesse em compreender a ação dos diferentes intervenientes na produção da cidade. Da mesma forma, tentou-se perceber também a posição das autoridades, a preocupação em reverter a situação e de que forma pretendem incluir as áreas informais na cidade planeada.

A dissertação, que ora se apresenta, tem como casos de estudo as áreas residenciais informais de Terra Branca de Cima. Trata-se de uma zona onde é notória a intensificação e densificação das construções informais na parte nordeste da cidade.

O estudo propõe repensar os processos de planeamento relacionados com o ordenamento do território e o desenvolvimento sustentável, sua capacidade de aprendizagem, adaptação, auto-organização e interdependência, cria uma perspetiva criativa para aqueles que trabalham no planeamento estratégico e que apelam para enquadramentos que permitam redesenhar estruturas organizativas flexíveis, assentes em relações e colocando a ênfase nos processos da agência humana.

1.3 Metodologia e Modelo de análise

Em relação a metodologia, adotamos estratégias que permitem responder aos objetivos traçados e à pergunta de partida (Figura 1). No processo de investigação foram adotados diferentes fases metodológicas para as diferentes etapas de pesquisa. Utiliza-se o método dedutivo que parte do geral (princípios, teorias, leis) para o particular para explicar comportamentos de aspetos não inteiramente conhecidos ou para relacionar fatos conhecidos.

Para melhor visualização e compreensão do modelo conceptual, elaborou-se o esquema seguinte que ilustra a problemática da dissertação. Partiu-se da seguinte pergunta de partida: que fatores poderão explicar o processo de informalidade urbana e suas implicações no Ordenamento do Território e que estratégias poderão ser desenhadas para a melhoria do sistema?

Ao formularmos a questão de partida da investigação, procura-se compreender o peso que a informalidade urbana tem na produção do espaço urbano na cidade da Praia, sendo que este é produzido à margem do processo do ordenamento do território, sem esquecer aspetos socioeconómicos associados à residência clandestina.

Após termos exposto as motivações para a escolha do nosso objeto de estudo bem como a problemática subjacente e enunciado a pergunta de partida para conduzir a investigação, procuramos, a partir desta, traçar os objetivos gerais e específicos subjacentes à mesma.

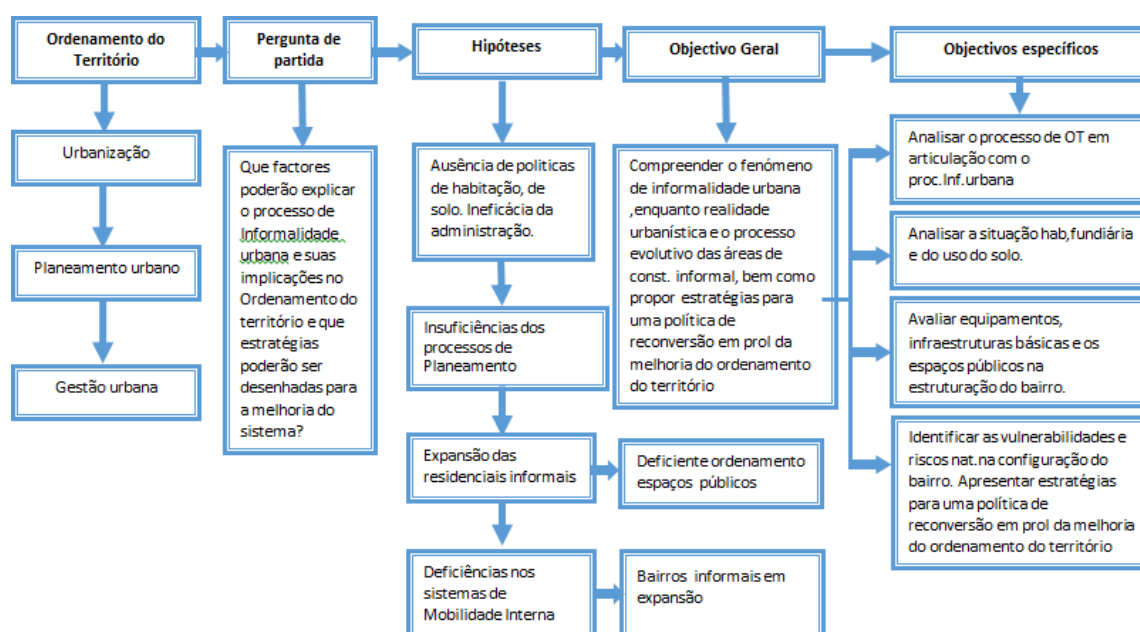


Figura. 1 : Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima: Perspetivas futuras

A fundamentação teórica baseou-se na exploração de bibliografia de referência específica relativamente a informalidade Territorial, produção do espaço urbano, o planeamento e o ordenamento do território, incluindo legislação existente sobre solos e ordenamento do território em Cabo Verde e instrumentos de planeamento urbanístico na cidade da Praia), complementada com informação obtida pelo trabalho de campo. Ainda documentação referente a reconversão urbanística de áreas residenciais informais, mais especificamente relacionadas com o nosso objeto de estudo. Procedeu-se igualmente à consulta de documentos de planeamento e legislação.

No que concerne à metodologia seguida no âmbito da pesquisa empírica, fez-se uma análise de conteúdos que nos levou ao uso de abordagens qualitativas e quantitativas. Tratamento de dados de censo, observação no terreno, entrevistas e inquéritos. Elaborámos guiões (anexo I) com questões abertas com o intuito de recolher informações para expor com rigor os mecanismos de produção informal do espaço urbano no contexto da cidade da Praia e com vista a obter informações consistentes, tratadas em gráficos e quadros para a identificação

sistemática deste fenómeno urbanística. O tratamento dos dados foi feito com suporte dos programas SPSS, ArcMap, ArcGIS.

O trabalho de campo efetuado teve por base entrevistas aos chefes dos agregados familiares residentes em Terra Branca de Cima, tendo em vista uma análise interpretativa da produção informal do espaço urbano pela via da habitação. Pretendeu-se caracterizar as famílias que optaram por este tipo de edificação da habitação como solução para resolver o seu problema habitacional, detetar quais as razões que as levaram a construir, assim, como compreender o desencadear e evoluir do processo construtivo. Para perceber a realidade da produção informal do espaço urbano entendemos entrevistar 50 dos agregados familiares na área estudadas, independentemente da representatividade estatística.

Para o desenvolvimento da investigação, definiu-se algumas dimensões de análise e respetivos indicadores, que se ilustram no esquema que se segue:

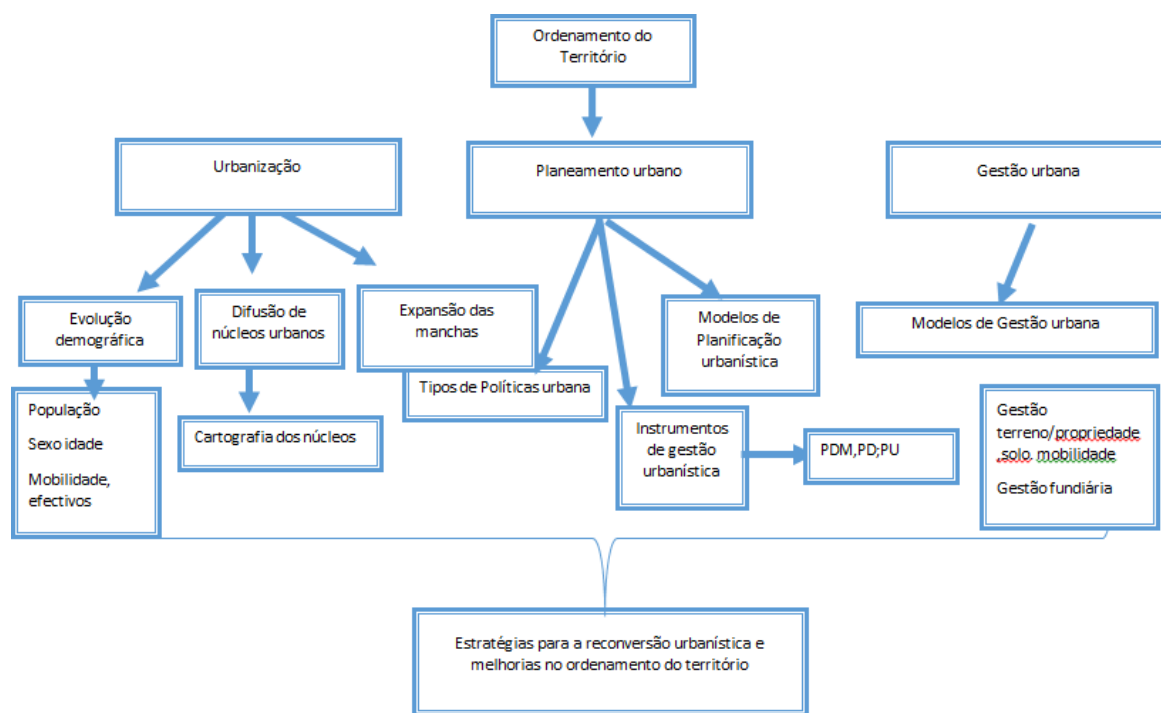


Figura 2: Dimensões e Indicadores do ordenamento do território a serem analisados

Para o desenvolvimento da investigação definiu-se quatro grandes dimensões de análise o Ordenamento do Território, Urbanização, o planeamento urbano, e a Gestão urbana. Partiu-se da grande dimensão que é o ordenamento do território que tem como objetivo estabelecer políticas direcionadas para a garantia do equilíbrio das condições de vida nas diferentes partes de um determinado território, isto é, são todos os atos públicos orientados para a obtenção de uma qualidade de vida digna. Para a segunda dimensão a urbanização, não abordaremos a perspetiva mais abrangente do termo, que concerne ao processo de difusão espacial dos núcleos urbanos, mas sim nos concentraremos na sua componente de evolução da mancha urbana correspondente ao Bairro de Alto da Glória, no contexto da cidade da Praia

e no do bairro da Terra Branca. Pretende-se explicar a difusão das manchas urbanas através da cartografia dos bairros com o objetivo de apresentar a evolução das manchas urbanas e fazer comparações em épocas diferentes. Um segundo aspeto importante da metodologia utilizada na pesquisa é a representação da evolução demográfica e a análise da dinâmica da população, a estrutura por sexo e idade, efetivos e mobilidade. Na terceira dimensão trata-se do planeamento urbano em que se retrata os tipos de políticas urbanas que são aplicadas, o modelo de planificação e os instrumentos de gestão urbana utilizados pelas autoridades.

A gestão territorial, retratada nos seus diversos instrumentos de planeamento, reforça os mecanismos essenciais ao desenvolvimento local e regional, tais como a gestão fundiária. Retrata-se a sua delicada aplicação, visto se considerar a existência de uma multiplicidade de atores e de fatores envolventes. Da análise feita propõem-se estratégias para reconversão urbanística para uma melhoria do ordenamento do território.

1.4. Estrutura da dissertação:

O primeiro ponto centra-se fundamentalmente na fundamentação teórica sobre os conceitos e o processo de urbanização, ordenamento, planeamento e gestão do território. Para além de apresentar as diferentes perspetivas de diversos autores, o estudo faz uma correlação entre os conceitos, evidenciando a política das cidades e a política de solo, fazendo uma análise crítica e procurando sistematizar a abordagem de diversos autores. Ainda analisa o processo de urbanização fatores e impactos territoriais e nos países em desenvolvimento.

No segundo capítulo refere-se ao planeamento e ordenamento do território em Cabo Verde. Este capítulo analisa os Instrumentos de gestão territorial em Cabo Verde: planos existentes e grau de aplicabilidade. São evidenciados os principais diplomas legais antes da independência e as consequências na organização territorial. Depois, são abordados os planos existentes depois da independência, bem como o seu grau de aplicabilidade e as repercussões espaciais associadas. Apresentamos uma abordagem da habitação e das construções informais na perspetiva dos planos. Numa segunda parte efetuamos uma síntese das áreas de residências informais seguida da caracterização, distribuição geográfica, causas e consequências na urbanização da cidade da praia.

O Terceiro Capítulo refere-se ao processo de planeamento do Bairro de Terra Branca (caso de estudo) analisa-se o crescimento demográfico e a dinâmica populacional, a densidade populacional, génese e dinâmica urbana. Na segunda parte faz-se uma análise do processo formal e informal. No processo formal analisa quantitativamente o loteamento proposto para o bairro e no processo informal analisa o processo de ocupação informal na produção do espaço urbano, processo construtivo, situação habitacional, causas e principais problemas das áreas residenciais clandestinas sua evolução na ocupação do espaço, sem se esquecer de analisar as infraestruturas e equipamentos básicos existentes no bairro.

No quarto capítulo “Contributo para melhoramento do bairro”, faz-se uma proposta de reconversão urbanística, dando ênfase no espaço público por forma de integra-las na formação urbanística da cidade da Praia.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA SOBRE OS CONCEITOS E PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO, ORDENAMENTO, PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO.

Ao analisar o processo de informalidade urbana e a produção do espaço urbano a nossa fundamentação teórica incide sobre tudo no ordenamento do território, planeamento territorial e gestão urbana. Neste contexto faremos uma abordagem em torno desses conceitos, tendo em conta que são inúmeras as perspetivas que procuram dar uma noção e conceptualização desses termos e que muitas vezes seguem linhas de pensamento diferentes. As ideias que se tem sobre o Território evidenciam a questão do ordenamento. Se tivermos em conta que o território é modelado pelas atividades humanas e segundo diferentes interesses culturais, económicos e sociais, o ordenamento procura enquadrá-los, tendo em conta que o espaço, os grupos humanos e as atividades formam um sistema que deve ser analisado atendendo às interações e relacionamentos entre os diferentes elementos.

O ordenamento do território não é apenas a regulação do uso e transformação do solo, mas traduz também as políticas públicas de base territorial. O termo tornou-se de uso corrente em detrimento do planeamento e inclui competências deste.

O processo de ordenamento do território é uma atribuição contemporânea, pois embora ensaiada, em certas situações, na primeira parte do século XX, e mesmo antes, acaba por se generalizar somente a seguir à Segunda Guerra Mundial, tributário da ideia de Estado Social, cuja finalidade é dar respostas globais aos problemas que a ocupação, o uso e a transformação do cada vez mais limitado espaço físico (Condense, 2004).

Para Alves (2007, pag.49) “o ordenamento do território pode ser entendido numa perspetiva restrita, como um processo integrado de organização do espaço biofísico ou como a compreensão, entendimento e avaliação da arrumação do território bem como da sua génese. Num sentido mais lato, uma política pública, que corresponde à definição mais adequada das intervenções do Estado, tendo como pano de fundo a promoção de uma estrutura territorial equilibrada com vista a ultrapassar os problemas da organização do território.” Em ambas as abordagens o ordenamento é indispensável à fundamentação de qualquer proposta de planeamento.

Um dos documentos de referência na abordagem do ordenamento do território é a Carta Europeia do Ordenamento do Território de 1984, que o entende como sendo a tradução espacial das políticas económica, social, cultural e ecológica da sociedade. É simultaneamente, uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política que se desenvolve numa perspetiva interdisciplinar e integrada tendente ao desenvolvimento equilibrado das regiões e à organização física do espaço segundo uma estratégia conjunta (DGOT, 1994).

No caso cabo-verdiano, a primeira referência a este conceito, foi oficialmente escrito pela Lei de Bases da Política do Ambiente (Lei nº86/IV/93, de 26 de junho), a qual o considera como processo integrado da organização do espaço biofísico, tendo como objetivo o uso e a transformação do território, de acordo com as suas capacidades e vocações, e a permanência

dos valores de equilíbrio biológico e de estabilidade geológica, numa perspetiva de aumento da sua capacidade de suporte de vida.

O conceito ordenamento do território no quadro legislativo continua a ser a da Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico (Lei nº85/IV/93, de 16 de Julho) que entende o ordenamento do território como a resultante espacial de um conjunto de ações políticas, técnicas e administrativas, entre si coordenadas e (al, 2000)compatibilizadas por forma a promover um desenvolvimento equilibrado das regiões e dos núcleos de povoamento, proteção do meio ambiente e melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Esta destaca as dimensões do ordenamento do território, ou seja, a coesão territorial, o desenvolvimento sustentável e um sistema integrado das intervenções públicas no território.

Estas diferentes perspetivas de ordenamento do território não deixam de realçar que este tem por objeto principal, o “equilíbrio do território”, que se trata de uma política pública que parte dos interesses da coletividade. Na sua origem encontra-se a necessidade de retificar os erros originados pelas atividades dos grupos humanos no espaço geográfico, ao mesmo tempo corrigir os desequilíbrios entre os territórios e organizar os desenvolvimentos futuros.

A preocupação com a planificação dos espaços sempre acompanhou os grupos humanos nas suas atividades e os fins que estes davam aos diferentes fragmentos do território (Lobo & Sidónio, 2000). Por isso, os mesmos autores (pág.1) afirmam: “o ato de planear é inerente à natureza humana. Nas relações vivenciais destes com o território há sempre processos de planeamento, os quais, por sua vez, influenciam o desenvolvimento dessas relações. A realidade sócio territorial, enquanto estrutura física identificada, adotada, e também enquanto espaço vivido, é sempre o resultado de formas de referenciação e apropriação de coisas. O ato de apropriação do território requer uma consciência organizada e alcança a sua principal dimensão útil através de transformações arquitetadas no espaço.”

Até a Segunda Grande Guerra, a variável território esteve praticamente marginalizada nas abordagens das ciências económicas. Apenas o sucesso da economia Keynesiana, facilitando a análise global e espacial do circuito económico, apelando à homogeneização espacial das economias nacionais através da introdução de um conjunto de mecanismos e regularizadores do funcionamento do sistema capitalista, permitiu e favoreceu o desenvolvimento das análises do território e, conseqüentemente, da economia espacial. Em grande medida nascia assim o planeamento e o ordenamento regional e local (Simões, 2002). Ainda este autor refere: “desde a sua institucionalização como prática regular, há cerca de um século, têm sido acarreados para o planeamento territorial várias abordagens teóricas e/ou metodológicas. Uns corporizando verdadeiros paradigmas da ciência e da prática, outras assumindo-se como meras variantes ou focagens complementares. De todas elas, retenham-se três: planeamento racionalista, planeamento estratégico e planeamento comunicativo (planeamento na óptica da interação social).”

Planear é prever necessidades, definir objetivos estabelecer programas e implementar projetos, numa atitude de reajustamento sucessivos, de acordo com determinadas previsões e vontades em diversos domínios (Condenso, 2004). Neste sentido que Pujadas & Font (1998, pág.30), define planeamento físico como um processo de ordenamento dos usos dos solos, dos edifícios e dos assentamentos urbanos, direcionados a satisfazer as exigências públicas de

padrões mais elevados de desenho e eficiência. Como foi referido anteriormente, o planeamento físico tem como objetivo o ordenamento harmonioso dos diferentes usos do solo. Se a denominação planeamento físico, porque, em última instância, comporta a produção física do território ordenado.

O planeamento físico, urbanístico, tem por objetivo potenciar a concretização de objetivos sociais e económicos, mas visa sobretudo, enquadrar de forma harmoniosa o crescimento que vai acontecendo, compatibilizando no espaço ações imediatas com objetivos que se pretendem alcançar a médio e longo prazo. Tem, portanto, como função, «empurrar» para uma localização adequada, no espaço, as várias iniciativas que vão surgindo, económicas e sociais, privadas ou públicas, individuais ou coletivas (Carneiro L. , 1996).

Na perspetiva de Condesso (2004), pág.100) o objetivo do planeamento é o de preparar soluções para o desenvolvimento do espaço humanizado, das comunidades locais e regionais, com propostas para a localização das componentes urbanas e das redes infraestruturais, de forma coordenada, tanto em termos endógenos como exógenos, e de proceder à gestão de processo. O processo é multiespacial, multidisciplinar, altamente sistemático, permanente no tempo e cobrindo, progressivamente, numa focagem seletiva e de escalas adequadas, todo o território. O planeamento tem que ser pensado compreendendo a estrutura das ocupações humanas: a sua diversidade, as suas inter-relações e interações e a complexidade das razões que justificam cada uma delas.

É assim que, para Lobo & Pardal, (2000), pág.1) planeamento na sua forma mais primitiva é o processo de relacionamento intuitivo e avulso da sociedade com o mundo, por mais simples que seja essa relação, e exprime-se através da configuração das estruturas sócio territoriais. Assim podemos sustentar que há planeamento desde que os grupos humanos estão no mundo e que, no seu estado mais primitivo, ele se reduz ao território referenciado pela sociedade nas suas vivências concretas. O planeamento não é o conhecimento nem a antevisão de um fenómeno, mas uma componente que faz parte do fenómeno.

2.1 O processo de urbanização: fatores e impactes territoriais

A urbanização é um conceito bastante controverso nas literaturas referentes ao crescimento urbano (P.M.Brockerhoff, 2000; Weeks, 2010) e por isso, as estatísticas urbanas deverão ser analisados com alguma cautela, principalmente quando se trata de comparações entre países, pois a definição de área urbana varia de país para país (Bhata, 2010)). Enquanto a grande maioria dos países usam critérios administrativos, outros usam diferentes indicadores, como a população e a densidade local, as características funcionais e as atividades económicas que albergam, havendo países que nem sabem distinguir as áreas urbanas enquanto outros afirmam que é tudo, ou seja toda a mancha urbana (Brockerhoff, 2000)

O termo urbanização pode ser interpretado como sendo um processo resultante da mudança de pessoas da zona rural para o centro urbano, ou seja, crescimento da população urbana em decorrência do êxodo rural. Um espaço pode ser considerado urbanizado, a partir do momento em que o percentual de população urbana for superior a rural. Desta forma, é possível afirmar que a maior parte do mundo, actualmente se encontra nos centros urbanos. Mas isso não foi sempre assim, durante muito tempo à população rural foi superior a urbana, essa mudança se

deve em especial, ao processo de industrialização iniciado no século XVIII, que impulsionou o êxodo rural nos locais em que se deu, primeiramente na Inglaterra, que foi o primeiro país a se industrializar, e depois se expandiu para outros países, como os EUA, França, Alemanha, etc., a maioria desses países hoje já são urbanizados (Barbosa, 1995).

A urbanização acelerada nos últimos anos tem provocado grandes e variadas transformações nos territórios, com reflexos diretos nos processos de desenvolvimento a nível mundial. O processo de desenvolvimento das cidades espelha o modo de vida, os sistemas de governo, as características económicas e sociais e, sobretudo, a cultura específica de um povo. Tudo isso pode ser evidenciado pelo nível de complexidade de cada agrupamento urbano, refletido nos aspetos de estruturação de uma cidade (Perche, 2014). Pelo fato do fenómeno urbano apresenta-se crescente e complexo, torna-se cada vez mais difícil fazer fase aos desafios provenientes desse processo.

No continente africano, esse fenómeno se enfatiza e se propaga a uma velocidade nunca antes vista, por se assistir ao aumento do crescimento económico, que torna os centros urbanos como importantes polos atrativos na busca por emprego e melhores condições de sobrevivência. Contudo o desfecho desses cenários culmina no aparecimento de graves patologias urbanas, especialmente a informalidade urbana que afetam o desenvolvimento.

Segundo a ONU, a população urbana apresenta um ritmo de crescimento bastante rápido, passando de 29,4% em 1950 para mais de 51% em 2010 e a projeção para 2050 indica 67,2% (P.M.Brockerhoff, 2000); (United Nations, 2011) .

Nos países desenvolvidos em 1950 a população urbana ultrapassou a rural; nos países menos desenvolvidos em 2011 cerca de 47% da população residia em áreas urbanas; em África só sensivelmente em 2035 dominará a população urbana, contudo na África ocidental essa proporção será atingida 15 anos mais cedo (United Nations, 2012). Segundo a mesma fonte prevê-se para que em 2050, 86% da população seja residente em áreas urbanas nos países desenvolvidos, 64% nos países menos desenvolvidos e 67% a nível mundial.

As áreas urbanas estão crescendo mais rapidamente do que as populações urbanas, e as cidades em franco crescimento, provavelmente em 2050, terão duplicado ou triplicado as suas áreas urbanas. Há assim razões suficientes para repensarmos o processo de expansão das cidades, para que não venham a destruir-se importantes habitats naturais e a consumir-se recursos de forma ineficiente. (Fuller, 2014)

O controlo da expansão urbana é hoje um dos principais desafios para os políticos e os planeadores do território (UN-Habitat, 2013) Nos Estados Unidos muitos são a favor da dispersão urbana, acreditando que é o modelo urbano que satisfaz melhor as aspirações dos residentes; na Europa as políticas de ordenamento do território estão mais focalizadas na contenção do crescimento urbano, privilegiando os modelos urbanos associados às cidades compactas (Couch, C., & Karecha, J. , 2006)

No ano 2000, Cabo Verde contava com 53,4% da população a residir em áreas urbanas, tornando-se o primeiro país da África ocidental em que a população urbana ultrapassa a população rural. Em 2010 atingiu os 61,8% e prevê-se para 2050 que o valor chegue aos

79,5%, uma das percentagens mais altas da África e a mais alta da região à qual se insere (United Nations, 2012).

São encontrados grandes desafios em termos do crescimento económico, devido a condição geográfica do país, conforme explicita Livramento (2013:138) As características geográficas colocam desafios primários a economia cabo-verdiana em termos de diversificação da produção, obtenção de escala, atratividade do mercado interno, custo das *commodities*, transportes, comunicações e serviços financeiros, acesso ao capital e capacidade exportadora, tudo com reflexos negativos na dinâmica apropriada à geração de empregos e de rendimentos equilibrados.

O país sofre com um grande número de assentamentos urbanos executados de forma ilegal com graves consequências no seu processo de desenvolvimento regional e local. Das dez ilhas que compõem o arquipélago, as mais afetadas são Santiago, São Vicente, Sal e Boavista. Nessas quatro ilhas localizam-se as cidades que, constituem atualmente os centros económicos mais ativos do país, e onde os problemas da informalidade urbana são mais pronunciados, nomeadamente, as cidades da Praia, Mindelo, Espargos e Sal Rei, respetivamente.

A problemática de uso e ocupação do solo em Cabo verde tornou-se uma realidade nos nossos dias, uma vez que a busca desenfreada por solos urbanizáveis é cada vez maior. A isso se contrapõe a falta de disponibilidade de terrenos para construção de habitações e outros edifícios o que representa um grande entrave no processo de ordenamento do território. A gestão urbanística entra como fator de grande relevância nesse processo, já que, se deve ter em atenção a questão da funcionalidade do espaço para os usos selecionados no âmbito do planeamento urbano (a nível do planeamento-planificação- programação) e isso constitui um objetivo básico do planeamento urbanístico (Lamas,1988).

As transformações do território devem ter em conta os impactos que essas ações podem provocar a diversos níveis, principalmente a nível ambiental e da qualidade de vida dos usuários do espaço. A questão ambiental e hoje crucial, na medida em que a pressão exercida pelo homem no meio ambiente tem aumentado de forma crescente e continuada (Tavares, O Ordenamento Território e a Construção do Futuro - Da Retórica Discursiva à Prática das Ações, 2014).Nesse caso é de extrema importância a adoção de procedimentos e políticas que estejam em conformidade com a legislação para favorecer as operações urbanísticas ligadas ao loteamento.

Os loteamentos devem ser regidos por planos detalhados, pois esses são segundo o número 1 da base XV da Lei de Bases de Ordenamento do Território – Planeamento Urbanístico, LBOTPU de 6/2010: é o instrumento de planeamento que define com detalhes os parâmetros de aproveitamento do solo de qualquer área delimitada pelo território municipal. Sendo estes planos detalhados vinculativos de direitos urbanísticos.

Segundo Silva (citado por Nascimento,2009) “A pressão demográfica, justificada sobretudo pelo intenso fluxo migratório originado pelo êxodo rural e pela atratividade associada ao estatuto de centro de gravidade político, económico e administrativo da cidade da Praia, capital do país, assim esta problemática fez com que ela despertasse muita atenção em termos de pesquisa científica, sobretudo no domínio do ordenamento do território e dos riscos

naturais. A dinâmica urbana da cidade da Praia gera um conjunto de problemas sociais, com implicações na estrutura e na configuração urbana, tanto em termos de expansão horizontal como na sua própria forma e morfologia (cérceas, funções, tipologia edificatória, etc.)

Segundo Silva, (2012) a deterioração do ambiente urbano, desorganização da sociedade como falta de habitação, falta de emprego, problemas de higiene e de saneamento básico, modifica a utilização do solo e transforma a paisagem urbana. A solução desses problemas obtém-se pela intervenção do poder público, que procura transformar o meio ambiente e criar novas formas urbanas.

Um bom planeamento ajuda a criar comunidades que oferecem as melhores escolhas para as pessoas viverem, permitindo encontrar o equilíbrio certo entre o desenvolvimento de serviços essenciais, proteção ambiental e mudança inovadora. As cidades quando planeadas têm mais chances de serem mais próspero e bem-sucedidas, pois vislumbram e antecipam o futuro (Tavares,2014). A utilidade do planeamento está muito associada ao seu carácter integrador. As atividades nas cidades são desenvolvidas ou formatadas exclusivamente pelas prioridades em determinados sectores de desenvolvimento urbano, o que implica pouca racionalização dos recursos. Uma boa gestão é indispensável, mas é preciso trabalhar de forma articulada com diversos sectores.

A Gestão Urbana é parte integrante do processo global do planeamento urbano. Trata-se de um conjunto de recursos e instrumentos da administração, visando controlar a dinâmica e gerir a transformação urbanística.

