



FOCUS GROUP 
one stop solution



Ministério das Infra-Estruturas,
do Ordenamento do Território e Habitação

PLANO DETALHADO DE RELVA
Mosteiros | Ilha do Fogo | Cabo Verde

PROGRAMA DE EXECUÇÃO | PLANO DE FINANCIAMENTO

Proc:18055.00 | Data: Janeiro.2024 | Rev:01

INDICE

1	CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA COM INCIDÊNCIA NO PLANEAMENTO E GESTÃO DE SOLOS URBANIZÁVEIS - CONTEXTUALIZAÇÃO DA LOCALIDADE DE RELVAS NA CIDADE DE IGREJA, CONCELHO DOS MOSTEIROS NA ILHA DO FOGO	3
1.1	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	3
1.2	POPULAÇÃO	3
1.3	ESTRUTURA E DINÂMICAS SÓCIO-ECONÓMICAS DOMINANTES.....	4
2	CARACTERIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO	8
3	SISTEMAS DE EXECUÇÃO.....	9
4	PROGRAMA DE EXECUÇÃO	10
4.1	UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	10
4.2	AÇÕES A DESENVOLVER.....	12
5	PLANO DE FINANCIAMENTO.....	16
6	CONCLUSÃO.....	19
7	RECOMENDAÇÕES	20
8	BIBLIOGRAFIA.....	22

EQUIPA DE PROJECTO

Coordenadores da Equipa
Ana Marta Clemente, arquitecta
Nuno Malheiro da Silva, arquitecto
Ordenamento e Desenho Urbano
Inês Marques Pinto, arquitecta urbanista
Inês Ramalhete, arquitecta
Olga Mateus, arquitecta urbanista
Ordenamento, Estrutura Ecológica, Valores de Paisagem
Miguel Marques Pereira, arquitecto paisagista
Tiago Moura, arquitecto paisagista
Infraestruturas Urbanas
António Barroso, engenheiro civil
João Pereira, engenheiro electrotecnico
Economista e Sócio Economista
Arlindo Rodrigues
Jurista
Geraldo Cruz Almeida

1 CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA COM INCIDÊNCIA NO PLANEAMENTO E GESTÃO DE SOLOS URBANIZÁVEIS - CONTEXTUALIZAÇÃO DA LOCALIDADE DE RELVAS NA CIDADE DE IGREJA, CONCELHO DOS MOSTEIROS NA ILHA DO FOGO

1.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

Relvas é uma das localidades (sitio, zona ou bairro) da Cidade de Igreja e sede do Município dos Mosteiros na ilha do Fogo que se localiza na sua parte nordestina já beirando a orla marítima.

Na ilha do Fogo, o Concelho dos Mosteiros estende-se por uma área de 85 Km², representando cerca de 18% do total da Ilha e cerca de 2% do território nacional.

Relvas enquanto componente da Cidade de Igreja dista cerca de 35 KM da Cidade de Cova Figueira, no Município de Santa Catarina, a Sudeste da ilha, e cerca de 50 KM da Cidade de São Filipe no Município com o mesmo nome situado no extremo Sul da ilha.

1.2 POPULAÇÃO

1.2.1 Ilha

Segundo o último Censo Demográfico (INE 2010, estima-se que o próximo decorra entre 16 e 30 de Junho do corrente ano), a ilha do Fogo é a quarta mais populosa do país, com 37.051 habitantes, só ultrapassada pelas ilhas de Santo Antão (43.915), São Vicente (76.107) e Santiago (273.919).

1.2.2 Concelho

Segundo o mesmo Censo, em 2010 o Concelho dos Mosteiros albergava 9.524 habitantes. Todavia, os últimos dados oficiais (ANMCV - 2019) apontam para um ligeiro decréscimo da população, situando-se, nessa altura, em 9.336 pessoas, representando 26,2% da população da ilha e 1,8% do país. Esta diminuição da população resulta sobretudo da tradicional vocação migratória do Homem cabo-verdiano. Pois, os jovens tendem a aventurar-se na procura de melhores condições de vida tanto no exterior como internamente. A primeira opção para a emigração dos Mosteirenses tem sido ao longo de décadas e séculos os Estados Unidos da América. Dentro do país, a ilha de Santiago tem merecido a preferência. Contudo, ultimamente, até a emergência da pandemia do COVID-19, as ilhas do Sal e Boavista também passaram a ser preferidas sobretudo pelos jovens, devido a novas oportunidades de emprego surgidas, particularmente no emergente e transversal setor do turismo.