A Gestão Urbana abarca aspetos sociais e relações políticas e económicas, cujos conteúdos e elementos influenciadores se configuram historicamente no território e fora dele. A contribuição de inúmeras gestões urbanas para a execução das diretrizes básicas da geopolítica no território, foi a de vincular politicamente o espaço, enquanto dimensão de reprodução da sociedade e suas relações contraditórias, ao poder do Estado autoritário e suas instituições; os anseios das lideranças organizadas da população dos processos decisórios de gestão.

Gerir o território urbano é estimular ou inibir ações da população em determinadas áreas, para garantir uma ocupação equilibrada, permitindo que os serviços básicos e os benefícios da urbanização cheguem a toda a população, melhorando a qualidade de vida e possibilitando a convivência harmoniosa entre a população e o espaço. Isto é possível através das leis que regem a ocupação do territorial e o desenvolvimento urbano. Essas leis urbanísticas determinam diretrizes para a organização e o crescimento do município, mas como a cidade está sujeita a uma série de influências, as leis precisam ser atualizadas a realidade do município.

2.2 Urbanização nos países em desenvolvimento

O Processo de urbanização constitui um dos fenómenos relevantes da nossa época. Apesar de assumir formas distintas consoante o seu contexto geográfico, é um fenómeno generalizado à escala mundial, acolhendo cerca de metade da população mundial (48% em 2000 - PNUD, 2000). “Hoje cerca de 3 mil milhões de pessoas vivem em zonas urbanas. Em muitas partes do Mundo em desenvolvimento as cidades estão a crescer a uma taxa que equivale ao dobro

da taxa de crescimento da população em geral. Todos os dias, cerca de 160 mil pessoas mudam-se das zonas rurais para as cidades” (FNUAP; 2001: 32).

A rápida urbanização nos países em desenvolvimento começou a tomar dimensões significativas a partir da década de cinquenta. Neste período foi verificado um número cada vez maior de pessoas deslocando-se do campo para as cidades, com um aumento significativo da população urbana. Em decorrência desse aumento populacional nas cidades ocorreram mudanças no modo de vida dos habitantes. Boa parcela deles não conseguiu emprego, e a opção que restou foi participar do mercado informal, vivendo em áreas desprovidas de qualquer tipo de infraestrutura básica e de serviços urbanos (Silva 2003).

Já os fatores repulsivos são típicos de países subdesenvolvidos, sem indústrias ou com um baixo nível de industrialização. Estão ligados fundamentalmente às péssimas condições de vida existentes na zona rural, em função da estrutura fundiária bastante concentrada, dos baixos salários, da falta de apoio aos pequenos agricultores, do arcaísmo, das técnicas de cultivo, etc. Assim, há uma grande transferência de população para as cidades, notadamente para as grandes metrópoles, criando uma série de problemas urbanos. Tais problemas são resultado de um fenómeno urbano característico de muitos países subdesenvolvidos: a macrocefalia urbana.

Os níveis de urbanização nos países em vias de desenvolvimento passaram de 27%, em 1972, para 40% em 2000 (PNUD, 2002). Este fenómeno tem proporções desmesuradas em algumas regiões. África é uma delas, onde atualmente o crescimento urbano é o mais elevado do Mundo, ultrapassando os 4% ao ano (FNUAP, 2001). Outra região é a Ásia do Pacífico, representando aí a população urbana cerca de 35% do total (FNUAP, 2001). A FNUAP prevê que em 2050 a população mundial atinja 8,9 biliões, superando em 2,5 biliões os actuais 7 biliões de habitantes do planeta. Cerca de 96% deste crescimento deve ocorrer nos países em desenvolvimento (FNUAP, 2004).

O crescimento rápido de algumas cidades que acaba culminando no fenómeno de metropolização é resultado da incapacidade da criação de emprego, seja na zona rural, seja em cidades pequenas e médias, o que força o deslocamento de milhões de pessoas para as cidades que polarizam a economia de cada país. Acrescenta-se a isso o fato de esses países, com raras exceções, apresentarem altas taxas de natalidade e, portanto, alto crescimento demográfico consequentemente o aumento de pessoas desempregadas ou subemprego. Como os rendimentos são baixos, muitos não têm condições de comprar uma moradia, nem de alugar uma casa ou apartamento. Assim proliferam cada vez mais as construções informais, nas cidades.

A África detém o maior ritmo de crescimento e não se perspectivam tendências de abrandamento, com todos os problemas inerentes a uma situação desta natureza, nomeadamente repercussões a nível do desenvolvimento urbano. A rede urbana africana é muito desequilibrada, em grande parte por força da herança colonial.

“Durante a colonização, após a partilha do continente, a maior parte dos territórios caracterizava-se pela proeminência de um centro urbano, a capital, onde se encontravam os

poderes políticos e administrativos, financeiro e comercial, cultural e religioso” (Amaral, 1983).

As potências coloniais não foram capazes de criar atempadamente outros centros de influência regional, para acolher partes das funções acumuladas na capital. Após a independência, os maiores centros urbanos receberam grandes contingentes de populações à procura de melhores condições de vida. As migrações do campo para a cidade exerceram, e ainda exercem, uma influência significativa no crescimento urbano. Este crescimento urbano explosivo é consequência da crise nos meios rurais, da carência de terras, da pobreza e da falta de oportunidades de emprego, a par com um efeito de atração exercida pelos melhores empregos e serviços existentes nas cidades. A diferença de rendimentos entre área urbana e rural e a probabilidade de obter um emprego na cidade são apontados como as principais motivações para o êxodo (Todaro, "A Model of Labor Migration and Urban unemployment in less Developed Countries", 1969). Mas, para além das expectativas da melhoria do rendimento, há outros fatores que impulsionam as deslocações em direção à cidade: a ascensão social, as adversidades naturais (que ciclicamente agudizam mais as condições de sobrevivência no campo),

Segundo Todaro (1989) os problemas surgem devido ao fato de o migrante ter de esperar demasiado tempo para obter o emprego. Essa espera, na maioria dos casos em condições precárias, acarreta sérios problemas para a cidade. E o continente africano oferece os melhores exemplos para o estudo dos graves problemas relacionados com urbanização” (Amaral, 1983).

As cidades dos Países Menos Avançados (PMA), nomeadamente de África, auto mantêm de algum modo o seu crescimento demográfico, independentemente da imigração rural ou de qualquer outra forma de desenvolvimento económico e social”.

Nos países com baixo potencial agrícola, a população vinda do campo tem alimentado uma forte urbanização. De um modo de vida predominantemente rural, passamos a ter um mundo onde os fenómenos urbanos têm ganho progressiva relevância. No entanto, a sua ocupação e utilização têm contribuído em muitos casos para o agravamento das condições de vida dos seus residentes e dos ativos não residentes. Será que esse agravamento das condições de vida constitui um progresso em relação à pobreza rural? “ A cidade do Terceiro Mundo é o centro de mudança social, cultural e política, onde acontece a transição entre o mundo de ontem e o mundo de amanhã, embora, muitas das vezes, as correntes maciças de imigrantes, especialmente jovens, encontrem apenas a pobreza rural substituída pela pobreza urbana”. Para além de falta de condições de segurança e habitabilidade, essa pobreza é acompanhada de desigualdades sociais e territoriais acentuadas). (Carneiro L. , 1996:38)

“Em África, o fator migratório representa, assim, cerca de 60% do crescimento urbano” (Veron, 1996). Como consequência disto, as cidades dos países em vias de desenvolvimento sofrem de problemas e constrangimentos graves, nomeadamente: desemprego, carência de alojamento e de equipamentos coletivos, consumo depredador e desmesurado dos solos e dos recursos urbanos, pobreza, e a degradação ambiental.

3. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EM CABO VERDE E NA CIDADE DA PRAIA

O conceito de ordenamento do território tal como considerado aponta para a necessidade de princípios, traçar objetivos que se procura alcançar através dos seus instrumentos. Para Alves, (2007, pag.49), os princípios, os objetivos e os meios utilizados neste âmbito deverão traduzir um conjunto de princípios fundamentais, os quais caracterizam o Estado de Direito Social que garante direitos, deveres, liberdades e garantias aos cidadãos. Este autor reconhece a existência de outros poderes públicos com capacidade de intervenção e atribui um importante papel ao mercado e à iniciativa privada no processo de desenvolvimento, num quadro de princípios decorrentes do que é o desenvolvimento sustentável.

A Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico caboverdiano, estabelece como princípios de política de ordenamento e planeamento do território, os seguintes: a) Sustentabilidade e solidariedade intergovernamental; b) Sustentabilidade ambiental; c) Coordenação; d) Subsidiariedade; e) Equidade; f) Participação; g) Liberdade; h) Precaução; i) Responsabilidade; j) Contratualização; k) Segurança jurídica.

No caso de Cabo Verde, o DL nº1/2006, diz que constituem fins da política de ordenamento do território e do urbanismo: a) Reforçar a coesão nacional; b) Promover a valorização integrada das diversidades do território nacional; c) Assegurar o aproveitamento racional dos recursos naturais; d) Assegurar a defesa e valorização do património histórico, cultural e natural; e) Promover a qualidade de vida e assegurar condições favoráveis ao desenvolvimento das atividades económicas, sociais e culturais; f) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem; g) Salvaguardar e valorizar as potencialidades do espaço rural; h) Acautelar a proteção civil da população, prevenindo os efeitos decorrentes de catástrofes naturais ou da ação humana; i) Garantir o desenvolvimento harmonioso e equilibrado das regiões, dos núcleos de povoamento; j) Assegurar o dimensionamento e a localização das infraestruturas e equipamentos; k) Garantir a disponibilização de terrenos para as atividades económicas, espaços públicos e edificação.

Assim, nos documentos analisados sobressaem quatro áreas de preocupação a nível de objetivos para o ordenamento do território, a defesa da coesão territorial, conservação e proteção dos recursos naturais, equilíbrio entre o urbano-rural e o desenvolvimento das atividades económicas o que está de acordo com a bibliografia sobre a matéria.

Passando agora aos instrumentos, para Amaro Alves (2007, pág.54), poderão ser os mais diversos em função dos níveis territoriais, devendo ser utilizados aqueles que melhor se adequem às situações e oferecem maiores garantias para a consecução dos objetivos a alcançar. Aqueles de que o ordenamento do território se serve para alcançar os objetivos que se propõe são:

- i) Estrutura político-administrativas que pode ser centralizada e descentralizada;
- ii) Recursos financeiros e a sua perequação;

- iii) Instrumentos que interferem na localização das atividades e, conseqüentemente, das populações (financeiros, fiscais, administrativos, regulamentos, etc.)
- iv) Planos de ordenamento à escala nacional, regional e planos urbanísticos ao nível local e urbano;
- v) Planos sectoriais, a nível nacional e regional, de orientação de programas de infraestruturas, equipamentos, de salvaguarda do património natural e cultural, etc.;
- vi) Grandes orientações e intervenções regionais, sectoriais ou integradas (diretivas de ordenamento do território);
- vii) Ações de coordenação entre as diferentes atividades do Estado, e de outros níveis de poder públicos; entre todos eles; e entre entidades públicas e privadas;
- viii). Um vasto aparelho legislativo e regulamentar (ambiente, recursos naturais, património histórico e cultural, etc.).

Todos os instrumentos podem ser utilizados de forma articulada. Cada qual tem um nível territorial de intervenção privilegiado, no quadro dos objetivos aqui definidos. O seu campo de aplicação pode ser também muito diverso: salvaguarda de zonas únicas, estruturas e usos do solo, evolução e reforço da rede urbana; atenuação dos desequilíbrios regionais; desenvolvimento de zonas rurais; prioridades na programação estabelecida para a expansão e melhoria das redes de infraestruturas materiais e imateriais, intervenção em zonas urbanas obsoletas ou degradadas, etc., (Alves, 2007,). A nosso ver a localização de equipamentos sociais (escolas e centros de saúde...) e infraestruturas (estradas) também se enquadram no seu campo de aplicações.

A utilização dos instrumentos e o seu campo de aplicação podem variar no tempo e no espaço, devendo ser entendidas numa perspetiva dinâmica, que se adapta em função das circunstâncias e das prioridades estabelecidas ao nível dos objetivos de desenvolvimento sustentável (Amaro Alves, 2007, pág.55).

Para confrontar a problemática da informalidade e garantir condições ideais de habitabilidade e promoção do desenvolvimento, sem descurar da importância da participação da sociedade civil, no território cabo-verdiano, a legislação vigente estabelece uma série de normas com vista a garantir a boa gestão e ordenamento do território cabo-verdiano, a Diretiva Nacional do Ordenamento do Território (DNOT), o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e planeamento urbanístico (RNOTPU) e pela Lei de Base do Ordenamento do Território e Planeamento urbanístico (LBOTPU).

O RNOT faz menção ao DNOT, no seu artigo 26º, ao indicar que este expressa os princípios orientadores a que deve obedecer para o desenvolvimento territorial sustentável, assegurando uma boa utilização dos recursos territoriais em benefício das gerações actuais sem prejuízo das gerações futuras. Aponta ainda na alínea o) Melhoria da qualidade de vida das populações, corrigindo assimetrias inter-regionais, intra regionais e locais no acesso à provisão pública de

bens e serviços de interesse geral e promovendo condições básicas de segurança e bem-estar para as populações, independentemente da sua localização geográfica no território nacional; na alínea seguinte, p), que o reforço da cooperação territorial entre o Estado e os municípios, para a melhoria da competitividade regional e local;) Contenção da urbanização e da edificação dispersa e da ocupação indisciplinada do solo;) Qualificação das áreas urbanas existentes e salvaguarda e valorização do património construído;) Pleno aproveitamento e otimização da utilização das infraestruturas territoriais e urbanas;) Preservação e valorização das paisagens rurais e urbanas.

O RNOTPU, no artigo 7º, apresenta a relevância dos instrumentos de gestão territorial: (i) os instrumentos de gestão territorial identificam os interesses públicos prosseguidos, justificando os critérios utilizados na sua identificação e hierarquização. (ii) os instrumentos de gestão territorial asseguram a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intergeracional na ocupação e utilização do território.

O LBOTPU, na Base II, estabelece no ponto 2 que as políticas locais de ordenamento e planeamento do território devem promover a requalificação urbana, a beleza das cidades e de outros aglomerados e bem assim facilitar a circulação viária, o saneamento básico e outros interesses locais, sem quaisquer constrangimentos que não os ditados por superiores interesses nacionais. Realça ainda, no ponto 1 da Base IV, no que tange a participação dos cidadãos que os cidadãos têm o direito e o dever de participar na definição, elaboração, execução e fiscalização do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial, através dos órgãos competentes da Administração central, regional e local, de outras pessoas coletivas de direito público e de pessoas e entidades privadas.

A Base VI que tange ao Sistema de gestão territorial apresenta o seguinte: 1) O ordenamento do território e o planeamento urbanístico assentam num sistema de gestão territorial que atende ao território na sua totalidade, conserva a sua unidade, respeita a diversidade e a descontinuidade territoriais e preserva a biodiversidade. 2) O sistema de gestão territorial funciona em constante e permanente interação com o sistema nacional de defesa do ambiente e outros sectores de desenvolvimento. Realça no ponto 4 que o sistema de gestão territorial se concretiza na existência de instrumentos de gestão territorial que adotem uma estratégia de organização do espaço territorial, organizem a ocupação humana e a utilização dos solos, permitam a proteção dos ecossistemas e promovam o desenvolvimento.

A Base VIII, do LBOTPU faz alusão aos instrumentos de gestão territorial, de acordo com as funções diferenciadas que desempenham, integram: a) Instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, que traduzem as grandes opções com relevância para a organização do território, estabelecendo diretrizes de carácter genérico sobre o modo de uso do mesmo, consubstanciando o quadro de referência a considerar na elaboração de instrumentos de planeamento territorial. Ainda na Base VIII, nos pontos 2 e 3, são indicados quais são esses instrumentos de gestão territorial: (i) os instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial compreendem como figuras de planos a Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e o Esquema Regional de Ordenamento do Território. (ii) os instrumentos de planeamento territorial compreendem as seguintes figuras, seriadas de

acordo com o respetivo grau hierárquico: a) Plano Diretor Municipal; b) Plano de Desenvolvimento Urbano; c) Plano Detalhado.

No ponto seguinte abordaremos de forma sucinta os diferentes instrumentos de ordenamento do território referenciadas na última legislação referente ao tema, isto é, a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico Cabo-verdiana.

3.1 Instrumentos de gestão territorial em Cabo Verde: planos existentes e grau de aplicabilidade

No âmbito do poder local, a LBOTPU, inclui os planos urbanísticos, que integram os instrumentos de planeamento territorial compreendem as seguintes figuras (Quadro I), seriadas de acordo com o respetivo grau hierárquico:

a) Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial do território municipal (LBOTPU, INCV, 2006). O PDM identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:

- a delimitação das áreas urbanas e peri-urbanas;
- a qualificação das áreas não urbanizáveis;
- o traçado esquemático da rede viária e das redes de infraestruturas urbanísticas;
- a localização dos principais equipamentos públicos;
- a delimitação das áreas a abranger por plano de desenvolvimento urbano e por plano detalhado.

O PDM destina-se formalizar o ordenamento dos espaços estruturantes do território, isto é, daqueles que são determinantes para ordenamento e se desejam estáveis a longo prazo. Estes aspetos estruturantes podem corresponder a pré-existências que se deseja respeitar (valores naturais e patrimoniais, grandes infraestruturas a manter, por exemplo) ou porque é necessário proceder à sua construção ou readaptação (novas infraestruturas e equipamentos, novos centros de atividade económicas, reconversão de usos do solo deslocados). Isto requera valorização dos seus enquadramentos de nível regional. Acima do município, só os conjuntos de municípios permitem referenciar territórios bem identificados sob os aspetos políticos, administrativos, geográfico e económico dando um bom suporte aos planos Diretores intermunicipais. Este por sua vez, tem por objetivo geral, o de conceber um modelo de ordenamento territorial para enquadrar todas as ações de desenvolvimento municipal (Costa Lobo et al., 1995, pág. 63). Esta ideia é reforçada pelos mesmos autores Enterra & Alfonso (cit. por Costa Lobo & al. 1995, pág.64).

b) Plano de Desenvolvimento Urbano

O plano de desenvolvimento urbano (PDU) é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento. Este abrange, total ou parcialmente, as áreas urbanas e peri-urbanas de um núcleo de povoamento ou de um conjunto de núcleos de

povoamento vizinhos, existentes ou a criar (LBOTPU, INCV, 2006). Este instrumento identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:

- a delimitação das áreas urbanizadas e urbanizáveis e das áreas peri-urbanas;
- a qualificação das áreas referidas na alínea anterior;
- a hierarquia, o traçado e o dimensionamento dos principais arruamentos e espaços públicos;
- o traçado e o dimensionamento geral das redes de infraestruturas urbanísticas;
- a localização e o dimensionamento geral dos equipamentos coletivos;
- a delimitação das áreas a abranger por plano detalhado;

O Plano de Desenvolvimento Urbano a que Costa Lobo et al. (1995, pág.11), designam por plano de urbanização (PU), que abrange a respetiva área de influência corresponde ao nível do aglomerado ou centro urbano e define a sua estrutura urbana (rede viária principal, elementos estruturantes como praças, avenidas, parques, localização de edifícios simbólicos, delimitação de zonas a tratar em plano de pormenor), as categorias e intensidades do uso do solo, as políticas urbanísticas localizadas e regras de alteração e conservação. O PU desenvolve uma ideia concreta para a cidade em causa; daí que a sua essência esteja na estrutura urbana que propõe e desenha. Pode ter validade de curto prazo, mas perspectiva-se sempre para um tempo mais longo. Esta figura pode ser aplicada apenas a parte de um aglomerado. Aplica-se sempre que seja necessário operar sobre uma parte de um aglomerado urbano que diferencia do conjunto. Pode tratar-se da revisão de uma parte da área abrangida por um PU, ou de um sector onde é necessário intervir com urgência que um PU não permitiria para todo o aglomerado, devido ao tempo mais longo da sua elaboração ou revisão. Enquadra as operações de expansão urbana.

c) Plano Detalhado

O plano detalhado (PD) é o instrumento de planeamento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem (LBOTPU, INCV, 2006). O plano detalhado abrange:

- as áreas não urbanizáveis em que se justifique disciplinar a edificação rural;
- o plano detalhado identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:
- o traçado dos arruamentos e das vias pedonais e a implantação e arranjo dos espaços públicos incluindo a localização do imobiliário urbano e o ajardinamento dos espaços verdes;
- o traçado, o dimensionamento e a implantação das infraestruturas urbanísticas;
- a localização e o dimensionamento dos equipamentos coletivos;

- o parcelamento e a utilização dos terrenos, incluindo a delimitação de áreas vedadas à edificação;
- a implantação, a volumetria, a forma de agrupamento e a utilização dos edifícios, incluindo o ordenamento das fachadas sobre a via pública;
- o acesso aos lotes e às parcelas edificáveis;
- o aproveitamento dos logradouros e a utilização das construções anexas;
- a construção de muros e a colocação de vedações;
- a colocação de anúncios de painéis publicitários;
- a delimitação de unidades de execução do planeamento urbanístico.

O plano de pormenor que na legislação cabo-verdiana é designada por plano detalhado e que para Costa Lobo et al. (1995, pág.11), corresponde ao nível local, desenvolve a conceção detalhada da composição urbana e define o desenho urbano das ruas, praças, divisão de lotes, implantação dos volumes edificados, traçados das redes de infraestruturas, localização de equipamentos e serviços, distribuição dos usos e a arquitetura dos sítios, antecede os projetos de execução e acompanha as operações de loteamento urbano (ou antecede-as).

3.1.1 Gestão Urbanística e Desenvolvimento Local em Cabo Verde

Em Cabo Verde, a regulamentação da utilização e ocupação dos solos enquanto domínio que também pode ser público é matéria relativamente reservada da Assembleia Nacional, querendo dizer que o Governo pode legislar sobre a matéria, desde que haja autorização desse órgão da soberania nacional, ou seja, a competência para legislar sobre o regime do domínio público é da competência desse órgão, salvo autorização legislativa, conforme se alcança da Constituição da República de Cabo Verde em vigor.

Ao abrigo da autorização legislativa concedida pela alínea a) do n.º 1 da Lei n.º 5/VII/2007, de 22 de janeiro e, no uso da faculdade conferida pela alínea b) do n.º 2 do art. 203.º da Constituição, o Governo criou o Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, que estabelece os Princípios e Normas de Utilização de Solos, tanto pelas Entidades Públicas como pelas Entidades Privadas, (Varela, 2011).

Em conformidade com o texto preambular do Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, nas vésperas da Independência Nacional foi publicado o Decreto-Lei 576/70, de 24 de novembro a que se deu precisamente o nome de Lei dos Solos, tornado extensivo a Cabo Verde pela Portaria n.º 421/72, de 1 de agosto, mas a lei que verdadeiramente disciplina o solo em atenção à definição e fixação de domínios era o Regulamento de Ocupação e Concessão de Terrenos nas Províncias Ultramarinas, aprovado pelo Decreto n.º 43 894, de 6 de setembro de 1961, tornado extensivo a Cabo Verde pela Portaria n.º 24 229, de 9 de agosto de 1969 (Varela, 2011).

Segundo Varela (2011), deve ter-se presente que, de acordo com as diretrizes constitucionais, o Governo foi autorizado, pela Assembleia Nacional, a legislar sobre a matéria pela Lei n.º 5/VII/ 2007, de 22 de janeiro. Essa mesma lei concede ao Governo autorização legislativa para definir o regime jurídico dos solos e ainda rever o regime geral da expropriação por utilidade pública (art. 1.º). Essa lei de autorização legislativa, no art. 2º, estabelece o sentido e a extensão no que diz respeito ao domínio do regime jurídico concretamente:

- estabelecer e disciplinar, de acordo com os princípios estabelecidos na Constituição, a titularidade, gestão, uso e ocupação dos solos, subordinados ao interesse geral.
- definir o domínio público do Estado, o domínio público das autarquias locais e o domínio comunitário e fixar-lhes o respetivo regime jurídico.
- estabelecer critérios de transferência dominial de bens afetos ao domínio público do Estado para o domínio público das autarquias locais.
- delimitar o domínio privado dos particulares, das autarquias locais, e, por exclusão, o domínio privado do Estado. Adotar uma classificação dos solos em atenção à sua finalidade específica.
- definir as condições de ocupação dos solos de acordo com a sua classificação.
- estabelecer as modalidades de aquisição de solos pelo Estado e pelas Autarquias Locais.
- estabelecer critérios de disposição dos solos do Estado e das Autarquias Locais, incluindo a concessão gratuita e fixar critérios de reversão dos solos concedidos gratuitamente quando não cumpram a finalidade para a qual foram concedidos.
- estabelecer um leque de sanções por violação das normas que disciplinam o uso e utilização dos solos.
- regular e aprovar a propriedade nas situações de ausência de título.

Essa lei em referência é de autorização legislativa, e entrava em vigor imediatamente, pelo que concedia, ao Governo, um prazo de seis meses para legislar sobre a matéria. Entretanto, tendo em conta que, foi publicada no dia 22 de janeiro de 2007, o prazo para tal iniciativa legislativa ia até 22 de julho do mesmo ano. É assim que, a 19 de julho de 2007 foi publicado o Decreto-Legislativo nº 2 /2007 que entrou em vigor no prazo de noventa dias após aquela data. A atual lei de solos de Cabo Verde consagra no seu art. 1.º, qual é o seu objeto dizendo que “o presente diploma estabelece os princípios e normas de utilização dos solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas”. Ainda, é de referir que no texto preambular dessa lei, encontram-se fixados os princípios que serviram de base a preocupação do legislador na alteração da lei sobre os solos, destacando-se segundo (Varela, 2011):

- O reconhecimento da propriedade privada.
- O fim social da propriedade e o dever de aproveitamento.
- A proibição do abandono.
- A consagração de interesse sobre solo como interesse público.

- O princípio do envolvimento da população na proteção desse interesse definido como sendo difuso.

É de evidenciar, mais uma vez que, ao abrigo do disposto no art. 20.º da lei em referência, os solos classificam-se, para efeito de utilização em dois grupos: a) urbano e b) rústico. Os solos urbanos são aqueles afetos às povoações ou destinados à sua expansão. As condições das suas ocupações são fixadas nos planos de Ordenamento do Território e Plano Urbanístico, de harmonia com a Lei de Bases de Ordenamento do Território e Plano urbanístico e seus regulamentos. Os solos rústicos são aqueles não destinados a povoação e a sua expansão, mas se destinam a atividade agrícola, silvícola, pecuária, ou de turismo rural devendo ser objeto de legislação especial.

Ainda, o art. 23.º do Decreto-Legislativo n.º 2/2007 define as reservas como são os terrenos excluídos do regime geral de uso ou ocupação, tendo em vista fins especiais. As reservas podem ser integrais ou parciais. Reservas integrais são aquelas em que não é permitido qualquer uso ou ocupação por entidades públicas ou particulares, salvo os necessários a conservação ou exploração para fins científicos, ou outros fins de interesse público, nos termos da lei. E as reservas parciais são aquelas que só é permitido, nos termos da lei, o uso ou ocupação para os fins visados ao constituí-las como reservas. Quanto a constituição de reserva for limitada no tempo denomina-se reservas temporais. As reservas podem ser levantadas pelas entidades que as constituem quando não se justifica a sua manutenção. Além das reservas, existem também as áreas cativas, que poderão ser declaradas pelo Governo para efeitos de exploração de matérias-primas, rochas para fins ornamentais, ou outras de idêntico valor. As áreas declaradas cativas poderão ser licenciadas para exploração, observando condicionalismos estabelecidos na Lei dos Solos de Cabo Verde (n.ºs 1 e 2, art. 30.º).

Em Cabo Verde, o poder regulamentar das autarquias locais sobre os solos é regulado pelo n.º1 do art. 42.º do Decreto-Legislativo n.º 2/2007, que prescreve que as autarquias locais poderão estabelecer, por regulamentos próprios, os critérios e condições de disposições dos terrenos de que sejam proprietários, observando-se os princípios estabelecidos na lei dos solos, quais sejam tratar os interessados com igualdade, não podendo nenhum ser atendido na sua pretensão em detrimento do outro, salvo razões de interesse públicos devidamente fundamentadas e comprovadas. Ainda, no n.º 2 desse Decreto-Legislativo, consagram, nomeadamente que Autarquia local deve observar as seguintes regras: todos os interessados devem ser tratados com igualdade, não podendo nenhum ser atendido na sua pretensão em detrimento do outro, salvo razões de interesses públicos devidamente fundamentadas e comprovadas; para a observância do disposto, anteriormente referida, os pedidos de terrenos deverão ser numerados por ordem de entrada nos serviços municipais competentes, valendo a numeração de entrada como ordem obrigatória de preferência no atendimento; os pedidos de terrenos devem ser objeto de registo informático, com a indicação, entre outros elementos, do nome do interessado, da localidade em que pretende adquirir terreno, da dimensão do lote solicitado e do fim a que, o mesmo, se destina; a Autarquia Local pode estabelecer modelos para utilização *on-line* pelos potenciais interessados, devendo a página Web do serviço ser organizada de modo a garantir a igualdade entre todos os interessados, nomeadamente, no que respeita à ordem de preferência no atendimento. Assim, facilita, em certa medida, não só uma adequada execução dos PDM, como também uma gestão eficaz e eficiente dos solos urbanos,

desde que se adote, as medidas preventivas, durante a elaboração desse tão importante instrumento de planeamento e execução urbanística (Varela, 2011).

Ainda, em Cabo Verde, no âmbito da problemática dos solos é atribuída às autarquias locais autonomia administrativa com observância das regras que visa garantir transparência, e igualdade de tratamento dos cidadãos interessados na aquisição dos terrenos para fins diversos, mas em muitos casos essa distribuição não tem sido equitativa.

O valor do solo pode variar, em função de vários fatores, nomeadamente os investimentos realizados em infraestruturas e equipamentos sociais, o tipo de construções e a sua especulação. E, é de realçar que a noção de valor, o seu conteúdo e aplicações, constituem, ao longo da história, um aspeto fundamental da teoria económica, e esteve na base de várias correntes de pensamento económico. Assim, a mais antiga conceção historicamente referenciada é a de Aristóteles que Sidónio Pardal et. al. (2000) estabeleceu e distingue as noções de valor de uso e valor de troca. O valor de uso de um bem corresponderia à valorização subjetiva desse bem por aqueles que o utilizam e, portanto, dependente da utilidade que o bem tem para esse sujeito. E, o valor de troca de um determinado bem representaria a sua valorização objetiva, a partir das suas possibilidades de troca por outros bens (ou por moeda), dependentes da avaliação recíproca de vários bens, por vários sujeitos e, portanto, dependente da sua escassez ou abundância relativa (Varela, 2011).

As dificuldades de articulação dos atributos de utilidade e de raridade dos bens evidenciam-se no paradoxo do valor, manifestando no fato de determinados bens com grande valor de usos terem pouco ou nenhum valor de troca, enquanto outros com pouco valor de uso, tem grande valor de troca. Assim, há espaços com grande valor de uso, nomeadamente as praças e os jardins públicos, a que, geralmente, não se associa um valor de troca, pelo fato de estarem fora do mercado e não faz sentido, apesar da sua existência influenciar o valor dos prédios vizinhos que estão no mercado.

Para Sidónio Pardal et al. (2000:52), um resultado do trabalho incorporado num certo bem, conceção primeiramente defendida por Adam Smith, e depois desenvolvida por David Ricardo e modificada por Marx, o valor de um bem pode ser decomposto em vários fatores, associados a um valor de base e às necessárias incorporações de trabalho, nos vários níveis da sua transformação. Em contrapartida, a conceção utilitarista do valor, numa perspetiva subjetiva ou valor de uso, foi assumida e defendida por diversos autores, ao longo dos séculos XVIII e XIX, com destaque para Turgot, Cantillon, Bentham, Stuart Mill, Herbert Spencer e por materialistas como Hobbes e Locke. A esse respeito, o utilitarismo de universalista de Stuart Mill pressupõe, de acordo com Sidónio Pardal et al. (200:52) citado por (Varela, 2011), a coerência entre o valor dos bens e a sua utilidade coletiva, o que a experiência contradiz, em muitos casos. Se é verdade que um prédio de habitação contém, em si, um valor geral e um valor individual para os seus proprietários, não é menos certo que entre os dois existem choques de contradições.

Os marginalistas, baseados no princípio da utilidade marginal decrescente, como é o caso de Gossen, e os defensores da teoria do equilíbrio geral, em que se pode destacar Walras propõem uma teoria de utilidade, assentes em bases axiomáticas.

É de destacar que, em Cabo Verde, como em qualquer país, a valorização dos solos urbanos processa-se de maneira diferenciada das outras mercadorias. Assim, pelo fato de se tratar de um bem diferenciado dos demais, em decorrência de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente de capital, o seu processo de valorização é decorrente das formas como se dão a sua apropriação e uso, o que é bem notório em Cabo Verde. O tipo de ocupação determina o valor dos solos urbanos e não o contrário, o que se pode afirmar que a valorização desses solos depende, em certa medida, da forma como o capital define o tipo de expansão do espaço urbano e, inclusive, as políticas de intervenção do Estado na oferta dos equipamentos sociais, dando assim respostas aos interesses das classes que têm vindo a ocupar determinadas parcelas dos solos urbanos, pelo que se precisa adequar a execução dos Planos Diretores Municipais. Em decorrência dessa situação, pode ocorrer-se a divisão social do espaço, o que é notório em todos os países e, particularmente, em Cabo Verde, atribuindo a conotação centro-periferia. O conteúdo dos planos urbanísticos e, particularmente, o dos Planos Diretores Municipais, tem acentuadas repercussões nos comportamentos do mercado imobiliário, com todas as consequências daí advenientes, apesar de os mesmos não assumirem, de forma clara e transparente, a existência de mercado, nos seus conteúdos e formas.

Para Sidónio Pardal et al. (2000:49) citado por (Varela, 2011) “... o objetivo do planeamento deve ser a produção de espaços adaptados para que todos tenham acesso aos bens essenciais relacionados com o sistema territorial, e o mercado constitui uma questão que tem de ser considerada, sob pena de os planos terem efeitos negativos no seu funcionamento. Deve-se ter presente que, na prática, muitos dos planos, tanto em Cabo Verde como nos outros países, não se comprometem com a satisfação real das necessidades do espaço, limitando-se quase que exclusivamente, a criar instrumentos para que a administração possa apreciar e decidir sobre as pretensões de terceiros, sem se controlar o mercado imobiliário, não levando em consideração que, de acordo com Sidónio Pardal et al. (2000:49) citado por (Varela, 2011) “a produção de espaços a todos os segmentos da procura, a preços razoáveis e em zonas adequadas, é uma condição necessária ao normal funcionamento do mercado. Essa produção depende, em certa medida, da oferta pública do solo urbanizado e de espaços edificados e, sendo assim, de fatores e situações que influenciam o mercado e que carecem de tratamento no âmbito do planeamento.

A indiferença dos planos às consequências que têm sobre o mercado e não só, impede a sua utilização como instrumento de regulação dos comportamentos da ocupação dos solos, da execução adequada dos PDM, do mercado imobiliário e, conseqüentemente da gestão urbana em Cabo Verde, o que justifica, por si só, uma profunda revisão de todo o sistema de planeamento, execução e gestão urbanística.

Em qualquer país, bem como em Cabo Verde, o solo urbano não é um produto que deve ficar sujeito às regras puras do mercado e da concorrência, a semelhança do que acontece com os outros produtos, pelo que os instrumentos de ordenamento do território e planeamento urbanístico e, particularmente, os PDM, devem ser implementados de forma eficaz e eficiente, o que requer que sejam aplicadas as medidas preventivas durante a sua elaboração (Varela, 2011).

O mercado dos solos urbanos, está deficientemente ligado ao mercado de capital e ao mercado do trabalho, o que se traduz numa fraca integração das questões fundiárias com as políticas social e económica, em decorrência da especulação dos solos para as construções, com reflexos negativos na implementação dos instrumentos de ordenamento do território e planeamento urbanístico, e com todas as consequências daí advenientes (Varela, 2011).

É de frisar que a especulação do solo aumenta os preços, para além do seu valor real, e pode ocorrer quando a procura do solo, no presente ou no futuro, ultrapassa a oferta disponível, pelo que a especulação pode ser desencadeada por excesso de liquidez nos mercados financeiros, causado por um crescimento económico rápido, ou por uma falta de oportunidades para investidores em outros sectores da economia. Em qualquer um desses cenários, os investidores investem, no mercado, num curto prazo, na expectativa que se verifique o aumento dos preços de forma a obter o lucro com a venda dos lotes de terreno. Muitos recorrem a créditos bancários para a compra de solos, na expectativa de um negócio lucrativo (15). E, a especulação de solo, do lado de stock, é causada por falta de disponibilidade de solo com acesso a infraestruturas e serviços, e de planeamento adequado, com reflexos negativos na execução dos instrumentos de ordenamento do território e do planeamento urbanístico e, sendo assim, dos PDM. Ainda, os problemas podem ocorrer na fase de transação de ocupação de solo, devido à falta do registo cadastral credível de solo e dos procedimentos burocráticos morosos e onerosos (Varela, 2011).

Segundo Jorge Carvalho (2003), em Cabo Verde, para se evitar a especulação e garantir o correto ordenamento do território e planeamento urbanístico, as Câmaras Municipais devem apresentar alternativas à iniciativa privada, quer seja legal ou clandestina. Entretanto, a concessão à iniciativa privada de certas matérias em termos de planeamento, execução e gestão urbanística não deve implicar a desresponsabilização da Administração no planeamento, execução dos instrumentos de ordenamento do território e do planeamento urbanístico. Precisa-se de uma política de solo enquadrada numa política integrada de ocupação dos espaços, o que significa que os aspetos fundiários não podem dissociar-se dos aspetos populacionais, sociais, e ambientais e da economia urbana e rural. Ainda, devem ser exploradas novas oportunidades e promovida a qualidade de vida, do emprego e da coesão social, da estruturação do território e qualificação do meio (Varela, 2011).

É de destacar que, em Cabo Verde, a titularidade do solo, é um dos problemas urbanos pelo fato de, em muitos casos, não existir registo, e há situações em que não é conhecido o proprietário do terreno. As Câmaras Municipais e as pessoas particulares ocupam e vendem terrenos que não lhes pertencem, e é habitual as pessoas comprarem terrenos duas vezes, na medida em que há propriedades que não pertencem ao primeiro vendedor, apesar de possuir registos e /ou “croqui” de localização. Muitos terrenos pertencem a estrangeiros que, através dos seus representantes no local -firmas de advogados -, fazem valer os seus direitos de proprietários.

2.2- Em termos legais a Gestão Urbanística em Cabo Verde está sustentada pelos seguintes diplomas:

- Estatuto da Cidade – Decreto-Lei n.º15/20121 (política de cidades)

- Regime Jurídico das Operações Urbanísticas – Lei n.º60/VIII/2014 de 23 de abril
- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana-Decreto-Lei n.º2/2011,de 3de Janeiro
- Expropriação de imóveis ou de direitos a ele relativos-Decreto-Legislativo n.º3/2007,de19deJulho
- Declaração de utilidade pública os terrenos situados nas zonas turísticas especiais e garantia de indemnização-Decreto Lei nº43/99,de 6de julho
- Regime Jurídico da Edificação-Decreto-Lei n.º18/2011,de 28 de Fevereiro

De acordo com, Lustosa (SD), de modo geral poderíamos dizer que necessidades básicas são um conjunto de serviços e políticas públicas que proporcionem um espaço digno para que as pessoas possam desempenhar suas atividades cotidianas e levar uma vida minimamente agradável. Nessa perspetiva, podemos considerar como necessidades básicas o acesso aos seguintes bens públicos:

- a) Serviços de saúde, em especial serviços de prevenção e atenção básica em saúde;
- b) Educação básica, mormente acesso ao ensino fundamental, aí incluída a educação infantil;
- c) Equipamentos de segurança pública, garantindo mínima integridade e proteção à vida e ao património daquelas populações;
- d) Nível mínimo de urbanismo, envolvendo algum nível de pavimentação, acesso a água potável, eletrificação e iluminação públicas;
- e) Condições adequadas das moradias, tanto no que se refere à regularidade da ocupação do espaço, quanto no que se refere às condições físicas da habitação; e,
- f) Serviços de assistência social, defesa civil e proteção a grupos em situação de risco minimamente estruturados.

Todo o exposto acaba por influenciar pela positiva ou negativa o desenvolvimento local e comunitário.

Crescimento Urbano da Cidade da Praia

A cidade da Praia localiza-se na parte sul de Santiago, ilha pertencente ao grupo de Sotavento e sendo a maior de todas (fig.3). Esta possui 991km², onde reside a maioria da população, isto é, 305671 habitantes, que representa 62,2% do total de Cabo Verde em 2010.

Na cidade capital do arquipélago residiam 127832 habitantes em 2010, ou seja 26% do total do país. Santiago pertence ao grupo das ilhas designadas montanhosas do arquipélago, foi juntamente com a do Fogo em 1460 as primeiras a serem descobertas e povoadas em 1462.

O ritmo decrescimento da cidade continua acelerada com 2,56% de taxa de crescimento anual e com uma população maioritariamente jovem. Conforme as projeções de 2016 a população rondava 155252 habitantes sendo 76760 masculino e 78491 feminino.

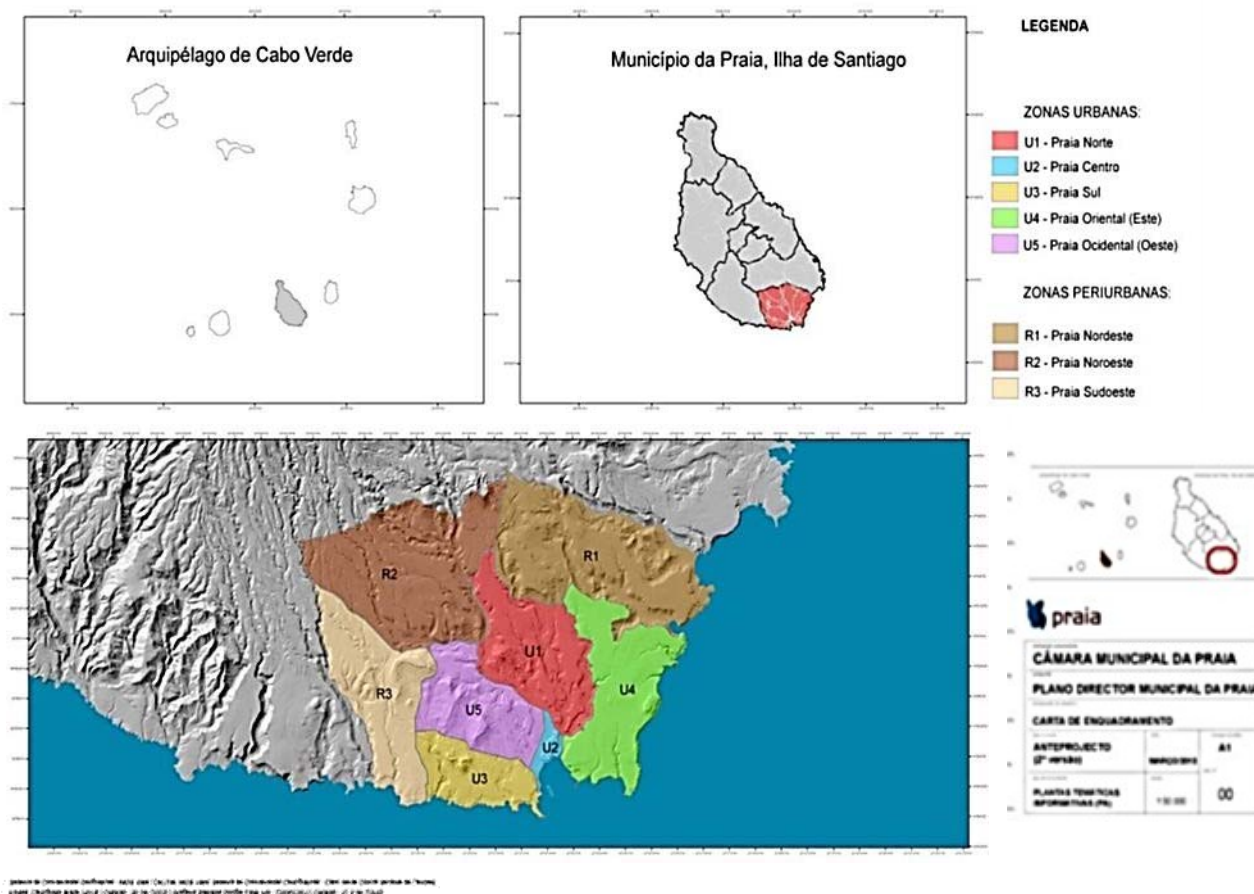


Figura 3: Localização da Cidade da Praia

Segundo Carneiro (1996), a grande expansão da área urbana na cidade da Praia se verificou na segunda metade do século XX. Por volta de 1930, a cidade deixou de ocupar apenas o Plateau e estendeu-se para a periferia deste, ocupando os vales e as achadas que se encontravam mais por perto. Gradativamente, a função residencial do Plateau ia sendo substituída pelos serviços e pelo comércio. Por volta de 1960 o planalto do Plateau encontrava-se totalmente edificado com equipamentos de uso administrativo e colectivo, residências, etc.

Depois do Plateau, a expansão urbana da cidade conheceria outros desenvolvimentos. Em 1930, Praia tinha cerca de 6.500 habitantes mas apenas 1.700 (26%) viviam fora do Plateau. Em 1960, os aglomerados desse planalto começam a se espalhar por outros bairros da capital e, nesse ano, aproximadamente 62% dos habitantes residiam nos subúrbios do Plateau. Após a independência, por volta de 1985, apenas 5% da população urbana residia no Plateau.

Em resultado dos investimentos feitos na capital, no período pós-independência, o crescimento económico, os problemas do meio rural (seca, o permanente baixo nível de conforto), contribuíram para um contínuo abandono do campo por centenas de pessoas anualmente. Estas procuram esta aglomeração na expectativa de melhores condições de vida, oportunidades de trabalho e serviços públicos. É assim que os espaços periféricos da cidade têm sido ocupados por construções clandestinas que com o tempo formam áreas residenciais sem as mínimas infraestruturas e equipamentos públicos. Esta realidade demonstra o grande desfasamento temporal do planeamento preconizado com a realidade urbanística da cidade.

O crescimento urbano explosivo se deu depois da independência nacional. Nessa altura, apenas o Plateau e os bairros de Achadinha, Fazenda, Lém Ferreira, orla de Achada Sto. António e Prainha configuravam o espaço urbano a consolidar. Logo após a Independência Nacional a cidade cresce nas direções Norte e Leste, ocupando as áreas mais próximas como Achada Grande, Chã d'Areia e, posteriormente, as encostas de Terra Branca, Achada Eugénio Lima e Ponta d'Água (CMP, 1998).

Num quadro de forte urbanização, com migrações internas que determinam uma grande concentração da população na cidade da Praia, começam, na década de setenta, a ser dados os primeiros passos no sentido de dotar a cidade de uma estruturação urbana mínima e que deveria evoluir paulatinamente, com vista a colmatar as situações anteriormente descritas. Foram elaborados projetos parcelares, por bairro, que pretendiam regular, temporariamente, a densificação e a expansão da cidade.

Assim, Medina do Nascimento (2003, págs.69-71), afirma que a evolução da mancha urbana da cidade da Praia para fora dos limites do centro da cidade (plateau), aconteceu a partir da década setenta em que os núcleos populacionais dispersos, expandiram-se em mancha de óleo, (fig 4) com tendência ao preenchimento dos espaços intersticiais que atingiram as próprias encostas. Este processo espontâneo, clandestino, sem princípios urbanísticos, desordenado e fora do controlo do município continua ainda hoje.

Tendo em conta outras investigações referentes à cidade da Praia (Amaral, 1964; Carneiro, 1996; Nascimento, 2009; Tavares, "Praia Urbana: os assentamentos espontâneos", 2011), tentamos sumarizar a expansão urbana desta cidade.

Nos anos 80, todos os bairros tinham menos de 50% da sua área edificada com exceção do Plateau que contava com 67,7% do seu solo ocupado. Para além do Plateau, já nessa altura, podiam-se identificar os seguintes bairros: Achada Santo António, Achadinha (Craveiro Lopes), Vila Nova, Achada Grande Frente, São Filipe, Várzea, Fazenda, Paiol, Castelão, Ponta D'água, Calabaceira, Achadinha Pires (Amaral, 1964, pp. 33,38); São Pedro Latada, Pensamento, Chã de Areia, Tira Chapéu, Lém Ferreira, Lém Cachorro (Nascimento, 2009, pp. 196 - 197); além de algumas casas isoladas existentes dentro dos limites administrativos atuais, mas que não eram representativos.

Nesse ano, os bairros do Plateau, Achada Santo António, Achadinha e Vila Nova, juntos representavam mais de 50% da área da mancha urbana (abrangendo um total de 18 bairros). Alguns bairros estavam muito pouco edificados.

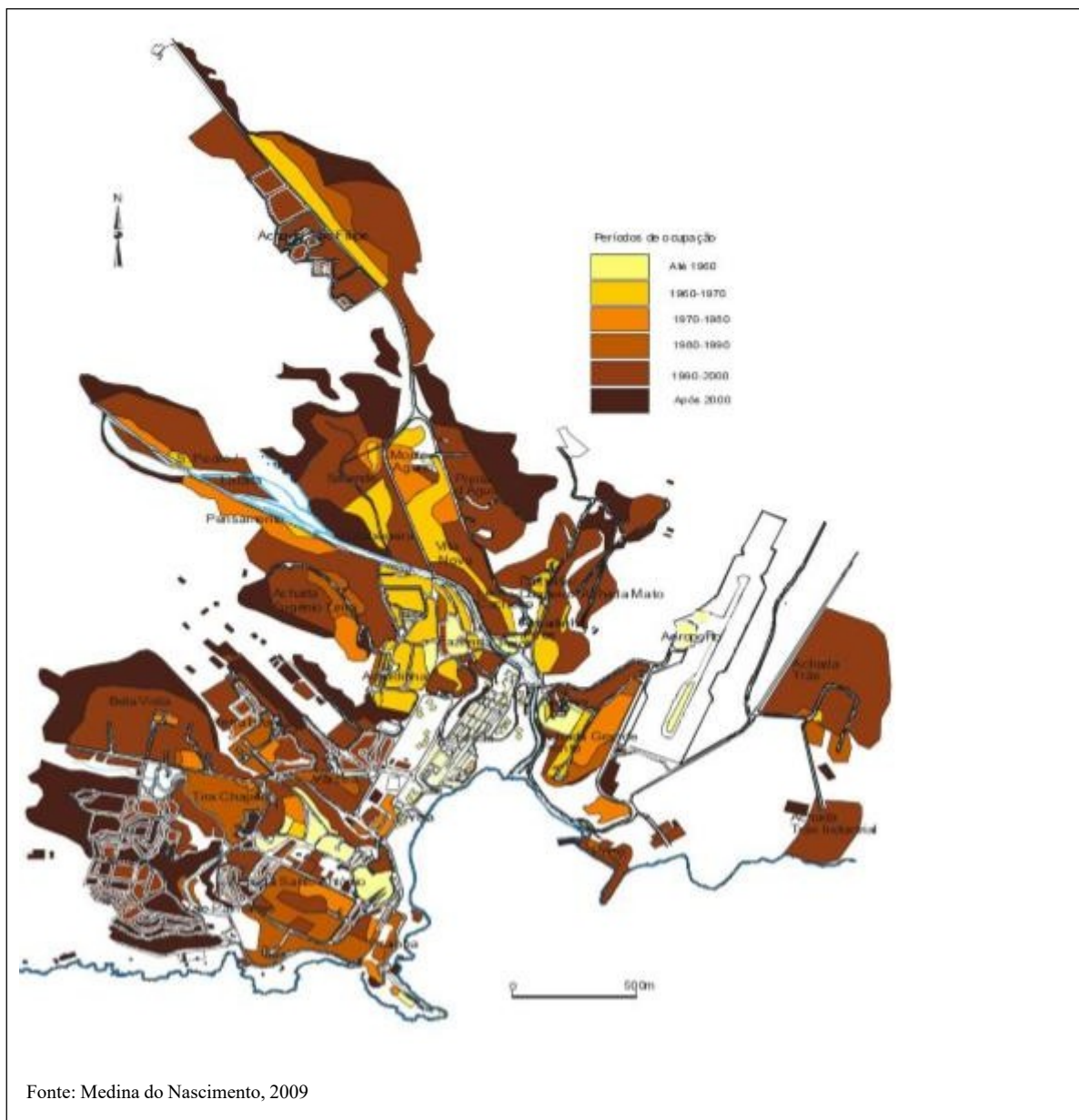


Figura 4- Evolução da ocupação do espaço urbano na aglomeração da Praia

Em 1990, mais de 10 bairros tinham mais de 50% da sua área edificada, Vila Nova (90%), Tira Chapéu (83%), Lém Cachorro (78%), Achadinha (75%), Calabaceira (70%), Paiol (64%), Achada Santo António (61%), Achada Grande Frente (58%), Fazenda (56%), Lém Ferreira (55%). O Plateau cresceu apenas 6%.

Se nos anos 80, somente quatro bairros representavam mais de 50% da mancha edificada da cidade da Praia; em 1993, com o crescimento urbano e o surgimento de novos bairros, mais cinco bairros (Achada Grande Frente, Ponta D'água, Achada Eugénio Lima, Palmarejo e Tira Chapéu) passaram a ultrapassar os 50% de área edificada, mostrando a dinâmica de

crescimento e expansão urbana. Durante este período, o crescimento urbano registado nos bairros de Ponta D'água e Achada Grande Frente fez com que estes passassem a representar um peso superior ao Plateau. O Plateau perde expressão relativa (e continua a perder até 2010), já que estava totalmente consolidado nessa época.

Entre 1993 e 2003, novos bairros alcançaram os 50% de área edificada - Palmarejo, Coqueiro-Castelão, Monte Agarro, Safende, Eugénio Lima, Ponta D'água, Achadinha Pires, sendo Palmarejo e Ponta D'água os mais expressivos no contexto da cidade. Os bairros de São Pedro Latada, Tira Chapéu Industrial (Bela Vista), Pensamento, Terra Branca, Várzea, Achada Mato só conseguiram alcançar este valor no último período (2003 – 2010).

Em 2010, metade dos bairros já tinham mais de 50% da sua área edificada. Dos 46 bairros existentes, 12 não tem muita expressão residencial, tendo a maioria uma função não residencial. Os bairros com maior superfície edificada na cidade são, Palmarejo e a Achada Santo António (a sudoeste do Plateau) e São Filipe (a Noroeste), totalizando 21% da mancha urbana. (fig.4)

Todavia, “a proliferação de pequenos loteamentos sem obediência a nenhuma estruturação urbana global e o crescimento dos bairros de ocupação espontânea com altas taxas de densidade populacional, ocupando áreas maiores que as planificadas” constituíam os aspetos de maior relevância no crescimento do tecido urbano. Mesmo com a aprovação de alguns instrumentos de gestão urbanística, a incorreta implementação de alguns dos diversos planos inviabilizou, (quase) por completo, a prossecução dos objetivos traçados (MALU, 1987).

A falta de opções para acolher os novos habitantes da cidade e o agravamento de alguns problemas estruturais. Desse modo, o crescimento da cidade da Praia verifica – se de duas formas e velocidade inteiramente distintas: 1) Um crescimento planificado baseado em projetos urbanísticos a diversas escalas, acompanhado da implantação programada de redes de infraestruturas, serviços e equipamentos; 2) Um crescimento espontâneo, decorrente da pressão da população por terrenos e habitação, sobre o solo urbano com as mais diversas características físicas, acessibilidade deficiente e ausência de infraestruturas, serviços e equipamentos (CMP, 2008).

Para tentar resolver esses problemas e melhor controlar o crescimento dos bairros espontâneos, foi lançado em 1986 um programa completo de estudos de urbanismo, em que o PDU (Plano de Desenvolvimento Urbano) constituiu o primeiro passo desse programa, por estudos de detalhe sobre as zonas de expansão de Palmarejo, Quebra Canela e Achada S. Filipe.

O Plano de Desenvolvimento Urbano de 1986 propunha linhas orientadoras para cada sector a desenvolver, descrevia e justificava as vocações de cada área da cidade em termos de ocupação (habitação, indústria, serviços e outros), as infraestruturas e equipamentos públicos a serem construídos. No que diz respeito a habitação, propunha a construção de novos fogos, mecanismo de produção de novos lotes e proposta de intervenção nas áreas residenciais clandestinas e degradadas.

No que concerne à produção de novos fogos, o plano previa a construção de três modelos de habitações: de standing elevado (H3), de standing médio (H2) e alojamentos muito económicos (H1) [MALU, 1986].

A produção do primeiro modelo de habitação estaria entregue à iniciativa privada pois a população alvo tinha condições para custear as próprias despesas ou aceder facilmente ao crédito bancário sem ajuda do Estado. O segundo modelo seria apoiada pelo Estado, que funcionaria como elemento promotor, estimulando as iniciativas individuais e coletivas. Para essa promoção, abriria uma linha de crédito bancário para a habitação própria, com taxas bonificadas, destinadas às pessoas com rendimentos regulares (os funcionários públicos). Os alojamentos H1, destinada à população mais desfavorecida, seria mais apoiada pelo Estado. Esse apoio deveria centrar-se na criação de parcelas equipadas com infraestruturas e serviços indispensáveis, como água de fontanários, iluminação pública, equipamentos escolares, centros de saúde e áreas desportivas. Quanto à construção da habitação propriamente dita, seria custeada pelos respetivos proprietários, na medida das suas condições, tendo algum apoio do Estado (MALU, 1986).

No que se refere a produção de novos lotes, este propunha que a política social de habitação fosse orientada neste sentido, uma vez que 69% da população aspirava a um terreno para construir. Os estudos feitos mostraram que esta tendência existe e persistirá por muito tempo, uma vez que as pretensões continuavam por ser satisfeitas. Os estudos de tipologia de habitação feitas nas diferentes áreas residenciais da cidade concluíram que a população ocupou os terrenos públicos existentes e durante a época das chuvas estão expostos aos perigos resultantes do movimento de massas dos materiais sólidos das vertentes. A produção de lotes foi muito bem pensada, mas não resultou pela não implementação das principais diretrizes do PDU.