1.3 ESTRUTURA E DINÂMICAS SÓCIO-ECONÓMICAS DOMINANTES

As principais atividades económicas do Concelho concentram-se no primeiro setor (agricultura, pecuária e pescas). Os setores secundário e terciário têm um peso residual na economia municipal. Pois, o setor de atividade dominante no Concelho é o agropecuário focado no cultivo e produção essencialmente para escoamento da ilha e ténue exportação do café, frutas subtropicais e derivados do leite, sobretudo queijo e manteiga. As atividades do segundo setor (a indústria) praticamente resumem-se à torrefação do café, transformação do leite e frutas e residualmente as uvas para a produção do vinho.

O terceiro setor tem a predominância dos serviços públicos dos Poderes Municipal e Central (Serviços Descentralizados, como saúde e educação, segurança pública e proteção civil, previdência e promoção social, etc.) e dos fornecedores de água e energia. A dinâmica económica do Município é complementada pelos agentes económicos privados que operam nos domínios da hotelaria e restauração, correios e telecomunicações, banca e seguros, etc.

Segundo o Inquérito-Multiobjectivo (IMC, 2016: INE), o Município dos Mosteiros possuía 2.309 agregados, com a média de 3,8 pessoas por agregado. Destes, 61,4% eram chefiados por homens e 38,6% por mulheres.

Relativamente às condições de vida, constatou-se que 84,3% dos agregados têm acesso a eletricidade, 59,7% a água canalizada, 92,3% a casa de banho, 74,6% aos contentores para evacuação dos resíduos sólidos, 40,9% usa lenha e 54,6% usa o gás butano para preparar as refeições. No capítulo do acesso às telecomunicações, 53,1% dos alojamentos possui internet, 11,8% tem acesso a TV por assinatura, 30% tem telefone fixo, 63,1% tem TV, 22% têm acesso a computador e 14,3% possui um tablet.

1.3.1 Caracterização do meio urbano e habitacional

Segundo o estudo da ONU HABITAT (Perfil Urbano Nacional da República de Cabo Verde, Setembro de 2013), em Cabo Verde aproximadamente 62% dos seus habitantes vivem nos meios urbanos contra os 38% nos meios rurais.

Todavia, esse quadro inverte-se nas ilhas de forte vocação agrícola como Santiago, Santo Antão, Fogo e São Nicolau, chegando a ter a média de predominância de habitação no campo em cerca de 77% contra 23% das pessoas que fazem questão de viver nas cidades.

No Concelho de Mosteiros, essa predominância de vida no campo era (na altura do estudo que vimos tendo como referência) de 62,8% contra os 37,2% que preferiam viver na Cidade ou em meio urbano.

Fazendo uma breve retrospectiva histórica do Município, apura-se que a sua estrutura habitacional é caracterizada por vários núcleos de habitações global e estruturalmente diversos e dispersos que se estendiam desde Mosteiros Trás, a Sul até Fajãzinha, abrangendo a Igreja e o Sumbango.

Na Cidade de Igreja, tal como em todo o Município, desde sempre inexistiu os chamados “bairros degradados” e muito menos as “construções clandestinas”.

Porém, também ali são facilmente identificadas as habitações das famílias de menores posses ou ditas desafortunadas.

1.3.2 Água, energia e saneamento

O Município está praticamente 100% coberto da rede de abastecimento de água e energia.

Todavia, ainda não dispõe de sistemas adequados de evacuação das águas residuais, nem de uma rede de esgotos e muito menos de uma Estação de Tratamento das Águas Residuais (ETAR).

Por isso, a maior parte das águas residuais é lançada em redor das casas e as águas pluviais, ainda que não abundem, ou se armazenam e depois se evaporam à medida que também se infiltram no solo ou então, pura e simplesmente, escorrem pelas encostas e depois pelas ribeiras até se despejarem no mar.

1.3.3 Saúde

O sistema de saúde no Concelho, enquanto Serviço Descentralizado do Estado (Central), funciona dentro dos parâmetros minimamente aceitáveis no âmbito de clínica geral.

Pese embora as melhorias que o setor vem registando, no Município ainda persiste um conjunto de constrangimentos e insuficiências, quer estritamente técnicas, quer humanos, designadamente desproporção nos rácios de médico por habitantes e de enfermeiro por habitantes, assim como a inexistência ou deficiente operacionalização de vários serviços cruciais de apoio à eficiência da atividade médica, tais como os laboratórios de Raio-X, análises clínicas e de realização de consultas de especialidades, etc.

Entretanto, o Município dispõe de uma moderna infraestrutura (Delegacia) de saúde com capacidade para 32 camas de internamento em áreas como: pediatria, maternidade, enfermaria, isolamento, psiquiatria e observação.

Ademais, possui ainda quatro (4) Unidades Sanitárias de Base e duas (2) Farmácias, uma privada e outra pública.

O rácio médico por habitante no Município é de 1/9.336, muito abaixo da média nacional que é de 8 médicos por 10.000.

O rácio enfermeiro por habitante 6/9.336, igualmente aquém da média nacional que é de aproximadamente 13/10.000.