De todo o modo, o PDU constituiu um instrumento à base de propostas a nível de anteprojetos e regulamentos contendo disposições gerais e específicas aplicáveis a diferentes zonas da cidade, mas a sua conceção e implementação foi “imprecisa” o que causou a “inibição de propostas de PUDs/parcelamentos por parte de proprietários privados; a proliferação de loteamentos oficiais sem coordenação ou respeito às propostas do PDU (...); e a comercialização de terrenos sem condições de ocupação”. Após a aprovação do PDU, vários outros instrumentos de gestão urbanística foram elaborados, tais como projetos específicos ou parcelares para diversas zonas, mas “sem a necessária compatibilização entre si, ou com as diretrizes físico-estruturais do Esquema de Estrutura do PDU” (CMP, 1998).

A incorreta implementação de alguns dos diversos planos inviabilizou, (quase) por completo, a prossecução dos objetivos traçados, tais sejam: organizar o crescimento urbano e as zonas de expansão mais próxima da cidade de modo a evitar a ocupação dos espaços “ainda disponíveis”; prever reservas de espaços para as infraestruturas primárias; reequilibrar em cada zona de expansão a população, os empreendimentos, os serviços urbanos mais indispensáveis e as atividades produtoras; dotar a cidade de atividades centrais, reorganizar as atividades urbanas, reafectar os espaços valorizados e transformá-los em zonas de atividades integradas ou em locais de lazer (MALU, 1987). O resultado foi a falta de opções para acolher os novos habitantes da cidade e o agravamento de alguns problemas estruturais.

Crescimento Sócio Demográfico

A cidade da Praia é capital do País, é o principal Pólo de concentração da população, das atividades económicas, dos serviços, oferta de emprego e pelo seu nível de desenvolvimento económico tem exercido uma forte atração para as camadas pobres dos restantes fragmentos do território nacional, bem como dos Estados vizinhos da Costa Ocidental Africana e dos quadros técnicos nacionais que vêm nela a oportunidade de melhor emprego e ascensão na carreira profissional. Por isso, regista desde a independência um ritmo de crescimento populacional (35,9%) superior à ilha onde está localizada, com 29,2%.

A cidade da Praia é constituída actualmente por uma única Freguesia, a de Nossa Senhora da Graça, dividida em -- Bairros, a saber: Achada Eugénio Lima, Achada Grande Frente, Achada Grande Trás, Achada Mato/Covão Mendes, Achada Santo António, Achada São Filipe, Achadinha, Achadinha Pires, Calabaceira, Chão de Areia, Coqueiro/Castelão, Fazenda, Ilhéu Santa Maria, Lém Cachorro, Lém Ferreira, Monte Pensamento, Monte-agarro, Paiol, Palmarejo, Parque, Pensamento, Plateau, Ponta D'água, Ponta de Mulher Branca, Porto, Praia Negra, Prainha, Quebra Canela, Safende, São Pedro/Latada, Terra Branca, Tira Chapéu, Tira Chapéu Industrial, Várzea da Companhia, Vale de Palmarejo, Vila Nova, Zona Aeroporto. (fig.5).

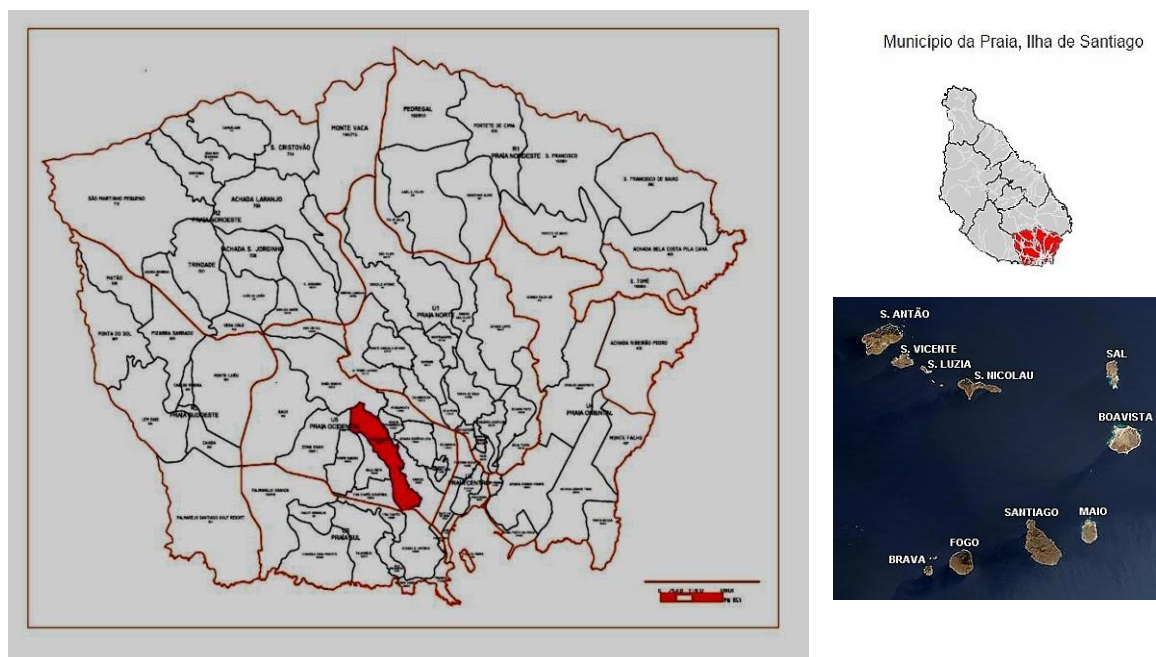


Figura 5: Divisão administrativa da Cidade da Praia

A população da cidade da Praia é essencialmente jovem e representa uma elevada percentagem da população ativa e encontra-se distribuídas pelos tradicionais sectores de atividade em 2010 (fig.6). O sector terciário concentrava a maioria dos ativos o que evidencia a sua supremacia em relação aos outros. A taxa de desemprego era de 11,3% ligeiramente acima da média nacional (10,7%) atualmente aumentou-se para 15%.

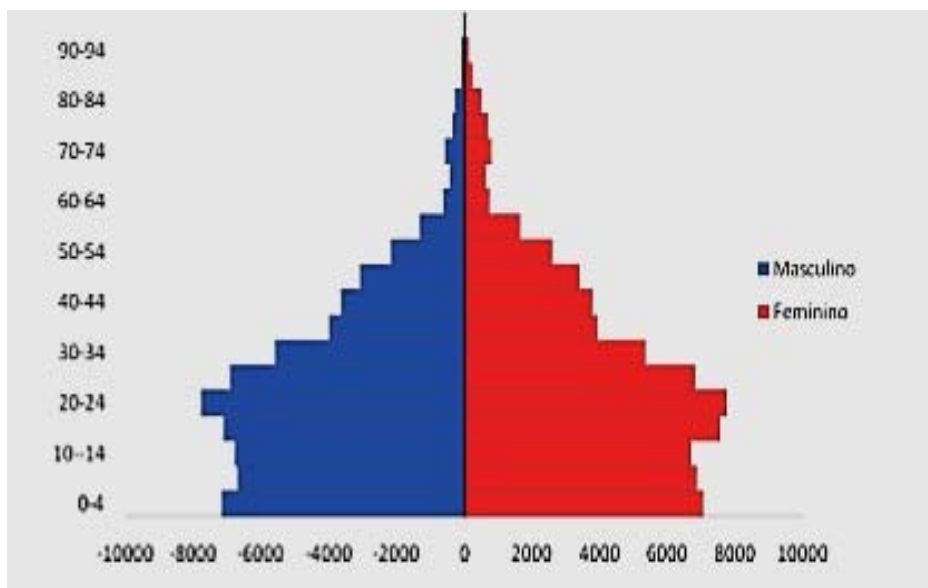


Figura 6 : Estrutura etária da população da Praia.
Fonte: INE-2010

O acesso às infraestruturas básicas era ainda desigual. Metade da população não possuía água canalizada da rede pública nos alojamentos, obrigando-os a recorrer aos fontanários públicos enfrentando longas filas ou comprando nos autotanques. Pelo contrário, 91,8% possuía eletricidade nos alojamentos (INE 2010).

A rede pública de esgotos é uma outra infraestrutura básica ainda de fraca acessibilidade nos alojamentos. Por isso, 51,5% recorria às fossas sépticas como modo de evacuação das águas residuais, mas bem melhor que no ano 2000, em que 71% não recorriam a nenhum dos dois. Em termos de saneamento 69% dos alojamentos possuíam casas de banho com retrete contrapondo os problemas de higiene pública evidenciadas na cidade.

Segundo o INE, em 2010, 39% dos agregados familiares viviam em alojamentos com uma ou duas divisões, pois, uma percentagem significativa vivia ainda em parte de moradia (anexo). Por outro lado, registou-se a tendência de diminuição da sobreocupação dos alojamentos, uma vez que a dimensão média dos agregados familiares era 3,7 indivíduos para um número médio de divisões nos alojamentos de 3,1.

Ao analisarmos a pirâmide (Figura 6) verifica-se que a base permanece larga, devido à elevada natalidade apesar de se registar um decréscimo no número de filhos por mulher (três no meio urbano e cinco no meio rural). Apesar de muitos esforços que se tem feito para o planeamento familiar ainda nascem muitas crianças. Isto é o reflexo de uma população jovem, conforme mostra o centro da pirâmide que se conserva ainda larga o que justifica a elevada população jovem, o que nos leva a crer

que seja o reflexo da saída das pessoas do campo para a Cidade, a procura de melhores condições de vida. Na faixa etária 30-34 ouve um decréscimo da população, tudo indica motivada pela emigração. Na etária 40-44 anos verifica-se uma diminuição da população principalmente a do sexo masculino devido a mortalidade, cujas causas se refletem na proliferação dos vírus de SIDA e outras doenças. O topo estreito em consequência de uma elevada mortalidade e esperança média de vida reduzida.

3.2 Evolução e dinâmica

Terra Branca é um dos bairros mais populosos da cidade da Praia, abrangendo uma área aproximada de 933m², situando-se, como se pode verificar na Figura 7, na parte Ocidental da cidade da Praia, num dos principais eixos de expansão urbana, delimitado a Norte com o bairro de Simão Ribeiro, a Sul com os bairros de Achada Santo António e Vale do Palmarejo, a Oeste com os bairros de Tira Chapéu Industrial e Monte Babosa a Este, com os bairros de Monte Pensamento, Pensamento e Várzea da Companhia.

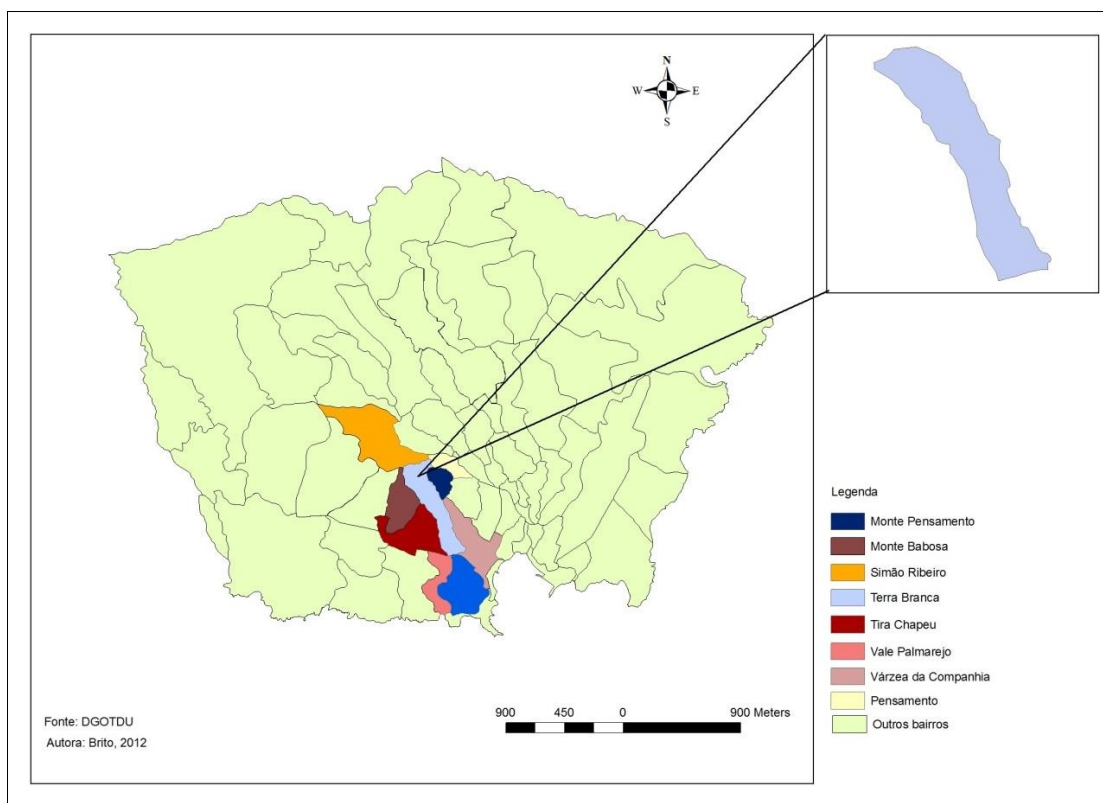


Figura 7: Localização do Bairro Terra Branca no município da Praia

Segundo o Censo 2010, o bairro alberga uma população de 4.492 habitantes espalhados de uma forma heterogénea pelo bairro e com uma densidade populacional de 4,81hab/ Km², o que perfaz cerca de 4%, do total de habitantes da cidade da Praia.

Terra Branca é um dos bairros residenciais mais antigos, seguindo um plano de urbanização baseado em projetos urbanísticos a diversas escalas, acompanhado da implantação programada de redes de infraestruturas, serviços, comércio e equipamentos.

A nível dos edifícios, a parte urbanizada apresenta habitações que refletem a situação socioeconómica da população, portanto, não há falta de infraestruturas e equipamentos básicos para satisfazer as suas necessidades. Como tal, é uma área relativamente bem organizada, com habitações em bom estado de conservação, com pouca predominância de construções inacabadas e terrenos baldios, divididos em quarteirões delimitados por ruas e passeios, que por sua vez refletem uma certa organização em matéria do ordenamento do território.

O bairro tem a sua génese num conjunto de moradias sociais construídas entre 1978 e 1979, pela empresa IFH- Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A., que surgiram a partir de um plano detalhado, em que os primeiros lotes eram disponibilizados para empresas construírem habitações multifamiliares para seus funcionários. Posteriormente devido ao aumento da procura, surgiram lotes individuais essencialmente ocupados por habitações multifamiliares, (fig 8) algo que continua a ocorrer nos dias de hoje.



Figura 8: habitação unifamiliar



Figura 9: habitação multifamiliar

O Plano Diretor Municipal da Praia 2008/2020, caracteriza este bairro como sendo uma área residencial que surgiu da necessidade de se alojar pessoas provenientes de Angola, país que então se encontrava numa situação política muito instável, e que resolveram procurar Cabo Verde como um ponto de refúgio. Estas habitações, de construções relativamente precárias, albergaram estas populações, até que parte destas retornaram ao seu país natal.

Hoje em dia continua com a mesma função, sendo designado de bairro dormitório. As edificações na parte urbanizada apresentam bom padrão de construção na sua maioria em três pisos e em bom estado de conservação. O bairro apresenta complementaridades de funções. Como por exemplo: de jardim-de-infância, a escolas secundárias, de mercearias a bares/restaurantes/pensões, instituições religiosas, lojas de vendas mistas, etc.

Entretanto essa complementaridade de funções, edificações e estado de conservação apenas se verifica na parte mais antiga (urbanizada) do bairro. Para o caso da parte mais a Norte do bairro verifica-se o contrário. (Caso de estudo)

Crescimento Demográfico e dinâmica populacional

Da análise do gráfico conclui-se que a população do bairro de Terra Branca teve uma evolução significativa nos últimos 30 anos. Em 1980 a população era de 463 habitantes passou

para 4492 habitantes em 2010 (figura 10). O ritmo de crescimento do bairro acompanha o ritmo Nacional e da Praia, apesar da Capital registar um abrandamento. No ano 2000 registou-se um crescimento na ordem dos 55,9 % no ano 2000 e 35,9 % em 2010.

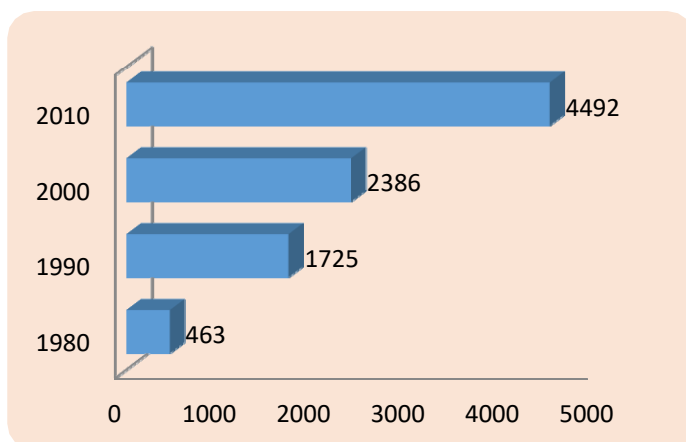


Figura 10: Evolução da população do bairro de Terra Branca (INE, 2010)

A população ativa da cidade da Praia distribuía-se de forma diversa pelos tradicionais sectores de atividade em 2010. O sector terciário concentrava a maioria dos ativos o que evidencia a sua supremacia em relação aos outros. A taxa de desemprego era de 11,3% ligeiramente acima da média nacional, ou seja 10,7% (INE 2010).

De acordo com a figura 11, cerca de 33% da população do bairro é inactiva, apresentando uma população jovem, mas apenas 4% é desempregada e 63% está integrada numa população empregada.

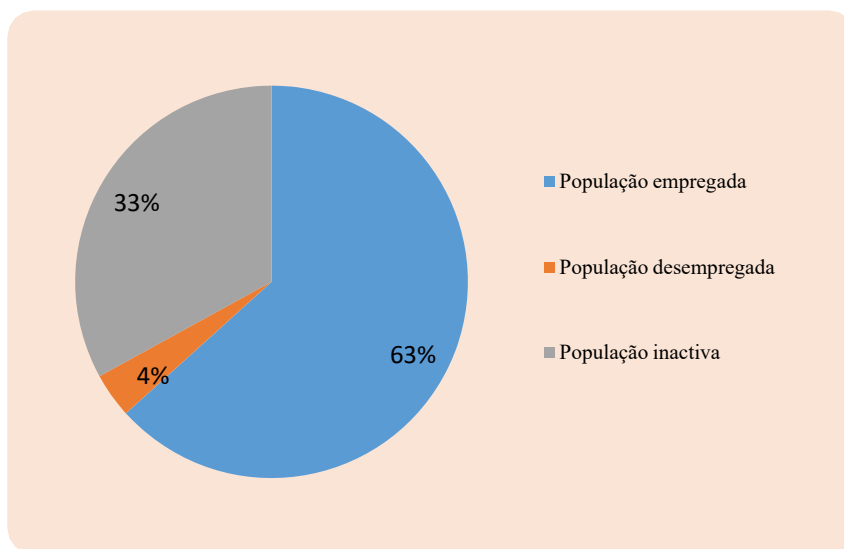


Figura 11: Situação de emprego no bairro TB (INE, 2010)

Uma boa parte da população do bairro possui algum nível de instrução.

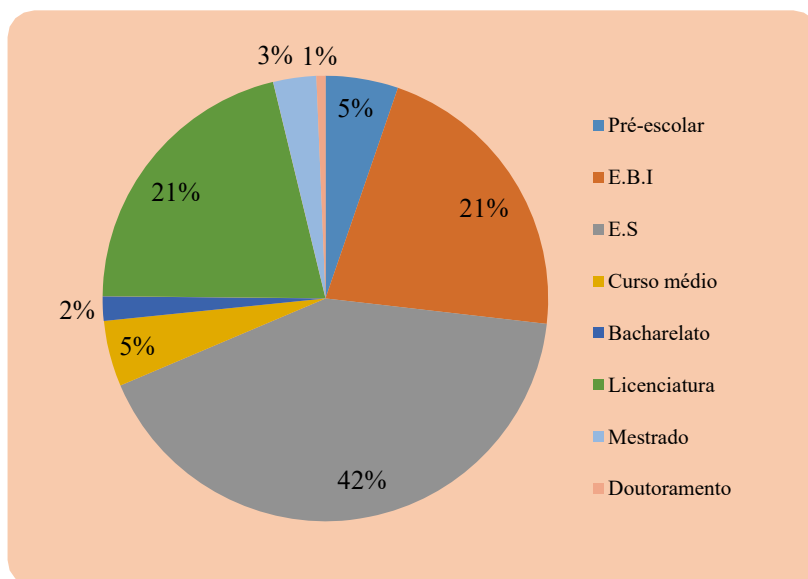


Figura 12: : Habilitações literárias dos residentes do bairro TB (INE, 2010)

Em termos educativos, uma parte significativa da população do bairro possui algum nível de escolaridade: Em 2010 cerca de 5% dos residentes frequentou o pré-escolar, 21% pertence a classe de ensino básico integrado, 42% pertence a classe de ensino secundário, o que justifica a população jovem do bairro, somente 5% das pessoas do bairro tem curso médio, 2% tem bacharelato, 21% das pessoas residentes têm licenciatura, o que demonstra que uma boa parte da população apresenta um nível médio de vida. Entretanto, somente 3% possuem grau de mestrado e 1% possui doutoramento (figura 12).

Serviços existentes no bairro em estudo

No bairro de Terra Branca, existe uma certa diversidade de serviços relacionados com diferentes funções. Assim pode encontrar serviços de hotelaria/restauração (pensão, hotel, bar, restaurantes), serviços de educação (pré-escolar, EBI, ensino secundário). Existem também, serviços financeiros (banco), serviços de oficina de reparação e pequeno fabrico (mecânica, costura, serigrafia e ourivesaria). Além disso, é possível encontrar vários serviços de; administração pública; defesa e segurança social (casa do direito e serviços sociais); serviços coletivos sociais e pessoais (cabeleireiro/barbeiro, instituições religiosas, cyber café, praça e placa desportiva; serviços de correios); de telecomunicações e de imprensa (estação de televisão e cabines telefónicas).

Apesar dos grandes avanços conseguidos em matéria de abastecimento de água potável, o nível dos serviços e do grau de cobertura, estes estão ainda aquém das expectativas, pois uma fração da população mais a norte do Bairro, ainda não tem acesso ao abastecimento regular do precioso líquido.

De acordo com o censo 2010, a principal fonte de energia para a iluminação no bairro é eletricidade com uma taxa 99,4% por agregados familiares, isto é, uma taxa superior a cobertura municipal e depois a vela com uma taxa 0,6%. É de destacar que a parte norte as ligações são maioritariamente clandestinas.

Contudo cabe destacar, que das observações e entrevistas no local que para a preparação dos alimentos na parte urbanizada a fonte de energia mais utilizada é o gás, isto porque, os residentes na parte urbanizada não utilizam lenha para confeição dos seus alimentos, uma vez que possuem nível de vida mais elevado, enquanto a Norte pelo fato dos residentes serem mais vulneráveis, utilizam lenha para confeição dos seus alimentos.

Durante o trabalho de campo, confirmou-se que a parte urbanizada do bairro em estudo apresenta uma boa malha viária, embora em certas zonas o seu estado de conservação esteja a exigir obras de manutenção.

Na rua principal, a estrada é asfaltada, estando num estado de conservação bastante razoável. Na outra parte, que coincide com o limite do bairro em estudo, existe uma estrada de terra batida, algo que se repete em grande parte do bairro, de onde se puder concluir este é um item que deficitário com a exceção da área pavimentada, atribuiu a classificação de bom (figura 13).



Figura 13 : estrada asfaltada ao longo do bairro TB



Figura 14 estrada calcetada TBC

Efetivamente, a situação é ainda mais gravosa em toda a zona Norte do bairro, onde não existe um traçado definido, não existem espaços para arruamentos. E onde a circulação de veículos e pessoas se faz de forma muito deficitária, sem condições mínimas de conforto e segurança. Por isso, classifica-se como mau em termos de estado de conservação.

Na parte urbanizada os arruamentos com larguras entre os 6 e os 7 metros são maioritariamente compostos por uma faixa de rodagem com dois sentidos e passeios. Na zona Norte, nada disto se verifica, como já foi mencionado

Ainda se pode acrescentar que em tempos passados, o bairro tinha uma única entrada e saída de veículos, mas hoje tem vários acessos através do bairro de Achada Eugénio Lima, Várzea de Companhia e Bela Vista.

Sendo importante frisar que na parte Norte algumas vias estão actualmente a ser pavimentadas devido a um projeto de requalificação urbana.

Em termos de saneamento existe rede de esgoto, um sistema de recolha de lixo mais eficiente.

3.3 Processo formal – Loteamento planeado

Urbanização de Terra Branca de Cima (TBC).

Mais a Norte localiza-se TBC, que faz parte da área de expansão do bairro da Terra Branca, situada na parte ocidental da cidade da Praia, na zona urbana U5(fig.15) Apresenta uma população de 4470 habitantes, dos quais 2152 do sexo masculino e 2318 do sexo feminino, correspondendo a uma taxa de urbanização 7,3%, distribuída numa área de 1,78 Km² (INECV, 2010). Em termos específicos, TBC está situado ao oeste da Cidade da Praia, ao norte do bairro da Terra Branca, (fig 15) entre o Monte Babosa e o monte pensamento, situando-se a montante da antiga urbanização da Terra Branca e apresenta bastante irregular com 55 há de terra, distribuídos por 1365 lotes. Apresenta uma topografia irregular, ora sob forma de encostas pouco acentuadas, ora em áreas relativamente planas limitadas por ribeiras

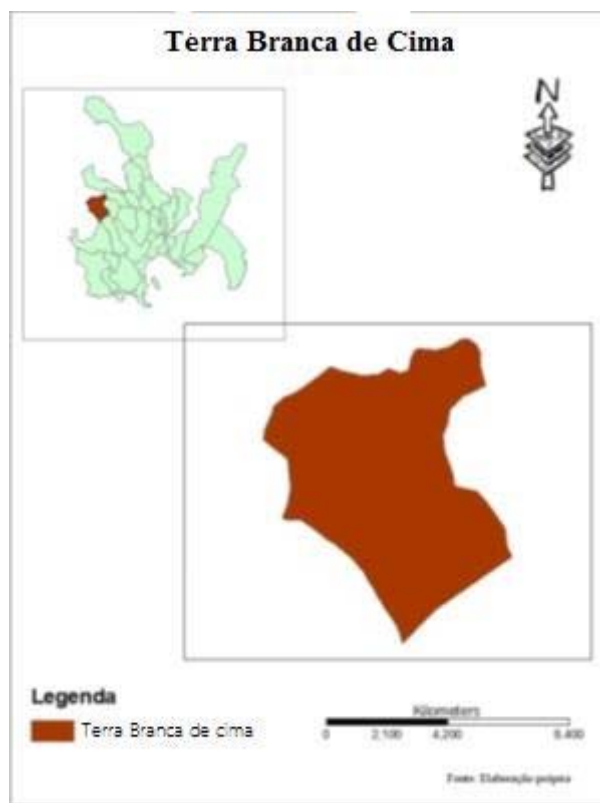


Figura 15 : Localização de Terra Branca de Cima

O presente plano urbanístico (fig.16) foi elaborado no intuito de salvaguardar as diretrizes e os compromissos do primeiro plano elaborado no ano de 1994, e que por razões diversas foi submetida a várias alterações, tendo hoje uma grande percentagem comprometida pelas construções clandestinas e a restante aguardando construção para o qual foram emitidas plantas de localização.

O plano urbanístico de Terra Branca de Cima, tal como foi pensado no ano de 1994, ficou comprometido por razões da ineficiente gestão urbana e pelo fato de após a emissão da totalidade das plantas de localizações não houver interesse em construir por parte dos proprietários dos lotes que em não cuidando das suas propriedades deixou-os sob risco de ocupação clandestina, que se acabaria por concretizar anos seguintes, agravando conforme se vinha aumentando a demanda por terrenos para construção, até chegar ao estado presente.

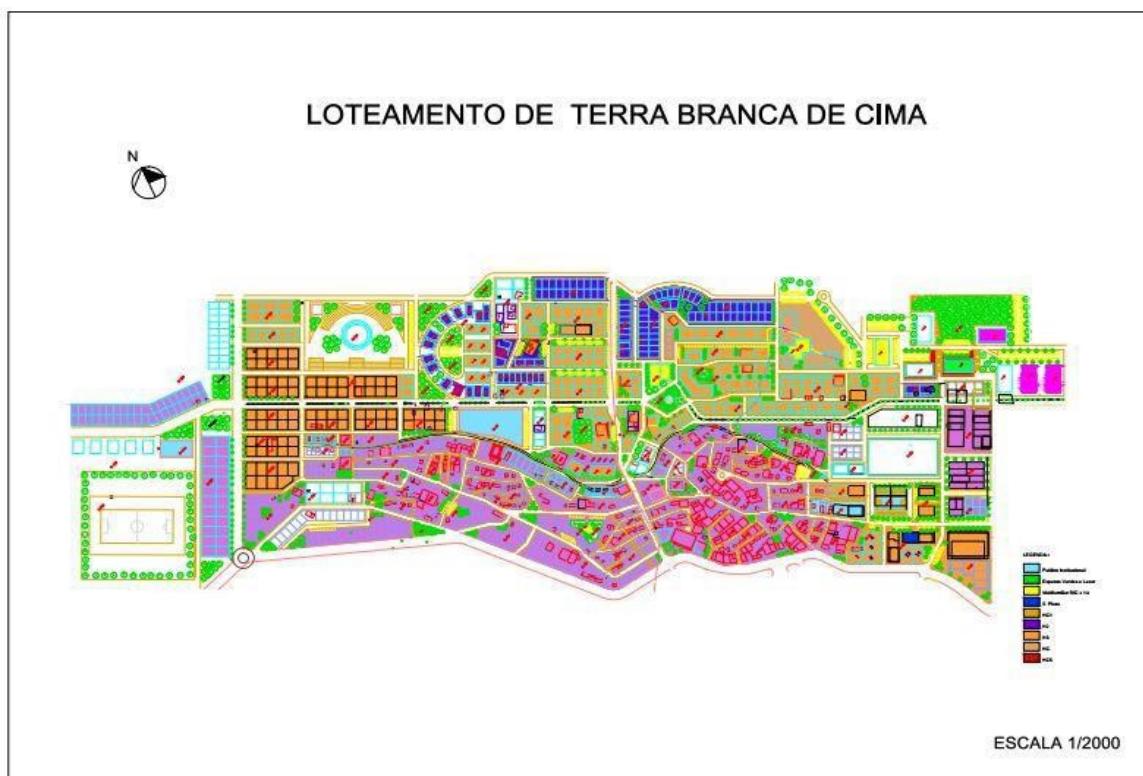


Figura 16 – Loteamento de Terra Branca
CimaFonte: PDM Camara Municipal

A fiscalização inadequada dos terrenos municipais votou o abandono dos terrenos da Urbanização Terra Branca de Cima, e urge hoje determinar um novo rumo de modo a integrar de forma harmoniosa as construções existentes e os por existir.

Considerando a mais-valia do plano urbanístico de 1994 e as alterações a ele submetidas, o novo Plano Urbanístico de Terra Branca de Cima aprovado em 2008 foi tido como um novo plano definidor da harmonia entre o passado, o presente e o futuro, procurando um consenso da coexistência entre o planeado e o não planeado, entre o formal e o informal. A área implantada é de 55 há e 40% ocupação clandestina.

O estudo apresentado visa dar um enquadramento genérico do lugar e dele retirar e estabelecer as ideias conceptuais, base que orientam a proposta sem se distanciar dos parâmetros estudados no plano urbanístico de 1994.

O presente plano abrangido pelo presente regulamento determinou como princípio absorver as construções existentes, excluindo as que estiver a inviabilizar vias estruturantes que deverão realocadas, conforme o arranjo feito no plano. O presente regulamento baseia-se nas seguintes orientações:

- Criação de uma estrutura urbana simples e funcional; Intervir no lugar respeitando o valor paisagístico e considerando o espaço envolvente; Considerar o lugar respeitando a sua situação e relação com a cidade. - Considerar e enquadrar as construções existentes. - Tirar

partido do fator proximidade das zonas urbanas consolidadas; Garantir uma boa fluidez do tráfego no interior dos bairros e a interligação dos mesmos; Garantir lotes para implementação de blocos de apartamentos e moradias; Considerar níveis de conforto e habitabilidade de acordo de acordo com as prescrições nacionais; Redimensionar os lotes de ocupação clandestina de modo a garantir níveis de conforto e habitabilidade de acordo com as prescrições nacionais; Criar espaços verdes e de lazer; Reequacionar a persistência de acácias junto a zonas residenciais; Disciplinar sistemas de drenagem de águas pluviais e superficiais; Explorar os pontos de vista e sistema de vista do e para o local; Valorizar o espaço com equipamentos urbanos; Dimensionar o parque de estacionamento.

Considerando o encravamento da Terra Branca, o plano pretende um bairro autossustentável, onde o misto habitação/comércio/ensino/lazer/cultura, possa coexistir em harmonia permitindo aos moradores o acesso a tudo o que é de necessidade primária sem a necessidade de se deslocar a outros bairros. Para fazer face as exigências do bairro o plano propõe-se o seguinte:

3.3.1 Alojamento e propriedade do solo

Espaço de cedência ao domínio público

Os espaços de cedência do domínio público são todos aqueles que carecem de ser espaços livres e que possuem uma lógica intrínseca do uso público, no que diz respeito ao arruamento, infraestruturas básicas, a equipamentos e as zonas verdes. Entende-se como equipamentos coletivos os hospitais, os jardins, os museus, escolas e as zonas verdes. Os equipamentos coletivos são de propriedade do estado, com uma gestão condicionada a sua utilização. Os passeios não são somente um local de passagem, podendo ser um local de convívio e onde as pessoas encontrem seguras dos veículos.

3.3.2 Superfície e tipos de uso

Definições de lote, edifício e logradouro

O lote

É a área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da Legislação em vigor. Um lote pode conter um ou mais edifícios, outras construções de qualquer natureza neles incorporados ou assentes com carácter de permanência, sendo o espaço livre designado por logradouro.

Os lotes são caracterizados pelos seguintes elementos:

- a) Identificação requerida para o registo predial e inscrição matricial, incluindo localização, área e planta cadastral;
- b)) Ficha de caracterização com a identificação de: i. Índices máximos de ocupação, de utilização e volumétrico ou valores correspondentes referidos ao lote; ii. Altura máxima de cêrcea e de construção, ou número máximo de pisos acima do solo; iii. Usos licenciáveis e compatíveis; iv. Estacionamentos privados e públicos a construir; v. Espaços verdes de utilização coletiva a construir. (Lobo M. L., 1990)

O edifício

É uma construção permanente, fixa, encerrada, com acesso independente, que compreende um ou mais espaços destinados a servir de abrigo ou suporte à realização de atividades humanas. Por construção permanente entende-se uma construção erigida sem prazo limite de utilização. Por construção fixa entende-se uma construção virtualmente inamovível do seu local de implantação sem desmonte extensivo dos seus elementos primários e secundários. Por construção encerrada entende-se uma construção dotada de paredes envolventes e cobertura própria, cujos vãos de comunicação com o exterior sejam dotados de elementos de preenchimento apropriados. Por construção com acesso independente entende-se uma construção que é acessível a partir da via pública ou de espaço com servidão de passagem, directamente ou através do logradouro. O edifício inclui também os espaços contíguos que sejam cobertos e pavimentados ou simplesmente cobertos. Um edifício habitacional é designado de unifamiliar quando não está dividido em frações, e de multifamiliar quando está dividido em frações.

O plano detalhado de Terra Branca de cima, apresenta edifício com 3,4,5,13,14 pisos, mas na realidade somente 5 edifícios foram construídos com quatro pisos,(fig.17) outros com 2 pisos e os restantes um piso, sem acabamento da fachada.



Figura 17 : Tipos de Edifícios

Logradouro

É a área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantado e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio. O logradouro inclui as zonas de terreno livre do lote existentes sobre partes enterradas de edifícios.

3.3.3 Funções sectores de Habitação H:

Sector de habitação económica evolutiva

Este sector destina-se exclusivamente às construções económicas evolutivas para fins habitacionais (Artigo 1º)

São permitidas as construções destinadas à habitação unifamiliar. Nas construções destinadas à habitação, poderá ser permitida a ocupação de 50% da superfície do rés-do-chão para atividades de pequeno comércio, sem prejuízo para o meio ambiente, desde que os lotes tenham uma área igual ou superior a 150m² e seja servido por uma via de no mínimo 7cm de largura, sendo exceção os lotes dos quarteirões, (Q73 e Q80), onde todos os lotes poderão ter rés-do-chão comercial independentemente da área. A altura máxima das construções, medida até a goteira do telhado não poderá exceder 7 metros e a inclinação máxima da cobertura não pode exceder 45 graus. São autorizadas construções de 2 pisos (R/C +1) + sótão, com cobertura, obrigatória, de telha.



Figura 18 -Habitação unifamiliar



Figura 19 habitação com dois pisos

H2 - Sector de habitação multifamiliar

Disposições aplicáveis o sector de habitação individual de standing médio. Este sector destina-se exclusivamente para habitação multifamiliar de custo controlado. A superfície média dos lotes de habitação de standing médio compreende-se entre 100 e 200m². (Artigo 5º) A área de ocupação do solo não poderá exceder 80% da superfície total do lote.

A altura máxima das construções, medida até a goteira do telhado não poderá exceder 10 metros e a inclinação máxima da cobertura não pode exceder 45 graus. São autorizadas construções de 3 pisos (R/C +2) + sótão, com cobertura, obrigatória, de telha. (Artigo 6º)

H3 – Sector de habitação multifamiliar (standing médio) e comércio

Este sector destina-se exclusivamente à construção de habitações multifamiliar de standing médio, e suas extensões de carácter residencial e engloba o quarteirão. A área de ocupação do

solo não poderá exceder 70% da superfície total do lote. O total da área coberta não poderá ultrapassar 3,6 vezes a superfície do lote para as construções de 5 pisos (R/C + 4), a fachada frontal terá uma galeria de 3m de largura. A altura máxima das construções, medida até a goteira do telhado não poderá exceder 16 metros e a inclinação máxima da cobertura não pode exceder 45 graus. São autorizadas construções de 5 pisos (R/C +4).(fig.20)



Figura 20 - Sector de habitação multifamiliar (standing médio)

Sector misto de habitação multifamiliar (standing alto),comercio e/ou serviço

Este sector destina-se exclusivamente à construção de habitação multifamiliar de alto standing e de atividades terciárias e engloba o quarteirão,

- São autorizadas as habitações e os estabelecimentos destinados as atividades de comércio e serviços.

- São autorizados os estabelecimentos que empreguem mão-de-obra permanente e que não constituam prejuízos para o meio ambiente.

HCS – Sector misto de habitação multifamiliar (standing alto),comercio e/ serviço

Este sector destina-se exclusivamente à construção de habitação multifamiliar de alto standing e de atividades terciárias e engloba o quarteirão.

As áreas de estacionamento dos veículos devem ser localizadas no interior dos lotes nas seguintes condições:

a) Habitação: 1 (um) por fogo de 100m² e mais

b) Comércio:

Loja, mercearia, mercado, 1 (um) por 50 m² de área coberta.

Restaurante, boate, esplanada... 1 (um) por 12 cadeiras

Tipo de Ocupação das Edificações (nº de Lotes)					
Sector de Habitação Evolutiva HC1	Sector de Habitação Individual de Standing Médio H2	Sector de Habitação Multifamiliar H3	Sector Misto de Habitação Alto Standing de Comércio e Serviços HC	Sector Misto de Habitação Alto Standing de Comércio e Serviços HCs	Total de Lotes
590	126	370	21	41	1 148
51%	11%	32%	2%	4%	100%

Tabela 1: Tipo de ocupação prevista para as Edificações (Nº de Lotes)

A tabela 1 representa a distribuição dos sectores habitacionais, com maior destaque para o sector HC1, que ocupa 51%, o que corresponde 590 lotes, seguido do sector de H3 com 32%, representando 370 lotes, e com menor representação o sector HC com 2%, o que representa 21 lotes.

Estimativa da População (nº de fogos x hab./Fogo)					
590	252	1480	294	451	Fogos
3	3	3	3	3	Hab. / Fogo
1770	756	4440	882	1353	
9201					Pop. Total

Tabela 2: Estimativa da população (nº de fogos x hab/fogo)

Fez-se uma estimativa da população e prevê-se uma população na ordem dos 9201, distribuídos pelos sectores habitacionais, conforme o quadro em cima.

Valores obtidos da Área da Urbanização Estudada				
Área de Implantação A_o (ha)	Superfície Para Logradouros S_{log} (ha)	Superfície Líquida S_l (ha)	Superfície Bruta S_b (ha)	Somatório da Área de Construção $\sum A_c$ (ha)
14,64	4,74	43,79	55,23	60,60

Tabela 3: Resultados da área de Urbanização Estudada

A Área de construção corresponde a 60,60 ha, distribuídos pela superfície bruta que corresponde a 55,23 ha, seguida da superfície líquida com 43,79 ha. A Área de implantação com somente 14,64 ha, com somente 4,74 ha a superfície para logradouro.

Superfícies de Ocupação do Solo							
Superfície Bruta S_b (ha)	Superfície Para Lotes S_{lote} (ha)	Superfície Para Equipamentos C_{eq} (ha)	Superfície Verde C_v (ha)	Superfície Para Vias Principais S_{vp} (ha)	Superfície Para Arruamentos S_{arr} (ha)	Estac. Privados (un)	Estac. Públicos (un)
55,23	19,38	6,03	1,36	4,05	24,41	*	606
* Inserido na área construtiva, à razão de um lugar por cada fogo construído (LBOTPU). Espaços de domínio público.							

Tabela 4: Superfície de ocupação de solo

Pode-se verificar de acordo com as comparações feitas com valores de referência que encontram-se abaixo dos valores referenciados: a capitação para equipamentos (6,03%), capitação para áreas verdes (1,36%). Encontram-se com valores a baixo dos de referência, os componentes ligados a área coberta (55,23%), superfície de arruamentos (24,41%) e superfície para vias principais (4,05%). A densidade encontra-se dentro de valores médios.

Estes resultados mostram que existe um certo desequilíbrio nas distribuições em termos de usos aplicados ao loteamento, na medida em que, falta uma maior diversificação da tipologia

e do número de equipamentos para servir aos moradores e uma fraca capitação para as áreas verdes tendo em conta a sua importância, sobretudo, em termos ambientais. Porém esses baixos índices encontrados para espaços verdes são explicados pelos elevados índices encontrados para área coberta, superfície de arruamentos e vias principais que diminuem a taxa de permeabilidade essencial para a criação de espaços verde e ampliação de áreas para equipamentos. Conseguiu-se garantir uma densidade habitacional média, o que representa um fator de relevância importante, por manter um parâmetro aceitável para áreas urbanizáveis.



Figura 21 : Imagem de uso e ocupação de solo TBC

A figura 21 a situação do uso e ocupação do solo em Terra Branca de Cima. Como se pode verificar na imagem a situação é caótica, em que a ocupação é desordenada, cada um ocupa a parcela que lhe convém sem respeitar os limites do lote e ocupando os limites destinados a infraestruturação e equipamentos coletivos. A acessibilidade no bairro é limitado, tornando inseguro e sem as mínimas condições de habitabilidade.

3.4 Processo Informal – Habitação Informal

3.4.1 Contexto e condições socioeconómicas

De acordo com os dados do INE, o bairro de Terra Branca tem tido sempre um crescimento populacional, seja em termos de número de habitantes, seja no que diz respeito aos agregados

familiares residentes no bairro. A partir do ano 2000 o Bairro de Terra Branca de Cima conheceu um crescimento acelerado de forma descontrolada e desordenada, sem obedecer o plano urbanístico proposto pela CM, conforme podemos conferir na Figura 22. Em 2010, fazia parte de um dos bairros mais populoso, no universo das áreas de crescimento espontâneo da cidade da Praia, com quase 5.000 habitantes, depois de Eugénio Lima (com perto de 7.000 habitantes) e Ponta d'Água (com quase 6.000 habitantes).



Figura 22:Imagem de ocupação Terra Branca de Cima

Tendo em conta que os dados existentes, faz referência de Terra Branca em geral e para uma melhor perceção das condições sociais económica e habitacionais, aplicou-se um questionário aos 60 agregados familiares residentes em Terra Branca de Cima correspondente. Definimos uma amostra do tipo aleatória simples, sabendo que o espaço contém aproximadamente 300 (trezentos) chefes de família. As questões foram apresentadas na sua maioria de forma fechada, a fim de não obter a divagação de respostas o que dificultaria no tratamento dos dados. Escolhemos essa amostra, porque consideramos poder permitir maior eficácia na recolha e tratamento das informações pretendidas. A observação direta permite tratar aspetos de extrema relevância, cujas respostas não se encontram na documentação disponíveis. Houve a Preocupação da diversificação das unidades da amostra por forma a ter um leque maior de informações que possibilita uma análise mais aprofundada. Considerámos tanto as entrevistas como os questionários aplicados, que são uma das formas mais adequadas de obtermos informações. Visto que as informações disponibilizadas pelas instituições revelam insuficientes.

Dos inquiridos 58% correspondem ao sexo feminino e 42% ao sexo masculino (fig.23). Cerca de 8% dos chefes encontra-se com idade compreendida entre os 21 a 30 anos, 35% referente à 31 a 40 anos, 32% para os de 41 a 50 anos e 16% para os de 51 a 60 anos e somente 2% para os com mais de 60 anos de idade.

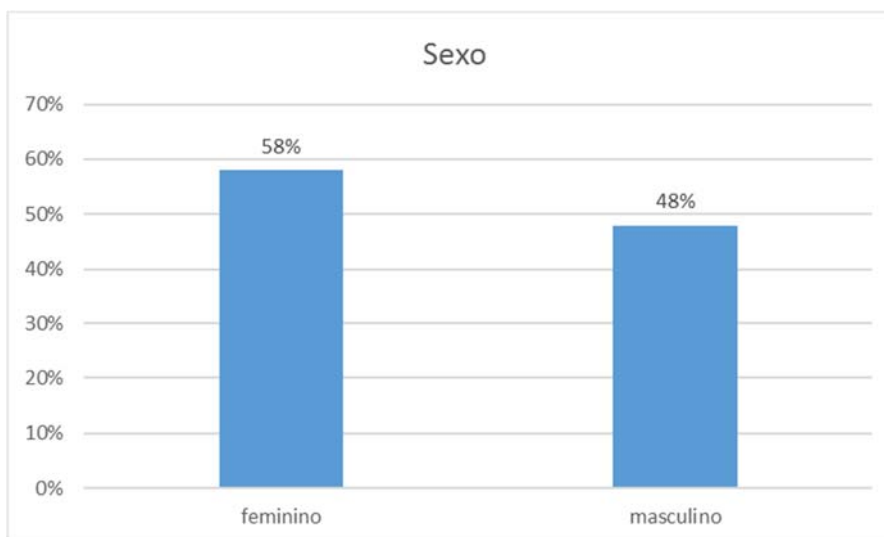


Figura 23 : População inquirida por sexo bairro TBC

Os habitantes de Terra Branca de Cima eram maioritariamente jovens (30% e 66% da população tinha menos de 15 e entre 15 a 64 anos de idade, respetivamente), fato que se estendia, igualmente, aos chefes de agregado (25,8% tinha entre os 20-39 anos de idade e 61,1% tinha entre 30-39 anos). Num universo de 1.112 agregados familiares, 10,9% era constituída por apenas uma pessoa, 44,2% por 2 a 4 pessoas, 42% tinha entre 5 a 10 pessoas e 2,9% dos agregados tinha 11 pessoas ou mais a viverem no seu seio.

Dos habitantes do bairro de TBC, 40% tinha como concelho de nascimento a cidade da Praia, o que evidencia que o aumento da população ocorrida nos últimos anos se devia mais ao crescimento vegetativo do que à migração. A população oriunda do interior de Santiago representava a maioria dos migrantes (cerca de 31%), seguida da região Fogo e Brava (cerca de 13%). Os originários de S. Antão e S. Vicente representavam, respetivamente, 3,3% e oriundos da costa Africana representa 6,6% da população residente no bairro.

Caracterização socioeconómica

No que se refere ao nível de instrução, é notório que, uma grande percentagem dos chefes dos agregados família são instruídos, com destaque no nível “Secundário” com 31%, e com o nível médio e superior com 7% e 12% respetivamente. Apesar de que no nível primário representa uma percentagem significativa de 38% e sem instrução 12% (fig.24). Isso nos leva a pensar que o nível de instrução está intimamente relacionado com a faixa etária, que é relativamente jovem e as condições educacionais existentes no país mas também aos desafios de empregabilidade e integração no mercado que exige o mínimo de instrução.



Figura 24: Nível de instrução dos agregados familiares
Fonte: Questionário aplicado aos chefes de família em Junho 2017

Indicadores económicos

A situação económica no bairro de Terra Branca de Cima é o reflexo daquilo que se passa ao nível do meio urbano. Na cidade da Praia, a taxa de desemprego tem sofrido varias oscilações ao longo dos anos, tendo registado um valor de 5,0% em 2010. No bairro de Terra Branca registou-se 2,8%. Durante a aplicação do questionário aos agregados familiares do Bairro de Terra Branca de Cima verifica-se que a situação de emprego no bairro é razoável, dos agregados familiares inquiridos 70% encontra-se empregados, 27% desempregado ou emprego precário e a procura de emprego somente 2%.(fig 25)

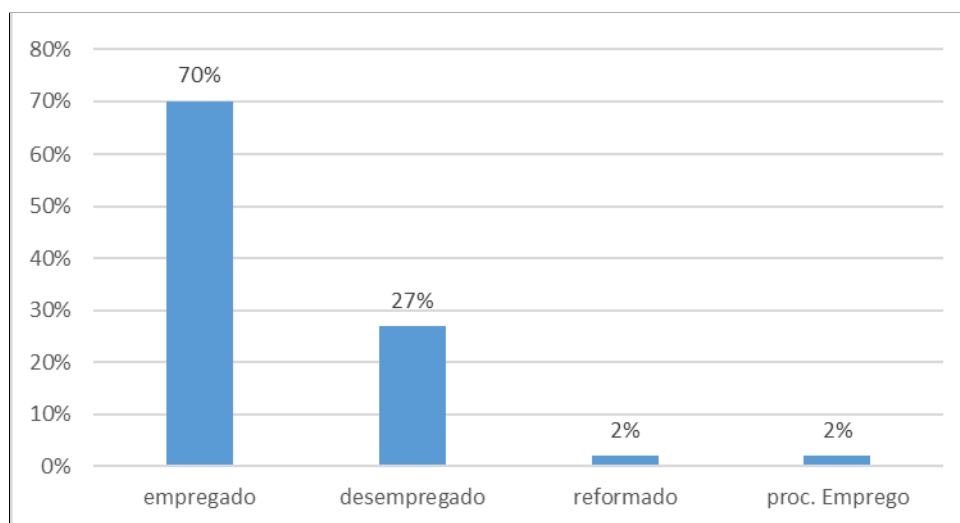


Figura 25 Situação perante ao emprego dos chefes de famílias inquiridos.

Fonte: Questionário aplicado aos chefes de família em Junho 2017

Verifica-se também que o rendimento familiar de 25% dos chefes de família varia entre 11

000\$ a 20 000\$, sobretudo para os com a idade compreendida entre os 20 a 30 anos, com 22%. Cerca de 8% dos chefes possuem rendimento familiar entre 0 a 10 000\$, com destaque na faixa etária dos 20 a 30 anos, 10%. Enquanto 13% dos chefes possuem do rendimento familiar entre 21 000\$ a 30 000\$, sobretudo para os com idade entre 31 a 40 anos de idade. É de destacar que 13% dos agregados familiares tem um rendimento superior à 50.000\$00, o que nos leva a pensar que a informalidade urbana, em muitos casos não dependem do rendimento familiar mas sim da disponibilidade de terreno. Do total da amostra, 86 % são empregados em diversas áreas.

3.4.2 Unidade de Alojamento

TBC é um bairro que evoluiu significativamente em termos de construções, tanto em casas de betão armado, parte de casa e barracas. Entre 2007 a 2010 as construções duplicaram contando com mais de duzentas construções, uma vez que até o ano 2007, TBC tinha aproximadamente 100 construções. Hoje em dia, o bairro encontra-se quase totalmente coberto de construções, na sua maioria clandestina, Isso devido a falta de controlo por parte da CMP, o que posteriormente reforçou as construções clandestinas. No bairro encontra-se uma diversidade de habitações, tais como vivendas, casa multifamiliar totalmente acabada, parte de casa sem acabamento e algumas barracas. Isso mostra que a ocupação do bairro é feita por uma heterogeneidade da população à nível económica, ou seja, os tipos de habitação está relacionada com as condições económica da população e a especulação no preço dos terrenos para construção e a facilidade de obtenção do terreno de forma informal.

Analisando os dados do questionário verifica-se que 77% dos agregados familiares tem casa própria, 22% vive em casa alugada e somente 2% cedida ou emprestada (fig 26).

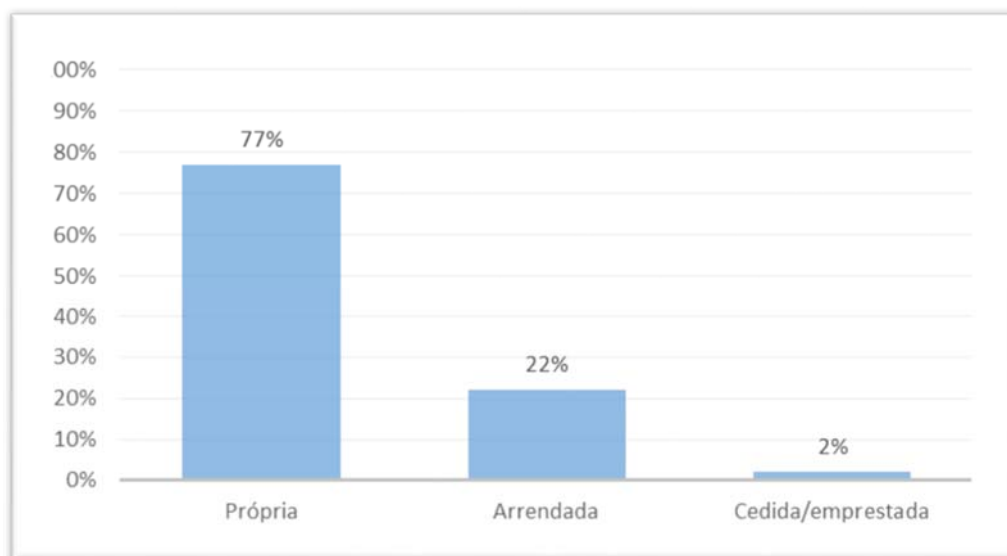


Figura 26 : Regime de ocupação das habitações

Tipo de habitação

Atendendo ao quadro que se segue, constatámos que o número dos agregados familiares varia entre 2 a 4 e entre 5 a 7 pessoas por cada família, com 62% e 28% de respostas respetivamente. Porém, poucos se encontram com menos que dois agregados e mais que sete agregados por cada família.

Quanto a tipologia de habitação é de realçar que 53% habita em *parte de casa*, 33% em casa

Individual e apenas 6% vivem apartamentos, e somente 2 agregados vivem em *vivenda*.

Os chefes de agregados familiares que construíram apenas parte de casa também alcançaram mais espaço e poupam no aluguer, pois residiam em uma divisão alugada. Pelas dificuldades financeiras só lhes foram possível construir uma parte de casa que depois ampliarão, o que só é possível através do processo clandestino de produção do alojamento. Aqueles que ainda vivem em partes de casa perspetivam realizar obras na habitação à medida das suas capacidades financeiras ou com auxílio das instituições que apoiam os agregados familiares com maiores dificuldades financeiras.

Quanto ao número de divisões para dormir, 13% dos chefes inquiridos declarou ter apenas um dormitório, 31% dois dormitórios, 30% dos chefes disse ter 3 dormitórios, 16% e 1% para os que declararam ter quatro e cinco dormitórios, respetivamente. (fig 27)

No que toca ao número de pessoas que dormem por cada dormitório, 53% dos chefes agregados responderam que nas suas famílias dormem duas pessoas por cada dormitório. De seguida 26% dos chefes reponderam que nas suas habitações dormem uma pessoas por cada dormitório, 5% responderam que nas suas famílias dormem três pessoas por cada dormitório e poucas percentagens disseram que nas suas famílias dormem quatro e/ou maior que cinco pessoas por cada dormitório.

Tendo em conta as respostas dos chefes familiares, é de realçar que a maior parte das famílias são numerosas e carentes, que por sua vez apenas possuem um quarto para satisfazerem todas as suas necessidades.

Analisando os dados dos questionários, verificámos que 79% dos chefes de família responderam que nas suas habitações não tem divisão própria para cozinhas, ou seja, apenas

21% Tem essa divisão. Quanto a divisão para casa de banho apenas 18% tem, o que significa que 82% satisfazem as suas necessidades ao ar livre. Esta análise mostra-nos claramente que os moradores locais só preocupam em construir cozinhas e casas de banho no final das construções. (anexo). Destas análises concluímos que a maior parte das construções não tem organização em termos de projetos/ plantas visto que são feitos por parte (quarto/ quarto) em função do rendimento familiar. Apesar de que no bairro conseguimos identificar prédios com 4º andar com acabamento de faixada de melhor qualidade.

Nº agre. familiar	Tipo de Habitação					Número de dormitório						Número de pessoas que dormem em média por quarto							
	Parte de casa	Casa individual	Apartamento	Vivenda	Em branco	1	2	3	4	5	+5	1	2	3	4	5	6	+6	Total
	32	20	4	2	1	8	19	18	10	1	3	16	32	6	2	1	1	1	

Figura 27 tipo de habitação

Segundo os chefes de família o principal problema sofrido no espaço é a falta de estradas com 86 respostas, de seguida aparecem os problemas de saneamento, água e eletricidade com 27, 23 e 21 respostas respetivamente. Em alguns casos queixaram-se de falta de polos educativos com 7 respostas (sobretudo as do ensino Básico e Pré-escolares), falta de placas desportivas (3 respostas) e entre outros. (Anexo)

Tendo em conta os principais problemas referidos acima, os inquiridos mencionaram algumas sugestões que poderão ser possíveis soluções, como a ligação de rede de água domiciliária ou construção de chafariz, contendo 35 respostas. Depois propuseram as melhorias das estradas, construir polos Educativos com 29 e 24 respostas cada, entre outros.

Ao analisarmos a prioridade de satisfação das necessidades, para a melhoria das condições de vida das populações, 45% dos agregados familiares inquiridos tem como primeira opção a construção de centros de saúde, porque o centro mais próximo é o de Tira Chapéu que fica um pouco distante em casos de urgência. 27% Tem como 2ª opção, somente 2% tem como 5ª opção. Em relação a construção de estradas 40% tem como 3ª opção, 27% como 2ª opção e como primeira opção 13% dos inquiridos. No caso de canalização de água 25% dos inquiridos tem como 2ª opção e 20% como 4ª opção e 15% como primeira opção. Um outro especto que mereceu atenção dos agregados familiares foi a construção Igreja/capela em que 15% tem como 1ª opção, 13% como 2ª e 3ª opção e 20% e 22% tem como 4ª e 5ª opção. A construção de placa desportiva e praça não mereceu destaque para os agregados familiares, pois somente 5% e 7 % dos agregados tem como 1ª opção respetivamente e 30% como 5ª opção.

Em resumo pode-se dizer que os agregados familiares têm como 1º opção a construção de centros de saúde com 45%, como 2ª opção a construção de estrada com 28%, 3ª opção canalização de água com 25%, 4ª opção construção de igreja com 22% e 5ª e 6ª opção para a construção de polo educativo, construção de placa desportivo e praça, respetivamente. A água aparece em terceira posição, porque apesar de representar um bem de primeira necessidade, uma boa percentagem da população tem acesso a água canalizada porque a CM desenvolveu uma ação social de colocação de água domiciliária gratuita. (fig.28)

	Const. polo educativo	Água	Const. c. de Saúde	Const. placa desportiva	Const. estrada	Const. praça	Const. Igreja
<i>1ª opção</i>	-	9	27	3	8	4	9
<i>2ª opção</i>	-	15	16	2	17	2	8
<i>3ª opção</i>	5	8	6	5	24	4	8
<i>4ª opção</i>	7	12	9	11	2	6	13
<i>5ª opção</i>	25	7	1	3	2	10	12
<i>6ª opção</i>	20	6	1	18	3	8	4
<i>em branco</i>	3	3	-	18	4	26	6

Figura 28 Tabela de prioridade de intervenção no bairro

A Superfícies para as áreas verdes corresponde somente 1,36 há, menos 88% do parâmetro de referência. Conforme o quadro acima. Apesar de ser insuficiente, da observação feita no terreno, verificou-se que o bairro é desprovido de espaços verdes, mesmo nos espaços internos das habitações.

3.5 Infraestruturas e equipamentos básicos

3.5.1 Infraestruturas básicas

Quanto aos serviços de Saúde vimos que a maioria dos chefes de família inquiridos, considera que tem acesso, 66% responderam “sim” e 34 responderam “não”, devido a inexistência estrutura de saúde no local. Enquanto 73% têm acesso aos serviços de educação, enquanto poucos referem terem acesso (Educação, alfabetização de adultos e Formação Profissional), visto que no local não há escolas. A “falta de condições socioeconómicas” também não lhes permite estudar em outros bairros. Por outro lado, há alguns que não estudam porque consideram “ultrapassada”, ou por “falta de incentivo próprio”. Existem no bairro uma escola que alberga os sistemas de ensino pré-escolar, Básico e Secundário “Escola Amor de Deus” que revela insuficiente para dar resposta toda a demanda existente, pois recebem estudantes de todos os bairros vizinhos (T. Branca, Tira Chapéu, Eugénio Lima, entre outros). Para além do ensino pré-escolar existente dentro das estruturas de educação “Escola Amor de Deus” ainda existem outra estrutura de ensino pré-escolar no bairro, que revela de extrema importância para as famílias, visto que para trabalhar precisam de espaço para deixar os filhos.

Água

A rede pública de abastecimento de água é uma das infraestruturas mais importantes. É inaceitável nos dias de hoje executar uma urbanização que não possui sistema de rede de abastecimento pública.

O sistema de abastecimento de água aos diversos bairros da cidade da Praia era feito a partir de três sistemas principais: Monte Babosa; Ponta d'Água e Monte Pensamento. No ano 2010 a rede de distribuição de água à cidade da Praia apenas cobria 45,3% da população da cidade, sendo a maioria (34,8%) abastecida pelo chafariz. O abastecimento de água aos bairros espontâneos era e continua sendo um problema. Na verdade, às áreas de crescimento espontâneo, deu-se prioridade, sobretudo, à construção de chafarizes ligados à rede pública de abastecimento de água.

Apesar dos grandes avanços conseguidos em matéria de abastecimento de água potável, o nível dos serviços e do grau de cobertura, estes estão ainda aquém das expectativas, pois uma fração da população do Bairro, ainda não tem acesso ao abastecimento regular do precioso líquido.

Existem actualmente 4 formas de abastecimento de água no bairro em estudo. Em que somente uma pequena parte da população tem acesso a rede pública, água canalizada na casa de vizinho, chafariz e autotanque. Somente ¼ do plano encontra-se ligada a rede de água, alguns moradores abastecem com auxílio de autotanques e outros abastecem carregando água dos Chafarizes.



Figura 29 – Forma de abastecimento de água

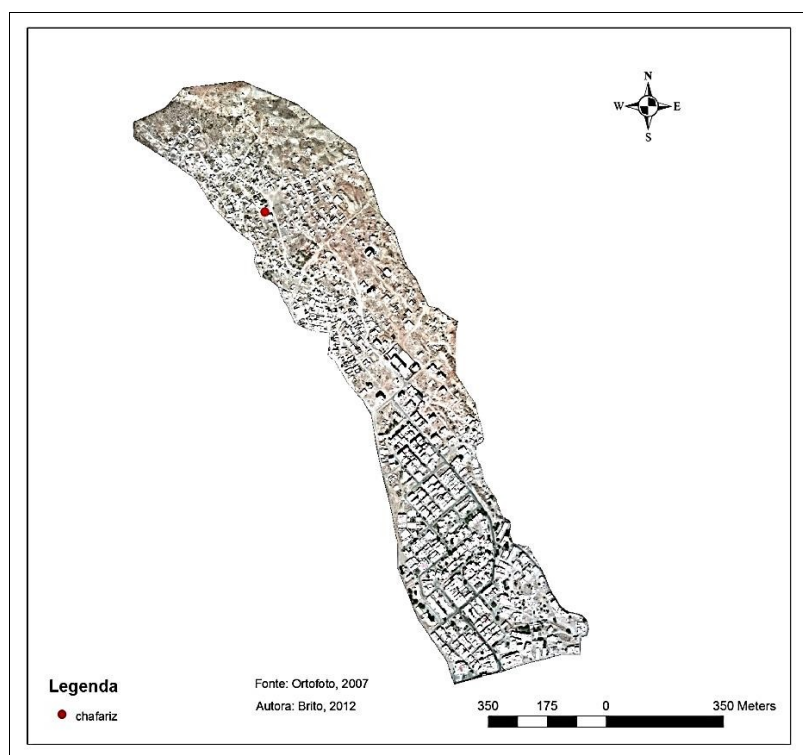


Figura 30 - Localização do chafariz

Durante o trabalho do campo, comprovou-se que, o abastecimento de água, do bairro em estudo é muito deficitário, Existindo um único chafariz como se pode ver pela Figura 30, que contudo não fornece água diariamente à população, apenas o fazendo de forma intermitente, fato que leva a que a população recorra a autotanques para poder adquirir esse líquido tão precioso algo que evidencia as dificuldades de suprir esta necessidade de forma satisfatória e capaz por parte da população local como pode ser visualizado através das Figuras 12 e 13 - ver também no mapa a localização desse chafariz que existe só na parte Norte do bairro.

Saneamento básico

A rede de águas residuais está mal estruturada, pois não existem sistemas de drenagens de águas pluviais e esgotos.

Somente alguns lotes juntos à escola estão ligados a rede de águas residuais públicas, outros com fossas sépticas e a maior parte dos lotes encontram-se sem infraestruturas de saneamento. Pois a mesma é deficiente no bairro.

A situação da drenagem de águas pluviais nos bairros espontâneos tem merecido alguma atenção por parte das autoridades municipais. Além da pavimentação do interior desses bairros, de forma a permitir um mais rápido escoamento superficial das águas, têm sido construídos diques de correção torrencial e murros de correção longitudinal dos leitos das ribeiras. Entretanto, devido às condições morfológicas do solo e a quase inexistência da cobertura vegetal das bacias drenantes, as construções em encostas e linhas de água constituem um verdadeiro fato de agravamento da situação de drenagem das águas pluviais, em toda a cidade.

No Bairro de TBC não existe um sistema de recolha de águas pluviais, pois as mesmas alagam pelas ruas carregando grandes quantidades de partículas sólidas e dificultando a circulação dos pões. As linhas de água foram invadidas pelas construções, o que apresenta perigo para a população, pois são consideradas zonas de riscos.



Figura 31: ocupação nas linhas de água



Figura 32 : ocupação nas encostas

A situação da recolha de lixo é deficitária, não existe sistema de recolha de lixo domiciliária. O camião de lixo da Camara Municipal, recolhe o lixo uma ou duas vezes por semana pois existem alguns contentores junto ao campo que se encontram sempre cheio, com mau cheiro e em muito dos casos são invadidos pelos cães vadios, a procura de alimento, conforme consta a figura 33, o que revela um grave problema para a saúde pública pois contribui para a proliferação de doenças, relacionadas com a higiene que muitas vezes assolam o nosso país.

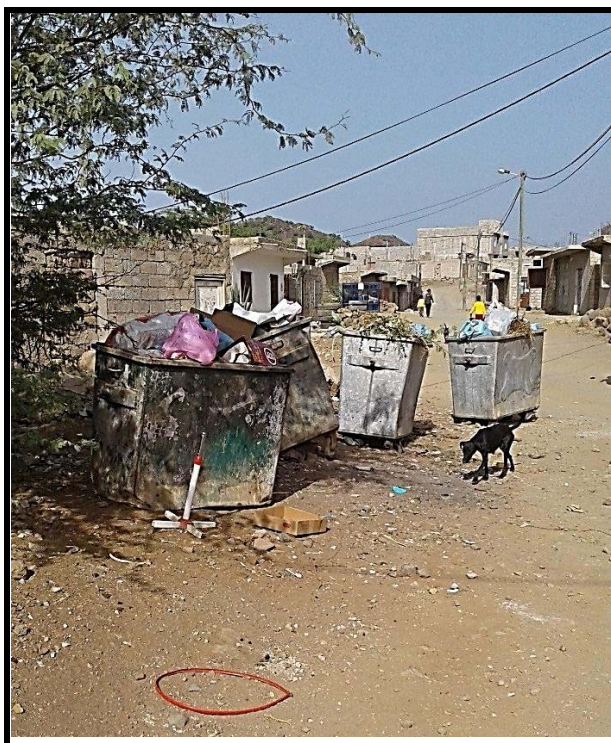


Figura 33 - Recolha de lixo no bairro

Eletricidade

A energia elétrica é de extrema importância para a satisfação das necessidades da população na iluminação, nos aparelhos de cozinha, refrigeração. Apesar das construções clandestinas terem acesso a esse bem através de roubos, o que põem em perigo a vida das pessoas. Constatamos que devido a ilegalidade das habitações não é possível ter acesso a rede de energia elétrica, mas a população resolve esse problema fazendo a sua própria instalação. O roubo de energia é um mal que afeta todo o concelho e não só, e não se vislumbra soluções à vista.

Ao analisar a figura 10 reparámos uma série de riscos inerentes a esse tipo de ligação de energia. O sub-bairro ATBE até Novembro 2009, encontrava-se coberto de ligação Clandestina de energia elétrica. Com a intervenção da *ELECTRA* na legalização dessas ligações, os riscos tornaram-se menos assustadores. Mas ainda hoje encontra-se alguns casos do tipo, causando perigos nas estradas, nas ruas e na própria habitação, afetando sobretudo as crianças (figura 35).



Figura 34 : Posto de iluminação pública no bairro



Figura 35 : Utilização de energia clandestina

As infraestruturas de transmissão de informação aparecem como uma condição para o desenvolvimento de matrizes institucionais e da organização económica. A rede de telecomunicações tem evoluído de forma fulminante, permitindo ao ser humano elaborar diversas operações quase exatas e sem este precisar de se deslocar.

Apesar de no bairro ter instalações de telecomunicações, muitas pessoas não têm acesso a rede de telefone fixo.

O telemóvel e a internet são ferramentas essenciais que nos permite trabalhar e comunicar com pessoas de diferentes países e continentes. No bairro não existe nenhum Centro multimédia que permite aos jovens o acesso a internet, o que dificulta as suas pesquisas escolares.



Figura 36 : Rede de telecomunicações no bairro

3.5.2 Equipamentos coletivos

Os equipamentos de utilização coletiva constituem elementos chave do planeamento e ordenamento do território, nas vertentes de estruturação e socialização dos espaços urbanos. “Os equipamentos correspondem aos serviços de natureza social que as entidades põe à disposição dos cidadãos gratuitamente ou mediante o pagamento de taxas de utilização. A tipologia de equipamentos é muito variada, e incluem, entre outros, os equipamentos de educação, saúde, espaços verdes, desporto, recreio, segurança, comércio, transportes e administrativos. (...) São elementos essenciais para estruturar o tecido urbano e social (...)”. Os equipamentos aparecem como elementos arquitetónicos e consumidores de espaço, distintos das restantes ocupações urbanas, com um valor singular e simbólico polarizador do espaço envolvente.

Em geral, nas áreas de crescimento espontâneo, a função urbana predominante é a habitacional. O bairro de Terra Branca de Cima não foge à regra e, logo, não se vislumbra nenhuma outra função, com carácter dominante e que possa diferenciar dos diversos bairros emergentes nas áreas de expansão espontânea. Na verdade, a grande procura dessas áreas tem um carácter eminentemente de abrigo (função principal e dominante). Outras funções urbanas surgem de forma esporádica, muitas vezes também de forma espontânea, caracterizadas por alguma informalidade.

Com efeito, no referido bairro, as funções comerciais são muito incipientes e o pequeno comércio local parece servir alternativa” as pessoas com menor poder de mobilidade, visto que, ao nível da cidade e mesmo na vizinhança, existem novos espaços comerciais que têm tido alguma preferência, em detrimento das pequenas lojas e mercearias locais.

A função cultural e de lazer resume-se, genericamente, às iniciativas da escola local promovem atividades socioculturais e algum intercâmbio com outras escolas; o desporto, independentemente das iniciativas municipais, constitui o principal divertimento dos jovens residentes no bairro, que aproveitam um espaço livre de terra batida. À semelhança do que

acontece um pouco por toda a cidade, a prática de atividades desportivas representa um importante fator de desenvolvimento social das comunidades.

Do ponto de vista da dinâmica urbana, do ritmo de crescimento físico e das variações dos valores do mercado imobiliário, os equipamentos públicos representam fatores indutores da ocupação do solo. Para tal, a sua distribuição deve ser equilibrada, de forma a garantir a necessária coesão territorial, fato de desenvolvimento sustentável da cidade. Por outro lado, a implementação de uma rede integrada de equipamentos coletivos, contribuirá para atingir os objetivos de elevar os índices de desenvolvimento humano.

Como alternativa considera-se os estudos do PDM que propõe algumas vias de penetração nos bairros limítrofes sem a obrigatoriedade de se passar pela rotunda de Terra Branca, o que vai descongestionar a rotunda e também a Avenida Cidade Lisboa, permitindo fluidez do tráfego interno ao bairro.

Arruamento são elementos estruturantes do tecido urbano, que necessitam de uma delimitação própria do seu espaço até onde se desenvolve, de forma a permitir uma melhor leitura. Merecem uma atenção normativa atendendo os condicionantes físicos e as necessidades de organização do meio.

A superfície de arruamento proposta pelo plano encontra-se acima dos parâmetros de referência, na ordem dos 148% e a superfície para vias principais estão acima dos parâmetros de referência na ordem dos 47%. Apesar desses parâmetros estarem acima dos parâmetros de referência verifica-se que praticamente não existem vias principais porque foram invadidas pelas construções clandestinas.

Apêndice 4		
Cálculo da Superfície Para Vias Principais		
Vias Principais	Área (m²)	Área (ha)
Via Principal	14 250,00	1,43
Via Principal	14 250,00	1,43
Via Principal	6 000,00	0,60
Via Principal	6 000,00	0,60
		4,05

Figura 37: superfície para as vias principais
Fonte: acervo do autor

Classificação da estrutura viária

A estrutura viária de um espaço é definida pela intersecção em planta dos vários eixos viários e pode ser classificada como: Curvilínea; Descontínua; Orgânica; Diagonal; Ortogonal.

A estrutura curvilínea, descontínua e orgânica estão, em regra geral associadas a malhas abertas onde o espaço público é mais do que arruamento, os edifícios têm uma implantação mais livre e não se relacionam diretamente com o arruamento, não se forma o anel edificado próprio do quarteirão e não se demarca o interior do quarteirão, mas espaços intersticiais públicos entre edifícios. As estruturas diagonais e ortogonais associam-se a estruturas urbanas fechadas em que o espaço público é dominado pelas ruas, os edifícios estabelecem uma divisória entre a rua e o interior do quarteirão, sendo este geralmente um espaço privado.

Das estruturas urbanas referidas afirma-se que as mais frequentes são as ortogonais, orgânicas e diagonais, por serem de uma forma geral as mais vantajosas. Pois permite excelente orientação direcional; forma do lote controlável; vias hierarquizadas com extremidade dos blocos para tráfego direto; dispersão uniforme do tráfego direto através da malha. Mas apresentam algumas desvantagens, pois são monótonos a menos que periodicamente haja interrupções; Não permite facilmente a interrupção devida ao ambiente; Não adequado para terrenos com topografia acidentada.

O loteamento ora analisado apresenta uma estrutura viária ortogonal, pois apresenta vias hierarquizada, com boa orientação direcional e boa forma dos lotes. (ver mapa)

Constata-se que não foi edificado devido a ocupação clandestina que invadiram as principais vias de acesso, é o caso da via principal que nunca existiu. (ver figura)



Figura 38: Vias de acesso atual no bairro TBC
Fonte. Acervo do autor (2017).

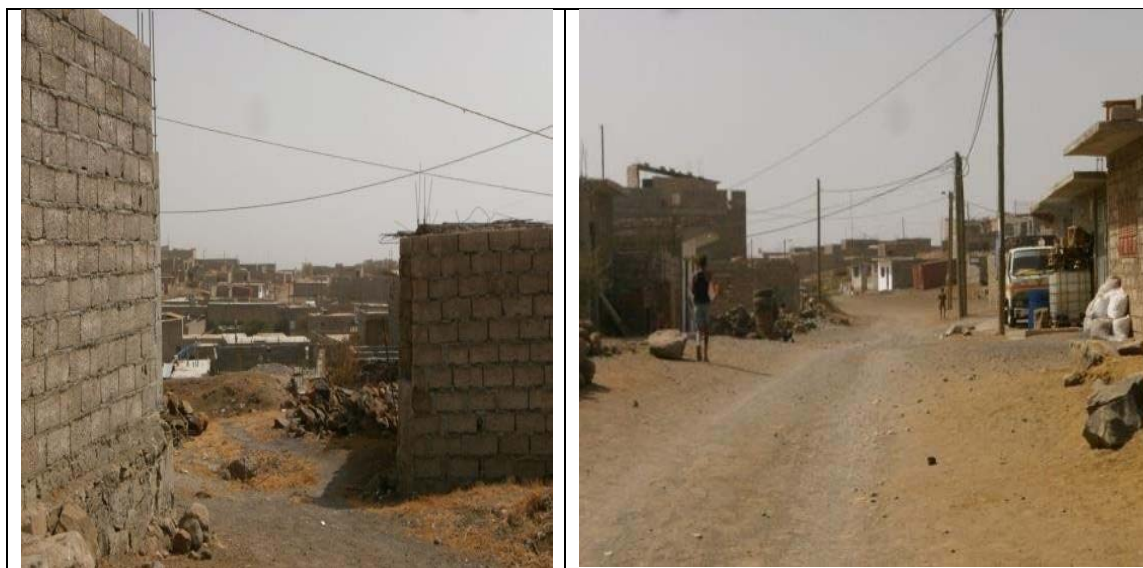


Figura 39 : vias de acesso/ocupação clandestina das vias.

Espaços públicos

O crescimento rápido da população urbana estabeleceu-se num quadro complexo com enormes disfunções, sobretudo a falta de espaços públicos, elementos importantes para a inter-relação entre os cidadãos. Assim, segundo Brandão *et all* (2002), as características identitárias de um local, decorrem da forma como a população se relaciona com o ecossistema e se apropria do espaço, originando padrões de vida específicos que se refletem na configuração da paisagem.



Figura 40: Espaços públicos no bairro.

O plano urbanístico de TBC, tal como foi pensado no ano de 1994 (Figura 16), ficou comprometido por razões da ineficiente gestão urbana e pelo fato de após a emissão da totalidade das plantas de localização, não ter havido interesse dos proprietários em construir, deixando as suas propriedades sob risco de ocupação informal, que se acabaria por concretizar

anos seguintes, agravando conforme se vinha aumentando a demanda por terrenos para construção, até chegar ao estado presente.

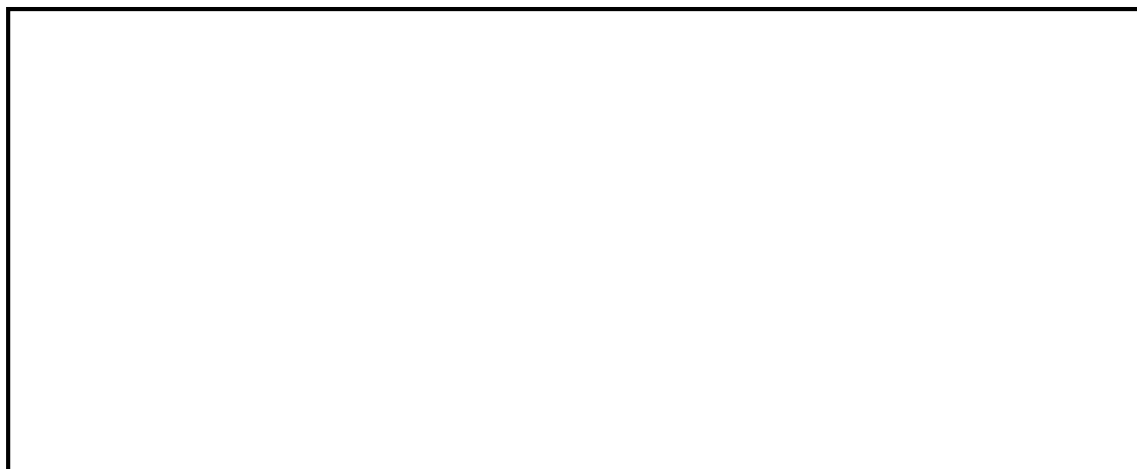


Figura 41 Espaços públicos e via pavimentada

Fonte. Camara Municipal da Praia, plano TCB (adaptado, 2016)

As reservas de solos destinados aos espaços públicos foram usurpadas pelas construções informais. No que tange as intervenções, estas englobam a criação de acessos pedonais e a reabilitação dos espaços adjacentes, acompanhando as características topográficas e articulando-os entre si. Isto permitirá um acesso mais fácil às edificações das encostas, que, de um processo de requalificação, deverão resultar em plataformas sucessivas. Considerando que o espaço público formal do local estabelece-se, principalmente, através das vias de acesso, propõe-se intervenções no pavimento em calçada, quando possível, implantação de mobiliário urbano, conferindo a esses espaços uma nova identidade.

3.5.3 Riscos de informalidade urbana

Risco, “enquanto conceito é entendido no seu sentido mais restrito, hazard designa a probabilidade espacial e temporal de ocorrência de um fenómeno, neste caso um fenómeno indesejado, pelas consequências negativas de que se reveste para o Homem e para a sociedade” (Cunha e Dimuccio, 2002, cit. por Alfama, 2016).

Tem sido diversas as abordagens aos fenómenos naturais, sociais, no desenvolvimento de teorias de risco. O estudo dos riscos naturais, seja segundo uma perspectiva mais naturalista, mais social ou mais economicista, é necessário, por modo a compreendê-los prevê-los para que se possam mitigar as suas ocorrências.

“O conceito de risco mais vulgarizado depende diretamente da probabilidade de ocorrência de um perigo, um acontecimento natural ou não, que pode vir a manifestar-se.

De uma forma simples e clara, ocupação informal do solo entende-se como sendo aquela que, de acordo com a legislação vigente não obedeceu as autorizações devidas. Pelo fato de não

seguirem as devidas autorizações normalmente, não existe ninguém com conhecimentos na área que oriente esta ocupação daí a não salvaguarda de aspetos que afetam o bem-estar e segurança em todas as vertentes. Ocupações informais dão a grosso modo ao que se designa como ocupação desordenada do solo (vulgarmente designados por bairros clandestinos).

Assentamentos informais construídos em encostas, sem o devido planeamento urbano, estão sujeitos a deslizamentos e problemas no sistema de drenagem que influenciam no aumento de inundações que podem atrair uma série de vetores de doenças; perdas humanas e materiais e prejuízos aos cofres públicos.

No caso de encostas ocupadas irregularmente, por exemplo, uma vez ocorrido um deslizamento de terra, seus desdobramentos podem afetar os locais situados a jusante do bairro, gerando mortes, problemas de drenagem no entorno da comunidade. Isso requerem investimentos para recuperação e estabilização do terreno, construção de novas moradias, além do trabalho de resgate de pessoas afetadas trabalho feito pela Proteção Civil).

A ocupação espontânea das encostas do bairro de Terra Branca, ou seja, a margem de um quadro de controlo, administrativo, os primeiros núcleos de ocupação das encostas, instalaram-se respeitante alguns critérios elementares tais como alinhamentos, salvaguardado o acesso, dimensão do lote proporcional a inclinação do terreno. As intervenções que precisam ser feitas em terrenos de declividade acentuada, envolvem cortes e aterros, para construir planos que servem de base para as construções.

Nas encostas a profundidade dos alicerces dos lotes é determinado pela altura do muro de suporte e devido ao custo, não ultrapassa 2 m de altura o que coloca em risco de deslizamento, que se agrava pela quantidade volume de aterro nas encostas provocado pela abertura de caminhos.



Figura 42: Ocupação nas encostas

Entre as construções, observa-se linhas de drenagem de água, pelo que se pensa que pela dimensão do caudal, não permite o desvio das águas das chuvas o que provoca problemas de drenagem e consequentemente deslizamentos. (fig 28).

Na zona as encostas são inclinadas, o que ocorre o escoamento superficial da água. Além disso, quanto maior for o comprimento e a inclinação da encosta maior a velocidade de escoamento das águas superficiais e, consequentemente, maior propensão à erosão.

A desarborização das encostas de Terra Branca, para construções constitui um outro problema de deslizamento. Segundo Araujo, Almeida e Guerra (2007), a vegetação possui grande importância na encosta pois a folhagem intercepta a chuva, causando perdas por absorção e por evaporação que reduzem a água disponível para infiltração. Além disso, as raízes são importantes pois seguram as partículas do solo na sua superfície e aumentam a sua rugosidade, consequentemente reduzindo a suscetibilidade a erosão.

Constata-se ainda demasiadas escavações realizadas, muitas vezes desproporcionadas em relação a dimensão dos lotes, com objetivo principal de ocupar o solo para uma posterior venda e/ou para construção a realizar conforme a disponibilidade dos recursos, sem ter em conta os problemas de segurança provocados pelas escavações e consequentes aterros depositados, o que aumenta o risco de deslizamento

Existem casos em que o risco de deslizamentos está associado ao baixo padrão construtivo, qualidade dos materiais e ainda as construções sem auxílio técnico.

3.6 Intervenção Municipal

As linhas gerais propostas para a definição da estratégia de dinamização do processo de reabilitação urbana assentam-se no princípio da valorização do(s) centro(s) e contenção da expansão desordenada periférica”, com dois eixos gerais de atuação e implementação: **Relatório das Propostas do Plano e Regulamento (PDM/2013)**

O PDM da Cidade da Praia propõe a valorização do centro e criação de mais-valia ao terreno hoje “desordenado”, possibilitando a sua reconversão pelas próprias forças vivas da sociedade e do mercado, com um grande incentivo ao nível de gestão eficiente, rápida e ágil, com introdução de medidas de Regularização Fundiária das Construções, alavancadas através de financiamento e criação de linhas de crédito/microcrédito de apoio à (re) construção das habitações das famílias.

Pretendia-se com estas ações, imprimir a primeira vaga de requalificação e consolidação urbana das áreas de expansão desordenada da Praia, através da observância de índices, indicadores e metas bem precisos e bem definidos para cada intervenção, que não pode continuar a ser casuística, sem metas e objetivos mensuráveis previamente estabelecidos, sob pena das ações, para além de não serem eficazmente implementadas, contribuir para o agravamento da situação existente, com os respetivos gastos de recursos e de oportunidade.

As forças de mercado terão de ser incluídas e catalisadas, tanto pelas operações da criação da cintura urbana de reconversão urbana e ambiental das periferias, como pelas operações de requalificação urbana do centro.

As principais ações orbitam à volta de alguns eixos importantes:

- Vias e acessibilidades – Circular, radiais, passagens desniveladas nos pontos mais críticos e vias penetrações que facilitem as acessibilidades, promovam fatores de identidade e autossuficiência de bairros e zonas: será necessário proceder a demolições cirúrgicas para melhorar as acessibilidades circulares e radiais, as ligações aos principais nós, a construção de pontos de transferência modal, evacuação de pontos de concentração, melhorias de drenagem, etc.

- Redes Infraestruturas – Alargamentos de malha e melhoria em todas as redes (elétricas, água, esgoto, telecomunicações): Capacidade de dialogar com todas as concessionárias e empresas

privadas no sentido de coordenar a colocação das infraestruturas com recursos e métodos mais modernos de gestão de redes.

- Reabilitação de encostas e ribeiras – É possível uma ação tipo nas ribeiras e nas encostas, demolindo sempre que for necessário para abertura de vias e proteção de património natural paisagístico e drenagem pluvial: Podem existir outras soluções, mas a aleatoriedade com que as construções foram surgindo pode ser aproveitada para consolidação de uma urbanização “diferente” e consistente, salvaguardadas as situações de risco.

- Programas Sociais de Reajuntamento/Regularização Fundiária das Construções – É quase impensável a implementação de programas de reajuntamento para mais de metade da população da Praia. Partindo dessa premissa e sabendo que a valorização dos terrenos, mesmo com a ocupação atual desordenada, possibilita um melhor aproveitamento urbanístico e consolidação de bairros, considera-se essa opção favorável às melhorias das condições e desenvolvimento dos bairros “espontâneos” emergentes, propondo-se assim, satisfazer localmente todo o espectro da procura, através das próprias forças vivas desses bairros, com inclusão e sem segregação económica das famílias, com uma forte componente científica e acompanhamento social das famílias, eficaz na educação de gerações futuras e melhorias significativas no comportamento social desviante, inseridos nos Programas de Requalificação Urbana e Ambiental de Bairros.

- A valorização do terreno do centro deverá possibilitar o aproveitamento urbanístico através de construções em altura, com conseqüente “desocupação” /libertação de áreas ao nível térreo para criação de mais espaço livre, áreas verdes e de recreio consolidados, vias pedonais, praças e áreas de lazer.

Ao analisarmos os dados da amostra, mediante a percepção dos moradores, as entidades públicas pouco têm estado a intervir para o bem-estar dessas famílias. Apenas 3% manifestaram positivamente, que já teve intervenção das entidades públicas. Esta intervenção manifestou-se pelo apoio ao abastecimento de água e instalação da energia elétrica programas de formação para os jovens. As restantes respostas são negativas, ou então manifestam total desconhecimento de intervenções das entidades públicas.

Perante as iniciativas tomadas pela CMP com as construções habitacionais, verificamos que dos 64% que responderam 46% disseram que houve a intervenção da CMP na “destruição dos pardieiros”, 10% disseram “destruição da habitação e expulsão dos ocupantes” e uma ínfima percentagem responderam “Destruição de construção e Proibir construir”, “Aconselhar a não fazer algumas construções perigosas” como construções nas encostas, no leito das ribeiras, etc.) “Destruição das construções e apreensão dos materiais” e entre outros. (Anexo).

Segundo o presidente da Associação dos moradores (Abraços) a associação tem desenvolvido várias atividades de melhoramento do bairro, tais como arranjo das faixadas das casas, com intuito de incentivar os moradores à arranjar interior. Esta Atividade é desenvolvida com o apoio da comunidade em que paguem uma cota de 500\$00 para adquirirem materiais e a mão-de-obra é assegurada pelo “djunta mon” dos moradores. Esta atividade tem sortido efeito, pois o objetivo principal é criar um espírito de equipa e de amizade entre os moradores. Também a associação tem vindo a arranjar o espaço de lazer (campo) colocando baloiço, cadeiras de pneus e construir quiosque de venda para os moradores. A população já consciencializou da necessidade de espaços de lazer, tanto é que ninguém ocupa o espaço para a construção clandestina. Necessita de mais apoio por parte das entidades (CMP) para melhoramento ou construção da placa desportiva.

A nível social, a Associação, em parceria com o Ministério de Cultura, tem desenvolvido algumas atividades culturais, tais como dança, teatro, música e reciclagem, com objetivo de ter os jovens mais ocupados e evitar que enveredem para os problemas de delinquência, droga etc. Ainda é de destacar o estudo orientado, que conta com a colaboração dos estudantes universitários do bairro que apoiam os alunos nos estudos.

É de realçar que no ano passado criaram uma colónia de férias que abrangeram 60 crianças em que as crianças permaneceriam no espaço durante o dia, com uma refeição quente e com várias atividades recreativas e culturais. Mas isso só é possível com o apoio da comunidade e de algumas campanhas de solidariedade junto dos Minimercados.

Segundo o Sr., sobre o ordenamento a Câmara Municipal pouco contributo tem dado para minimizar os problemas de ordenamento do bairro.

Tendo acompanhado o caso do saneamento, deparamos que é necessária a fixação de contentores no local, e mais tarde tratar das questões da rede de esgoto a fim de minimizar a poluição atmosférica e contaminação dos solos.

Achamos por bem, assinalar algumas áreas que precisam de intervenção dos Planos Detalhados (PD), a fim de evitarem mais constrangimentos provocados pelas ocupações clandestinas e de requalificar as construções em algumas áreas. Sugerimos, que a CMP assinale e proíba a construção em algumas partes dos terrenos (sobretudo a parte reservada pela ADTE), que ainda têm capacidades de receber algumas infraestruturas básicas apontadas nas alíneas anteriores. Ao terem assinalado as áreas proibidas à construção clandestina, o governo, a CMP ou qualquer outra entidade interessada poderá construir e/ou reconstruir mediante as possibilidades e necessidades almejadas (figura 18).

4. CONTRIBUTOS PARA O MELHORAMENTO DO BAIRRO

O tipo de urbanização em Cabo Verde provoca importantes mudanças na distribuição espacial da população, dos recursos, assim como no uso e transformação do solo. Torna-se imperativo a aposta em políticas urbanas com diretrizes específicas a requalificação dos bairros espontâneos e estancar o crescimento, sobretudo as periferias anárquicas da cidade da Praia e, planeamento e planos como uma medida preventiva.

O atual procedimento de licenciamento urbanístico da Câmara Municipal da Praia em relação a tipologias de processos existentes, não remete para obrigatoriedade de estudos aprofundados das soluções de espaços públicos, o que denota deficiência na fase de elaboração de um projeto de loteamento, sem orientar pelos parâmetros de referência para a ocupação e transformação do solo. Verifica-se, com efeito, que não existe uma política de planeamento e construção de espaços públicos. Se forem analisados os planos urbanísticos elaborados e aprovados nos últimos dez/quinze anos, verifica-se que, além de terem sido projetados poucos espaços públicos como praças, jardins, parques, etc., muito das propostas foram substituídas, em favor de loteamentos residenciais.

O espaço público urbano tem um papel fundamental na qualidade e estruturação na vida da cidade, seja como instrumento de representação institucional e de reprodução social. A organização social do grupo de indivíduos tem uma identidade com o espaço que coabita, existindo, pois, uma relação entre a configuração espacial e a estrutura social. Deste modo, as estruturas sociais influem na configuração do espaço físico.

A função urbana dominante de TBC é a habitacional, sendo as outras funções praticamente inexistentes. O bairro encontra-se na sua maioria consolidado, sendo marginais as áreas livres de construção existentes. Não é uma utopia, tornar TBC num bairro saudável, acolhedor, promotor da cidadania, através da requalificação do seu tecido, enfatizando os espaços públicos e a valorização ambiental, transformando-o num bairro com um grau de urbanidade aceitável, servido de projetos multifuncionais e serviços de boa qualidade, com equipamentos de ordem cultural e lúdicos, que realçam o sentido do habitat e promovam a inclusão social. Para tal, propõem-se intervenções nos espaços livres ainda existentes, ocupando-os com espaços públicos necessários a TBC, como praças, recintos, parques e percursos pedonais. A requalificação das vias é outro aspeto determinante, pois constituem elementos predominantes na imagem do bairro, determinantes a comunicação. A rua, sendo um componente importante da estrutura urbana, constitui lugar de encontros pessoais, de intercâmbio e podem ajudar no combate a alguns problemas do meio urbano. Assim propõem-se o calcetamento das vias mais importantes do bairro, conforme consta na figura seguinte.

A praça é um outro espaço público importante, de manifestações socioculturais, comerciais ou de outro carácter. Assim, a cidade é um lugar de intercâmbio e que os espaços públicos devem ser acessíveis a todos e facilitadores da interação social: a rua e a praça surgem como os dois espaços públicos por excelência.

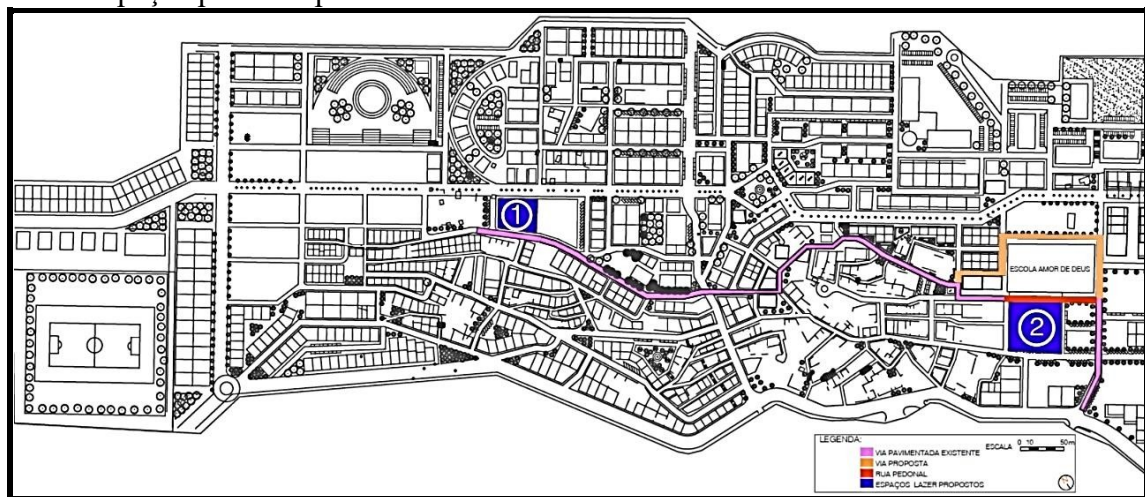


Figura 43. Espaços públicos – proposta de intervenção.
Fonte. Camara Municipal da Praia , plano TCB (adaptado, 2017)



Figura 44. Imagens 3D dos espaços públicos – **proposta 1**
Fonte. Acervo do autor (2017)

A proposta 1 consiste na construção de uma placa desportiva e um pequeno parque infantil, aproveitando o espaço existente reservado para o fim. Essa construção para além de oferecer ao jovens um espaço agradável para a prática de desporto e lazer, contribui para melhorar a imagem do bairro o que pode servir de incentivo para melhoramento das habitações, e estradas. Ainda pode contribuir para melhor valorização da zona pelos jovens residentes.



Figura 45. Imagens 3D dos espaços públicos - **proposta 2**
Fonte. Acervo do autor (2016)

A proposta 2 consiste na transferência da estrada para o espaço de proposta inicialmente do plano, para dar lugar a uma via pedonal, pois essa estrada passa à frente de um estabelecimento de ensino com cerca de 1200 alunos desde infantário ao último ano do ensino secundário, pois a circulação de viaturas revela-se bastante perigosa para os alunos. Foi colocado uma quebra mola no espaço, que é de extrema importância, mas revela insuficiente, pois o tráfego de viatura é bastante intenso principalmente nas horas de entrada e saída da escola. A pedonal facilitaria a circulação dos alunos pais e encarregados de educação e diminuiria a poluição sonora provocada pelos carros que circulam aí. No espaço à frente da pedonal propõem-se: uma praça equipada com o mobiliário urbano, quiosque de venda de produtos alimentícios; Fitness park equipado e uma placa desportiva que para além de contribuir para a prática desportiva dos jovens do bairro, serve de apoio as atividades físicas da escola e não só. Todo o espaço livre deveria ser transformado em espaços verde (deficitário no bairro), contribuindo como espaço de sombra e de embelezamento do bairro.

Um outro problema que afeta o bairro são as construções nas encostas e reclama por uma maior atenção por parte das entidades responsáveis por forma a prevenir ou evitar os acidentes decorrentes das ocupações irregulares das encostas. Para tal, propõem-se uma intervenção urbanística em encostas ocupadas irregularmente:

- Definir unidades de conservação situadas em áreas das encostas estabelecendo as condições restritivas de sua ocupação de modo a delimitar as áreas não edificantes (Fidem, 2003)

- Observar a qualidade dos materiais das construções existentes na área e propor no projeto de intervenção urbanística, substituição de moradias feitas em material frágil por alternativas mais resistentes, observando a boa vedação das casas;

- Pavimentar com materiais com certa permeabilidade, porque nas ruas não pavimentadas, o solo fica encharcado e com buracos após período de chuva. Um exemplo de material usado na pavimentação de ruas, que possui uma certa permeabilidade, é o paralelepípedo, que além de permitir a absorção da água, reduz a velocidade de escoamento da água da chuva;

- Utilizar um sistema de drenagem eficiente aliado a um sistema de coleta de lixo para prevenir o entupimento de ralos e alagamento da área;

- Executar cortes e aterros em terrenos acidentados com acompanhamento técnico.

- São necessários muros de contenção em terrenos acidentados, vulneráveis a deslizamentos.

Repor a vegetação para que a água que desce pelas encostas das montanhas perca a velocidade ou infiltre no solo .

Construir terraços em forma de degraus a fim de proteger o solo da ação das águas

CONCLUSÕES

A informalidade urbana continua a propagar-se em grande escala nos principais núcleos urbanos e económicos de Cabo Verde, caracterizada pela relação com a pobreza extrema e mostrando a impotência do poder público em fazer face a esse fenómeno.

Ficam visíveis as deficiências na gestão territorial, demonstrado no desequilíbrio da distribuição do solo urbanizável que influencia diretamente na qualidade de vida das populações, por não garantir condições mínimas de habitabilidade e outras necessidades básicas ao ser humano. Apesar da existência de legislação estabelecida para garantir o ordenamento do território, a aplicação do estabelecido nos instrumentos de gestão urbanística não tem sido com rigor suficiente para vencer as vulnerabilidades territoriais. Logo, surge um grande número de problemas, sociais, económicos e ambientais, relacionados ao território, que acabam por comprometer a sustentabilidade das cidades.

O processo de desenvolvimento regional e local sofre as consequências dessas disparidades, uma vez que está aliado ao capital humano, social e natural que não tem lugar no panorama de degradação social presente nos bairros informais. Tendo em conta que esses fatores retiram a atratividade dessas localidades, como polos para investimento devido a sua condição desestruturada que não inspira confiança.

A produção do espaço urbano na Cidade da Praia é claramente dominada pela produção privada espontânea, sendo responsável por esta produção, o mercado de solos dominado pelo sector empresarial que contribui para a valorização e especulação deste bem e excluiu os estratos de menores rendimentos, às áreas urbanizadas da cidade.

A produção do espaço urbano de iniciativa empresarial não se enquadra nas características socioeconómicas da maioria dos agregados familiares e os fogos/lotos destinam aos estratos sociais de rendimento médio e alto e que podem aceder a esta respetiva oferta. Por outro lado, a lógica do sector empresarial é a da rentabilização do capital investido nos empreendimentos imobiliários, pois visa a maximização do lucro.

O défice habitacional continua a ser um problema crónico na cidade da Praia, mesmo com medidas vigentes e implementação de projetos para a sua resolução, os resultados demonstram sua permanência. O programa “Casa para Todos” em execução, foi pensado com intuito de resolver parte do problema habitacional. Com a mudança política, mudou-se a política da conceção das casas o que favorece a população com um rendimento médio.

Perante a ausência de resposta do sector público e do privado para a necessidade de habitação, a camada social que anseia um alojamento unifamiliar encontrou na produção clandestina a respostas para as suas expectativas.

O plano Urbanizações de TBC foi pensado de forma a proporcionarem conforto e segurança aos residentes. Mas devido a ocupação clandestina o plano foi violado na ordem dos 90% não respeitando o desenho urbano. De acordo com análise realizada aquando das visitas de campo depara-se que os terrenos não foram devidamente aproveitados. Existem edifícios que apesar de ser edificadas clandestinamente ocupam lotes superiores aos previstos no plano. Verifica-

se que alguns moradores desse bairro são pessoas com rendimento médio, o que leva a pensar que a ocupação clandestina deve-se muitas vezes a má política de solos existentes na Cidade da Praia.

Não existem equipamentos como campo de futebol, praças e espaços verdes conforme prevê o plano.

Existem somente uma via principal calçada, as secundárias são de terra batida que carecem de melhoramento, para uma melhor circulação e desencravamento das localidades, não existe estacionamento público, somente alguns internos em algumas habitações.

Conclui-se que o bairro não proporciona melhor qualidade de vida aos seus moradores nas diferentes dimensões ambientais, as casas encontram-se ligadas a redes de eletricidade, muitas vezes clandestinas, somente uma pequena percentagem tem água canalizada e redes de telecomunicações. Não existem redes de esgotos, algumas casas (somente uma pequena parte) tem casas de banho. A vida no bairro é precária, sem condições de habitabilidade. A falta de políticas de habitação permitiu a não execução de um plano que seria uma mais-valia para a população e o ordenamento do território.

Cada vez mais é de extrema importância a elaboração de estudos aprofundados a loteamentos existentes, procurar tipificar avaliações de urbanizações que permitam integrar novos conhecimentos e percepções dos habitantes em novos loteamentos, colmatando desta forma lacunas existentes.

Faz-se necessária a adoção de medidas urgentes com o intuito de travar e amenizar os efeitos decorrentes da informalidade urbana. Um dos mecanismos para esse efeito, seria apostar numa melhor gestão territorial, de modo a privilegiar o bom funcionamento dos núcleos urbanos. Trabalhar um sistema de cadastro territorial para auxiliar nas melhorias do sistema de gestão urbanística, conferir mais celeridade na criação e aplicação de políticas públicas coerentes ao ordenamento do território, medidas que podem ser adotadas para suscitar o desenvolvimento local e regional. No entanto, as intervenções para além de incidirem no espaço físico, deverão promover a associação de reconversão urbana nos bairros existentes com a intervenção social de forma a garantir o desenvolvimento de capital social e assim incentivar na mobilização de iniciativas locais na busca por alternativas ao desenvolvimento. Dessa forma instigar parcerias público-privadas necessárias no contexto da globalização para a procura de melhorias para o bem comum das localidades e da sociedade em geral.

O poder Municipal terá que chamar para si a produção do solo urbanizado com vista a responder a procura dos estratos de menores rendimentos e contornar a produção informal do espaço urbano. Por outro lado, as autoridades têm que tornar o processo de construção e licenciamento menos burocratizado. O processo de loteamento municipal deverá incluir as infraestruturas e equipamentos como meio de atrair a população para as áreas loteadas e não continuar a ser visto como meros espaços de edificação dos alojamentos em espaços distantes das vias e áreas centrais da cidade. Este mecanismo de produção do espaço urbano sob a alçada do município contribuirá para o cumprimento das normas urbanísticas até aqui inexistentes nas áreas de produção informal.

É de extrema importância a realização de trabalhos futuros que contemplem a caracterização das zonas com mapas de condicionantes ambientais e de assentamentos informais para auxiliar na concretização de projetos de intervenção urbana na parte informal do bairro.

É de realçar que, todo o projeto de intervenção urbanística deve ser apresentado à comunidade para depois ser implementado pelos órgãos públicos. A apresentação de projetos urbanísticos aos moradores contribuirá para melhor engajamento no processo de urbanização. Além disso, é importante a ação do Estado no que diz respeito ao rigor de intervenções em assentamentos informais em áreas de encosta para que fenómenos naturais não gerem risco à vida humana.

Das hipóteses estabelecidas ao elaborar esta tese, comprovou-se a ausência de políticas de solo, habitação e ineficácia da administração. Verifica-se que existem instrumentos de Planeamento, mas por razões várias não foram seguidos. O défice habitacional e a ineficácia da administração ficaram evidenciados no trabalho. Confirmou-se, face ao crescimento demográfico acelerado da cidade e consequentemente do bairro, a insuficiência de planeamento que tem como consequência a expansão das residenciais informais, que não seguem nenhuma política de ordenamento do território, implicando assim a deficiente mobilidade interna. É urgente pensar-se em novos cenários de desenvolvimento urbano e, uma melhor implementação dos instrumentos de ordenamento do território e de gestão urbanística. Assim sendo, o atual estado de desenvolvimento urbano na cidade da Praia, exige cada vez mais, melhor utilização dos espaços urbanos já existentes e planificar a produção de novos espaços a urbanizar, como forma de melhor enquadrar e organizar o desenvolvimento dos municípios.

BIBLIOGRAFIA

- al, P. S. (2000). *Normas Urbanísticas, Planeamento Integrado do Território. Elementos*. Lisboa: ed. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Tecnica de Lisboa.
- Alves, A. (2007,). *Políticas de Planeamento e Ordenamento do Território no Estado*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Amaral, I. (1983). *A cidade e o futuro. A propósito da explosão urbana mundial, Memórias da Academia de Ciências de Lisboa. Secção de Letras, Tomo XXIII, Lisboa. A cidade e o futuro. A propósito da explosão urbana mundial, Memórias da Academia de Ciências de Lisboa. Secç.* Lisboa.
- Bhata. (2010). *Agencia Europeia do Ambiente*. Lisboa: Potugal.
- Brockhoff, M. (September de 2000). An Urbanizing World. (M. M. Kent, Ed.) *Popultion Bulletin*, vol. 55.
- Carneiro, L. (1996). Acerca do crescimento urbano no Terceiro Mundo: o caso de Cabo Verde visto através da cidade da Praia. *Garcia da Orta - Série de Geografia*, 15, pp. 35-64.
- Carneiro, L. (1996:38). “Acerca do crescimento urbano no Terceiro Mundo: o caso de Cabo Verde visto através da cidade da Praia” *Garcia da Orta, Série de Geografia*, 15, Lisboa . Lisboa.
- Condenso, F. (2004). *Ordenamento do Território, Administração e Políticas Públicas, Direito*. Lisboa, Portugal: ISCSP.
- Couch, C., & Karecha, J. . (2006). *Controlling urban sprawl: Some experiences from Liverpool*. Liverpool: *Cities*, 23, No.5, 353–363. .
- Delgado, C. (20012). Reserva Agrícola Nacional, expansão urbana e fragmentação da paisagem na "bacia leiteira primária" de Entre-Douro-e-Minho. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia* . Porto, Portugal: Universidade do Porto I.
- Delgado, C. (2012). Reserva Agrícola Nacional, expansão urbana e fragmentação da paisagem na “bacia leiteira. *Revista*. Porto, Portugal: Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto.
- DGOT. (1994).) *Carta Europeia do Ordenamento do Território*. Lisboa.
- Estatística, I. N. (2010). *Censo*. Praia: INE.
- Fidem. (2003). *Agencia Estadual de Pesquisas e planeamento*. Pernambuco Brasil.
- Font, R. P. (1998). *Ordenación y planificación territorial*. Madrid: Síntesis, Col. Espacios y Sociedades, Serie Mayor.

Fuller, B. (2014). (NYO Stern Urbanization Project - Atlas of urban expansion, the 2015.

Lobo, M. C., & Sidónio, P. C. (2000). *Normas Urbanísticas, Planeamento Integrado do Território. Elementos de Teoria Crítica, volume IV*. Lisboa: Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa.

Lobo, M. L. (1990). *Normas Urbanísticas, Volume I, Normas Urbanísticas, princípios e conceitos fundamentais*. Porto: Porto Editora.

Lobo, S. &. (2000). *Planeamento integrado do território: Elemento de teoria crítica*”,), *Normas urbanísticas* . Lisboa: U.T.L. D.G.O.T.D.U.

Nascimento, J. M. (2009). La croissance et le système de gestion et de planification de la Ville de Praia (Rep. du Cap-Vert. Lisboa, Portugal.

Nascimento, J. M. (2009). La croissance et le Système de Gestion et de Planification de la Ville de Praia (Rep. du Cap-Vert. *Tese*. (E. P. Thèse de Doctorat présenté a l’U.F.R. de Lettres et Dictionnaire de L’Urbanisme et de L’Aménagement, Ed.) l’Université de Rouen, Rouen Merlin, P. et Choay, F., (1996), Paris, França.

Nations, U. (2012). *Departement of Economic and Social Affairs, Population Division*. United Nacional: World Urbanization Prospects: The 2011 revision; Percentage of Population Residing in Urban Areas by Major Area, Region and Country, 1950 - 2050: <http://esa.un.org/unpd/wup/CD-ROM/UrbanRural-Population.htm>.

P.M.Brockerhoff. (2000). *An Urbanizing World. Population Bulletin*, 55, N° 3, 44. . United Nations.

Perche, A. (2014). As funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente equilibrado.

R. PUJADAS Y J.FONT. (1989). Ordenación y planificación territorial Editorial Síntesis, colección Espacios y Sociedades,. p. 30.

Silva, F. N. (2003). *A participação das populações nos processos de Planeamento, Transformação e Gestão do território*”. IST,Lisboa: Seminario de Engenharia do Território.

Silva, M. T. (2012). Os desafios da Urbanização nas Cidades. Rio de Janeiro, Brasil: UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO UFRJ .

Simões, J. M. (2002). *Planeamento/Ordenamento” em Gestão Urbana: Passado, Presente, Futuro*. Lisboa: Edição Parque Expo,.

Tavares, C. (2006). A política de solo na política urbana: a sua relevância na cidade da Praia – Cabo Verde. Dissertação de Mestrado,. Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas: Universidade Nova de Lisboa, Departamento de Geografia e Planeamento Regional: Faculdade de Ciências Sociais e Humanas,.

Tavares, C. (2014). *O Ordenamento Território e a Construção do Futuro - Da Retórica Discursiva à Prática das Ações*,. Praia-CV: Imprensa Nacional.

Todaro, M. P. (1969). "A Model of Labor Migration and Urban unemployment in less Developed Countries”., *The American Economic Review*, vol. 59, Issue 1, American Economic

Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima. Perspetivas futuras

Association , disponível em www.jstor.org (acesso 2016). The American Economic Review, vol. 59, Issue 1, American Economic Association , disponível em www.jstor.org .

Todaro, M. P. (1989). *Economic development in the third world, fourth edition*, . New york: fourth edition, New york.

UN-Habitat. (2013). *Urban planning for city Leaders. Naiorobi*. Vicky Quinlan.

United Nations. (2011). *population division estimates and projections section*. Departement of Economic and Social Affairs.

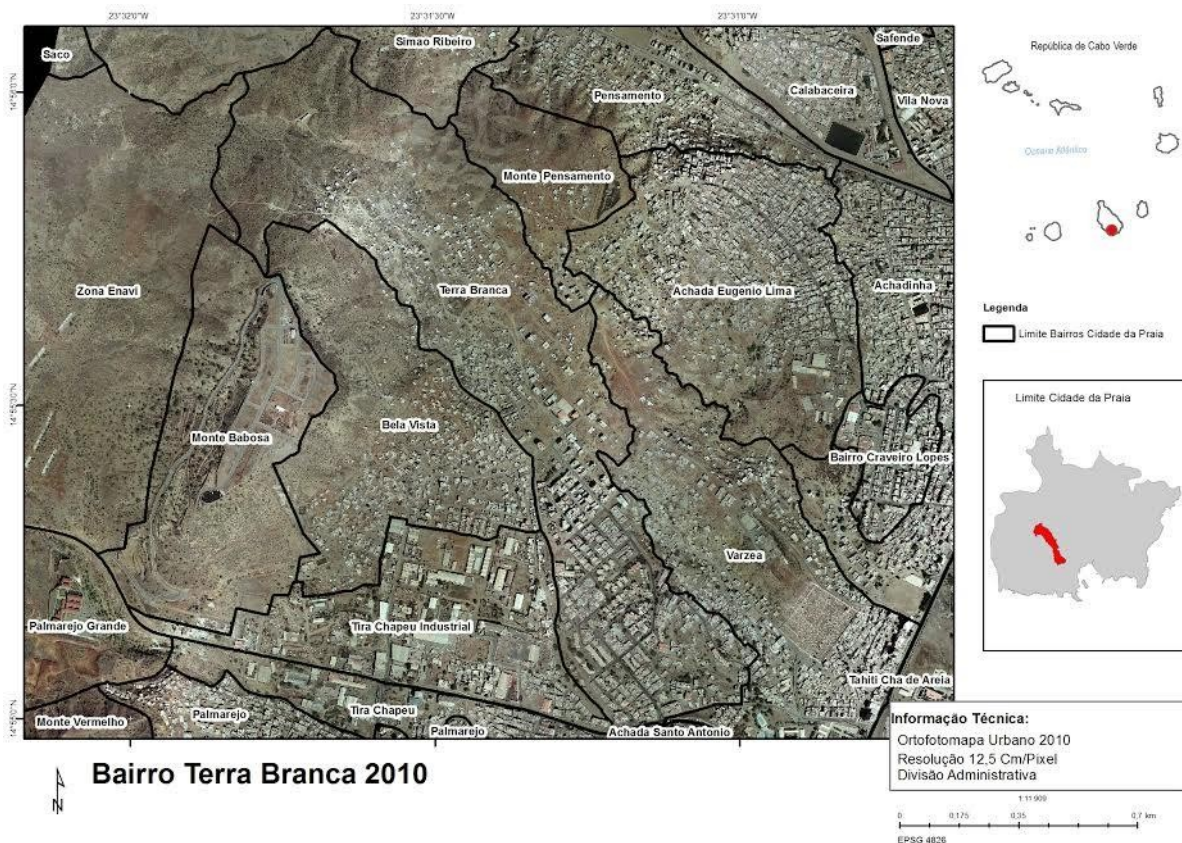
Varela, S. (2015). *ordenamento do Território em Cabo Verde*. Praia: unicyv.

Verón, J. (s.d). *População e desenvolvimento, Publicações Europa - América, Lisboa* . Lisboa: Publicações Europa - América, Lisboa .

Veron, J. (1996). *População e desenvolvimento, Publicações Europa - América, Lisboa*. Lisboa: Publicações Europa-América,Lisboa.

ANEXO

Anexo 1 – Ocupação urbana do Bairro de Terra Branca 2010



- Anexo 2 - Tabela da Divisão Administrativa do Concelho

Divisão Administrativa					
Codigo Geográfico	Designação	Area (m2)	% sobre /Zona	% sobre Cidade	% sobre Concelho
74	Concelho da Praia	99,0			

Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima. Perspetivas futuras

741	Freguesia de Nossa Senhora da Graça	99,0			100
	Áreas Urbanas-Cidade da Praia (55 Bairros)	45,69		100	46,2%
01	Zona - Praia Norte/ P.N. Paiol - Achada São Filipe	13,5	100%	29,6%	13,7%
01.01	Paiol	0,14	1,06%	0,3%	17 Bairros
01.02	Lém Cachorro	0,11	0,81%	0,2%	
01.03	Achadinha Pires	0,09	0,68%	0,2%	
01.04	Coqueiro Castelão	0,35	2,59%	0,8%	
01.05	Achada Mato	0,53	3,93%	1,2%	
01.06	Água Funda	0,88	6,53%	1,9%	
01.07	Achada Limpo	1,85	13,65%	4,0%	
01.08	Ribeira São Filipe	1,20	8,90%	2,6%	
01.09	Ponta d'Água	0,71	5,23%	1,5%	
01.10	Vila Nova	0,22	1,64%	0,5%	
01.11	Safende	0,76	5,62%	1,7%	
01.12	Calabaceira	0,43	3,22%	1,0%	
01.13	São Pedro Latada	1,16	8,56%	2,5%	
01.14	Monte Gonçalo Afonso	0,59	4,35%	1,3%	
01.15	Gonçalo Afonso	1,06	7,86%	2,3%	
01.16	Monteagarro	0,28	2,04%	0,6%	
01.17	Achada São Filipe	3,15	23,32%	6,9%	
02	Zona - Praia Centro/ P.C. Gamboa - Fazenda	1,2	100%	2,6%	1,2%
02.01	Plateau	0,29	24,6%	0,6%	6 Bairros
02.02	Praia Negra	0,16	13,7%	0,3%	
02.03	Fazenda	0,27	23,1%	0,6%	
02.04	Tahiti Chã de Areia	0,27	22,9%	0,6%	
02.05	Gamboa	0,12	10,6%	0,3%	
02.06	Ilhéu de Santa Maria	0,06	5,2%	0,1%	
03	Zona - Praia Sul/ P.S. Achada Santo António - Palmarejo Grande	6,9	100%	15,0%	6,9%
03.01	Achada Santo Antonio	0,92	13,5%	2,0%	10 Bairros
03.02	Chã de Areia	0,05	0,8%	0,1%	
03.03	Prainha	0,24	3,4%	0,5%	
03.04	Quebra Canela	0,10	1,4%	0,2%	
03.05	Vale Palmarejo	0,24	3,5%	0,5%	
03.06	Tira Chapéu	0,32	4,7%	0,7%	
03.07	Palmarejo	1,20	17,5%	2,6%	
03.08	Monte Vermelho	0,36	5,3%	0,8%	
03.09	Cidadela Cova Minhoto	1,42	20,6%	3,1%	
03.10	Palmarejo Grande	2,01	29,3%	4,4%	
04	Zona - Praia Oriental/ P.OR. Achada Grande Frente - Achada Grande Trás	14,2	100%	31,2%	14,4%
04.01	Achada Grande Frente	1,72	12,1%	3,8%	8 Bairros
04.02	Lém Ferreira	0,10	0,7%	0,2%	
04.03	Zona do Porto da Praia	0,40	2,8%	0,9%	
04.04	Achada Grande Trás	3,05	21,4%	6,7%	
04.05	Ponta Bicuda	0,71	5,0%	1,6%	
04.06	Zona do Aeroporto	2,22	15,6%	4,9%	
04.07	Achada Ribeirão Pedro	2,87	20,2%	6,3%	
04.08	Achada Palha de Sé	3,16	22,2%	6,9%	
05	Zona Praia Ocidental/ P.OC. Várzea - Terra Branca	9,9	100%	21,7%	10,0%
05.01	Terra Branca	0,92	9,3%	2,0%	

Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima. Perspetivas futuras

05.02	Várzea	0,59	5,9%	1,3%	14 Bairros
05.03	Bairro Craveiro Lopes	0,09	1,0%	0,2%	
05.04	Achadinha	0,46	4,6%	1,0%	
05.05	Achada Eugénio Lima	0,52	5,2%	1,1%	
05.06	Pensamento	0,33	3,3%	0,7%	
05.07	Monte Pensamento	0,17	1,7%	0,4%	
05.08	Bela Vista	0,38	3,9%	0,8%	
05.09	Tira Chapéu Industrial	0,37	3,8%	0,8%	
05.10	Monte Babosa	0,55	5,6%	1,2%	
05.11	Zona Enavi	1,22	12,4%	2,7%	
05.12	Saco	2,08	21,0%	4,6%	
05.13	Simão Ribeiro	1,75	17,6%	3,8%	
05.14	Bom Coi Sul	0,47	4,7%	1,0%	
Codigo Geográfico	Areas Peri-Urbanas (30 lugares)	Area (m2)	% sobre /Zona	% sobre Per-Urb	% sobre Concelho
		53,3		100%	53,8%
06	Zona - Praia Nordeste/ Eixo São Francisco - Pedregal	21,6	100%	40,5%	21,8%
06.01	São Francisco	3,80	17,6%	7,1%	9 Lugares
06.02	São Francisco de Baixo	3,33	15,4%	6,3%	
06.03	Achada Bela Costa, Pila Cana	2,53	11,7%	4,7%	
06.04	São Tome	1,36	6,3%	2,6%	
06.05	Portete de Baixo	1,77	8,2%	3,3%	
06.06	Portete de Cima	2,05	9,5%	3,8%	
06.07	Agostinho Alves	1,31	6,1%	2,5%	
06.08	Ilhéu São Filipe	3,55	16,4%	6,7%	
06.09	Pedregal	1,88	8,7%	3,5%	
07	Zona - Praia Noroeste/ Eixo Trindade - AS.Filipe Monte Vaca	22,3	100%	42%	22,5%
07.01	Trindade	2,40	10,8%	4,5%	15 Lugares
07.02	Achada Bombena	0,99	4,4%	1,9%	
07.03	Vera Cruz	0,35	1,6%	0,7%	
07.04	Chão de Limão	0,75	3,4%	1,4%	
07.05	Bom Coi Norte	0,58	2,6%	1,1%	
07.06	Achada São Jorginho	0,79	3,5%	1,5%	
07.07	São Jorginho	1,26	5,7%	2,4%	
07.08	Ribeira Laranjo	1,07	4,8%	2,0%	
07.09	Achada Laranjo	1,90	8,5%	3,6%	
07.10	São Martinho Pequeno	3,71	16,6%	7,0%	
07.11	Ribeirinha	1,93	8,7%	3,6%	
07.12	Joao Bom (Djamban)	1,06	4,8%	2,0%	
07.13	Cambudjane	1,05	4,7%	2,0%	
07.14	São Cristóvão	1,60	7,2%	3,0%	
07.15	Achada São Filipe - Monte Vaca	2,84	12,8%	5,3%	
08	Zona - Praia Sudoeste/ Eixo Palmarejo Santiago.G.R – Matão	9,4	100%	18%	9,5%
08.01	Palmarejo Santiago Golf Resort	2,33	24,7%	4,4%	6 Lugares
08.02	Caiada	1,61	17,1%	3,0%	
08.03	Monte Ilhéu	2,18	23,2%	4,1%	
08.04	Chã de Poeira	0,79	8,4%	1,5%	
08.05	Pizarra Sarrado	1,18	12,5%	2,2%	
08.06	Matão	1,33	14,1%	2,5%	

Anexo 3 - Questionário de recolha de informações no bairro TBC

O presente questionário destina-se a recolha de informações para a efetivação da Tese de Mestrado em Ordenamento do Território, que decorre na UNI-CV, As respostas serão de uso e exclusivamente para trabalho académico.

O questionário apresenta múltiplas opções de respostas para cada pergunta. Assinale com um X a que estiver mais próxima da sua opinião.

Ilha _____ Concelho _____ N° de
Inquirido _____

1.1 Idade: [10-20] [21-30] [31-40] [41-50] [51-60] [61 e mais]

1.2 Local de nascimento: _____

1.3 Sexo: Feminino Masculino

1.4 Nacionalidade: Cabo-verdiana Dupla Outra
Qual? _____

1.5 Nível de instrução: Sem instrução Primário Secundário Médio Superior
Outro Qual? _____

2 Características socioeconómicas

2.1 Quantos indivíduos vivem no seu agregado familiar? ___;

2.2 Situação perante o emprego? Empregado(a) Desempregado(a) A procura do 1º emprego A procura de novo emprego Reformado (a)

2.2.1 Se for empregado (a), qual é a função desempenhada? _____;

2.3 Nível de rendimento familiar mensal em escudos CV:

[0-10] [11-20] [21-30] [31-40] [41-50] [51-60] [61-70] [71-80] [81-90] [91e +]

2.4 Tem acesso aos serviços de Educação? Sim Não ;

2.4.1 Se não, porquê? _____

2.5 Tem acesso aos serviços de Saúde no bairro? Sim Não , Se não, porquê?

2.6 Como avalia o nível de segurança neste espaço?

Inseguro **Pouco seguro** **Seguro** **Razoavelmente seguro** **Muito seguro**

2.7 Qual é o regime de ocupação da sua habitação? Arrendada Subarrendada Própria

Cedida/emprestada Outros Quais? _____

2.7.1 Se **2.7 for própria**, como é que conseguiu o terreno para construir?

Compra Cedida/emprestada Aforamento Outro Qual? _____

2.8 Que tipo de habitação tem? Barraca Parte de casa Apartamento Casa individual Vivenda Outro Qual? _____

2.9 Quantos dormitórios têm a sua casa? _____

2.10 Quantas pessoas em média dormem por quarto? _____

2.11 A sua habitação tem uma divisão própria para cozinha? Sim Não

2.12 A sua habitação tem caso de banho? Sim Não

2.13 Qual o seu nível de satisfação sobre condições da habitação? Nada satisfeito Pouco satisfeito Satisfeito Razoavelmente satisfeito Muito satisfeito Não tem opinião

a) Se **em 2.7 for própria**, O que gostaria de melhorar na sua habitação atual? a) Reabilitar

b) Aumentar nº de divisões c) Equipamentos sanitários d) Um quintal e) Uma varanda f)

Construi uma habitação de raiz g) Outros Quais?

2.14.1 Se for reabilitar Que tipo de intervenção

Necessita? a) Trocar janelas b) Trocar portas c) Refazer teto d) Pintar fachada e)

Pintar interior f) Melhorar o sistema de ventilação g) Construir um tanque de água

h) Outra Qual? _____

2.15 A sua casa está ligada a rede elétrica? Sim Não

2.15.1 Se sim, quem fez a ligação?

Autoria própria Amigos/conhecidos Familiares

Electa outros Quem? _____

2.15.2 A sua habitação tem contador de ELECTRA? Sim Não

2.16 Se 2.15 = não Se a ELECTRA quiser fazer a ligação da rede elétrica à sua habitação, ligaria? Sim Não 2.16.1 Se não, porquê? _____

2.17 Se 2.15 = não Qual é a fonte de energia utilizada para iluminação? Gás Petróleo Vela Outros Quais? _____

2.18 Formas de abastecimento de água potável? Rede de abastecimento de água Auto-tanque Bombeiro Chafariz Outros Quais? _____

3 Percepção dos moradores

3.1 Há quantos anos reside neste bairro? _____

3.2 Quais são as razões pela qual mora neste bairro?

Nasci aqui Proximidade com a família Terreno disponível Tranquilidade Outros

(Quais)? _____

3.3 Gostaria de continuar a viver na sua zona/localidade de residência? Sim Não

3.3.1 Se não Indique as razões? _____

3.4 Acha que o *espaço* devia ter intervenção urbanística? Sim Não Não sabe

3.4.1 Se sim quais? _____

3.5 Que tipo de vivência tem com o seu vizinho?

Amizade Desavença Nenhuma Outra (Qual?)

3.6 Que tipo de problema é mais frequente neste espaço?

Saneamento Água potável Eletricidade Convivência familiar Outro Qual?

3.7 Na sua opinião, o que deveria ser feito para melhorar esses problemas.

a) Ligação de rede água/construção de chafariz

b) Melhoramento nas estradas

c) Construções de polos educativos

d) Construções de placas desportivas

e) Construção de placa desportiva

e) Outro Qual? _____

3.9 Qual é a ocupação dos tempos livres das crianças e dos jovens?

4 Papel das entidades públicas e privadas

4.1 A Câmara municipal tem estado a tomar algumas iniciativas com as construções?

Sim Não Não sabe

4.1.1 (Se 5.1 = **sim**), quais? a) Destruição dos pardieiros b) Destruição da habitação e expulsão dos ocupantes c) Destruição da habitação e realojamento dos ocupantes d) Outra Qual? _____

4.2 A entidade pública tem estado a desempenhar algum papel, para promover o desenvolvimento deste *espaço*? Sim Não Não sabe

4.2.1 Se sim, qual? _____

4.3 A associação local tem estado a desempenhar alguma função, para o bem-estar da comunidade deste espaço? Sim Não Não sabe

4.3.1 Se sim, dê alguns exemplos de ações que tiveram impactos no *espaço* e/ou nas famílias residentes? _____

4.4 Na sua opinião, o quê deve ser feito para a melhoria das condições de vida das populações e do *espaço*? (1 mais importante e 6 menos importante).

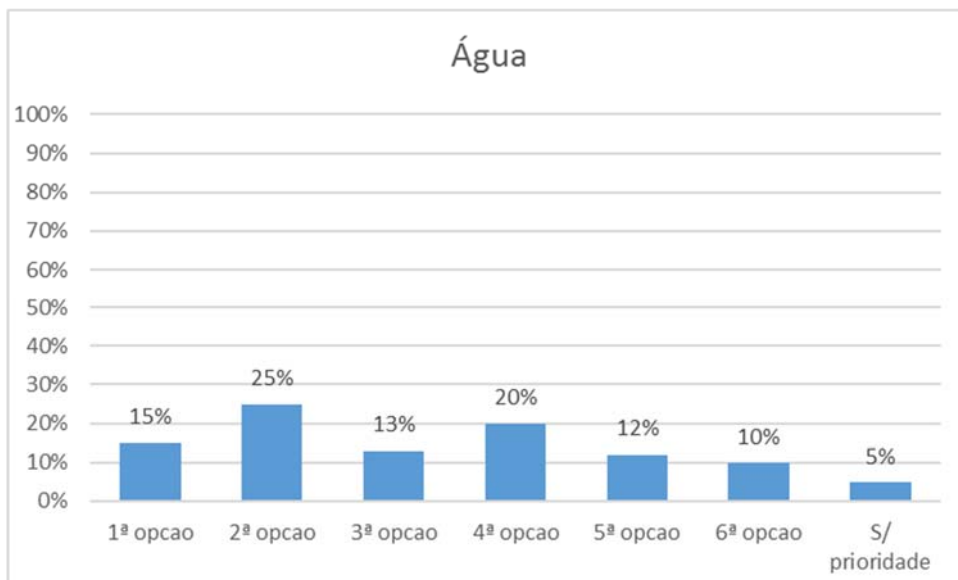
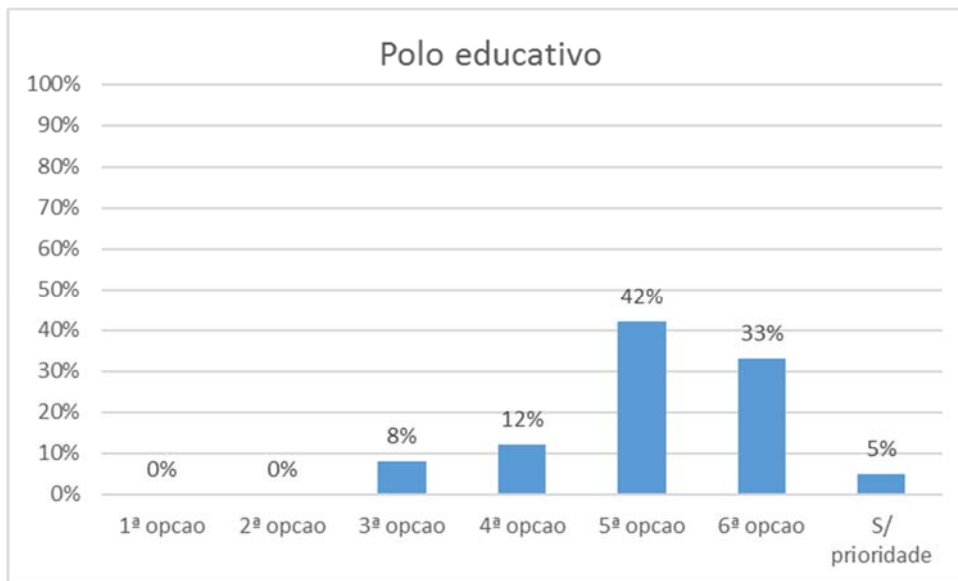
Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima. Perspetivas futuras

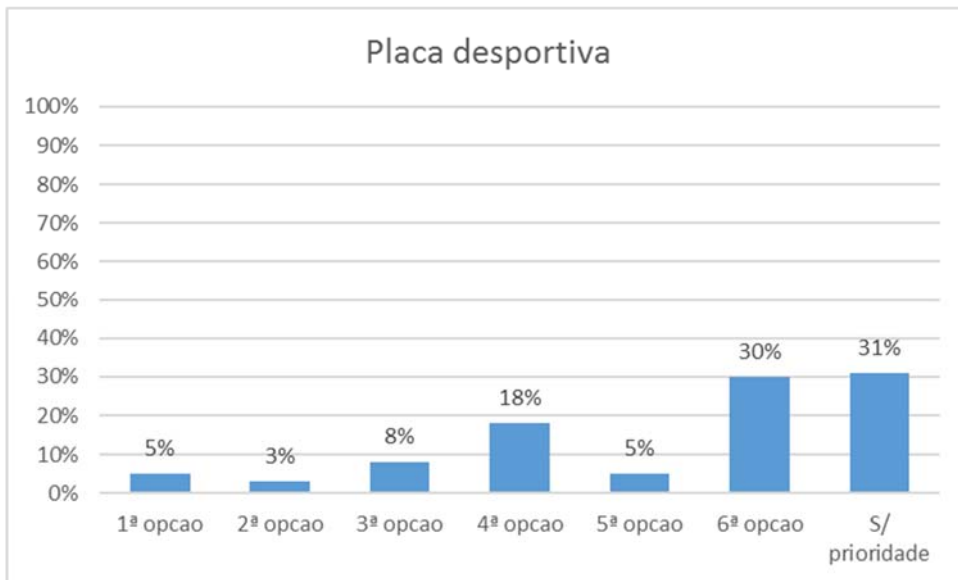
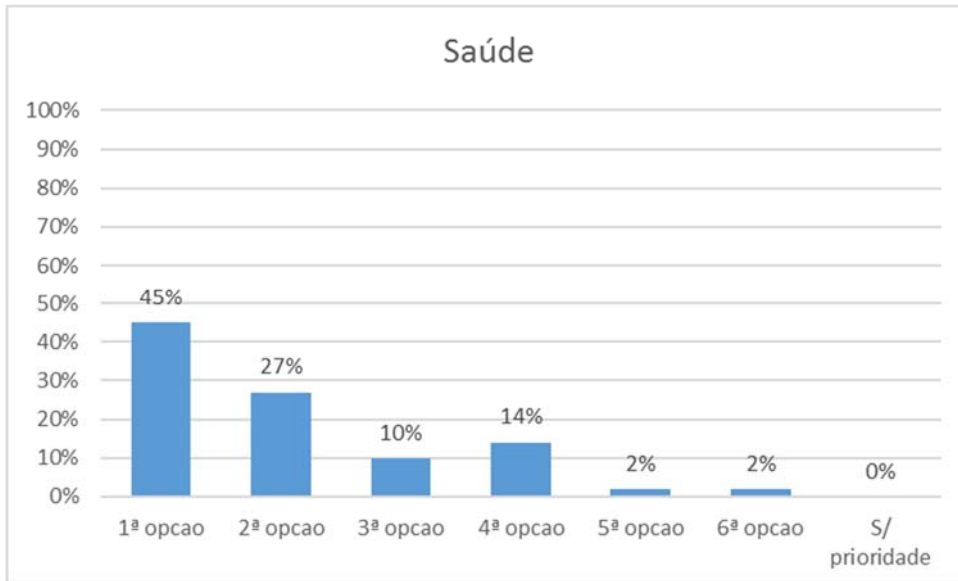
Ggggnhjh+’nConstrução de polos educativos □ Construção de chafariz/ligação de rede de água □ Construção de Centro de Saúde □ Construção de placas desportivas/centros de encontros □ Construção de estradas □ Construção de praças □ Construção de Igreja (Capela) □

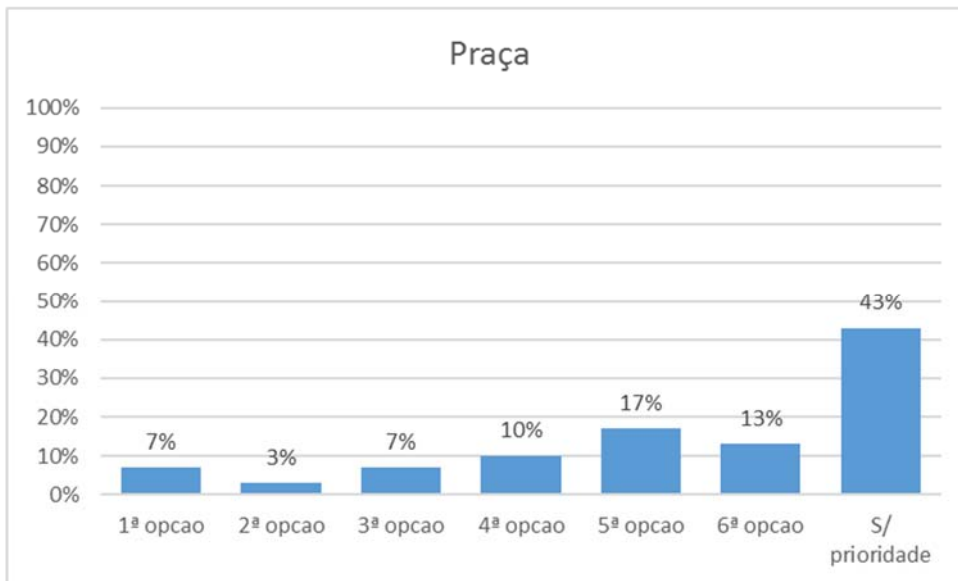
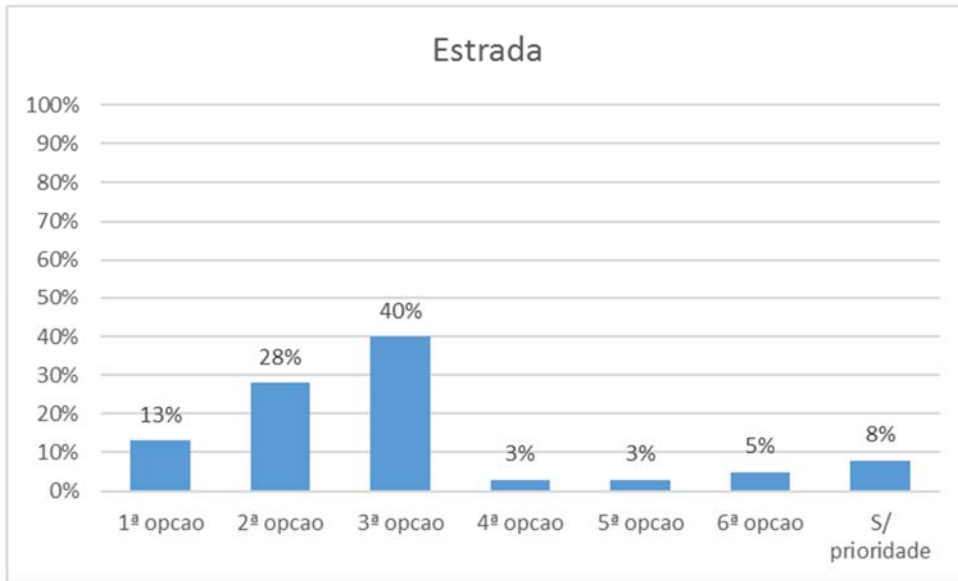
Obrigada

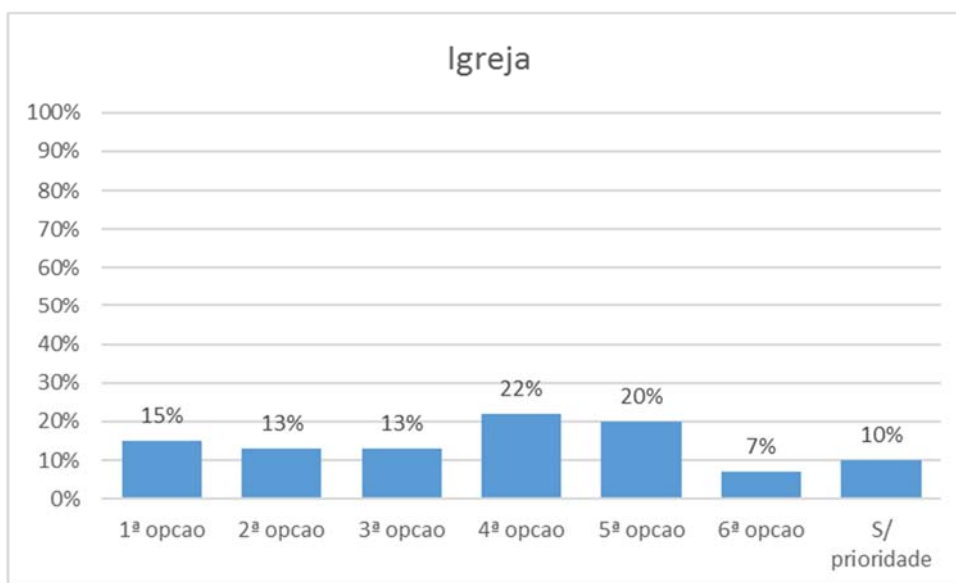
Anexo 4 - Prioridade de Intervenção no Bairro

	Const. polo educativo	Agua	Const. c. de Saúde	Const. placa desportiva	Const. Estrada	Const. praça	Const. Igreja
<i>1^a opção</i>	-	9	27	3	8	4	9
<i>2^a opção</i>	-	15	16	2	17	2	8
<i>3^a opção</i>	5	8	6	5	24	4	8
<i>4^a opção</i>	7	12	9	11	2	6	13
<i>5^a opção</i>	25	7	1	3	2	10	12
<i>6^a opção</i>	20	6	1	18	3	8	4
<i>em branco</i>	3	3	-	18	4	26	6









Anexo 5 – Imagens do bairro de Terra Branca de Cima



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Tipo de ocupação prevista para as Edificações (Nº de Lotes)	46
Tabela 2: Estimativa da população (nº de fogos x hab/fogo)	46
Tabela 3: Resultados da área de Urbanização Estudada.....	47

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 : Processo de Urbanização do Bairro de Terra Branca de Cima: Perspectivas futuras ..	4
Fig. 2: Dimensões e Indicadores do ordenamento do território a serem analisados	5
Fig. 3: Localização da Cidade da Praia	27
Figura 4: Divisão administrativa da Cidade da Praia	32
Figura 5 : Estrutura etária da população da Praia	33
Fig. 6 : Localização do Bairro Terra Branca no município da Praia	34
Figura 7: habitação unifamiliar	figura 8: habitação multifamiliar 35
Figura 9: Evolução da população do bairro de Terra Branca (INE, 2010)	36
Figura 10: Situação de emprego no bairro TB (INE, 2010)	36
Figura 11: : Habilitações literárias dos residentes do bairro TB (INE, 2010)	37
figura 12 : Localização de Terra Branca de Cima	40
Figura 13 - Loteamento de Terra Branca Cima	41
Figura 14 : Tipos de Edifícios	43
Figura 15 : Imagem de uso e ocupação de solo	48
Figura 16: Imagem de ocupação Terra Branca de Cima	49
Figura 17 : População inquirida por sexo bairro TBC	50
Figura 18: Nivel de instrução dos agregados familiares.....	51

Figura 19 Situação perante ao emprego dos chefes de famílias inquiridos.	52
Figura 20 : Regime de ocupação das habitações	53
Figura 21: ocupação nas encostas e linhas de água	58
Figura 22 : Posto de iluminação pública no bairro	60
Figura 23 : Rede de telecomunicações no bairro.....	61
Figura 24: Vias de acesso atual no bairro TBC	63
Figura 25 : ocupação clandestina das vias.....	64
Figura 26: Espaços públicos no bairro.	64
Figura 27 : Espaços públicos e via pavimentada.....	65
Figura 28 : ocupação nas encostas.....	66