Devido à carência de médicos especialistas, normalmente as consultas de especialidades são feitas no Hospital Regional do Fogo e, na Cidade de São Filipe, na mesma ilha ou alternativamente no Hospital Central na Praia, na ilha de Santiago.

A necessidade que os habitantes do Concelho têm de se deslocar à ilha de Santiago, na grande maioria dos casos, auto-suportando os custos associados à deslocação e estadia além das outras despesas inerentes às diligências necessárias para as condições indispensáveis de saúde agrava sobremaneira a desigualdade social também no capítulo de um dos direitos constitucionais básicos como é o acesso, tendencialmente gratuito, aos serviços primários de saúde.

1.3.4 Educação

A educação é a principal variável de condicionamento do ritmo e rumo do sucesso de desenvolvimento equilibrado e sustentável do capital humano de qualquer um país ou Município.

Ciente desse imprescindível desiderato, igualmente constitucional e básico, o Município também tem vindo à beneficiar de medidas de políticas educativas igualmente assertivas levadas a cabo pelo Governo central no território municipal. Pois, atualmente 82,6% da população com mais de 15 anos de idade é alfabetizada, sendo 88,9% homens e 76,8% mulheres.

Não obstante, os dados que se seguem ilustram as necessidades de melhorias ainda necessárias introduzir no sistema para se atingir o nível desejado de aperfeiçoamento: 6,4 é o número médio de anos de frequência dos estudos; 8,8% da população nunca frequentou um estabelecimento de ensino; 5,3% frequenta ou frequentou o pré-escolar; 1,3% possui o nível mínimo de alfabetização; 53,5% possui o ensino básico completo; 37,5% possui o nível secundário; 0,7% tem o ensino médio e 1,4% da população possui uma formação superior.

Quadro 1 - Taxa de alfabetização da população > 15 anos (%) (Fonte: 2016 | INE)

População	Cabo Verde	Mosteiros
Total	87,6	82,6
Homens	92,5	88,9
Mulheres	82,8	76,8
Jovens alfabetizados (15 – 24 anos)	98,6	97,1
Jovens masculinos [15 - 24] anos	98,6	96,6
Jovens femininos [15 - 24] anos	98,6	97,5

O quadro abaixo evidencia a afetação dos recursos humanos alocados no sistema educativo consoante o sexo e nível de ensino.

Quadro 2 - Afecção dos recursos humanos à docencia

Níveis	Nº de professores masculino	Nº de professores feminino	Total
Pré-escolar	0	29	29
Ensino básico	34	32	66
Ensino Secundário	25	18	43

Fonte: CMM, 2018 | MED, 2018 | ESM, 2018

Os dados do quadro acima revelam existir uma boa representação feminina no corpo docente no Município. As mulheres dominam a educação pré-escolar. No básico estão praticamente em igualdade com os homens. Só no ensino secundário é que estão em minoria considerável relativamente aos seus colegas masculinos.

1.3.5 Pobreza

A pobreza ou melhor a sua linha delimitativa é tida como a referência de padrão de vida numa determinada sociedade e revelador do limite da dignidade humana. Portanto, chega a ser não só a transposição de uma determinada realidade efetivamente vivenciada e que se exprime através de dados refletindo o nível de carências ou privações básicas, inclusive da própria alimentação, que determinados indivíduos ou famílias enfrentam como também, ainda que raramente, chega a ser, pura e simplesmente, apenas uma mera expressão de um modo de estar e de encarar a vida, pouco ou nada se importando com as avaliações de terceiros, por maior que seja o seu real desafogo económico ou financeiro (ainda que apenas em bens materiais como as terras, o seu cultivo e os animais) do pretense ou simulado pobre.

O Município dos Mosteiros, de acordo com o IDRF 2015, é o segundo de Cabo Verde que mais reduziu o índice de pobreza em relação ao QUIBB 2007, na ordem dos 19 pontos percentuais. No entanto, ainda assim, tem um peso de 45,2% de pobres contra 35,2 % ao nível nacional.

Felizmente, no que diz respeito à pobreza extrema, o Município está bem melhor que o país, registando-se um índice de 7,8% contra 10,6% ao nível nacional.

Todavia, é de registrar que, paradoxalmente, nos Mosteiros, a prevalência de pobres é dominada pelos homens, contrariamente à regra e tendência nacional e mundial.

2 CARACTERIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

No Município e particularmente na Cidade de Igreja, quer no perímetro urbano consolidado e quer no expansível, as terras são globalmente do domínio privado. Onde, as habitações, mormente construídas de raiz, só poderão ser feitas em terreno próprio ou comprado e, em alternativa, comprar-se habitação já construída aos construtores e/ou promotores imobiliários.

A estrutura urbana da Cidade evoluiu à partir da pequena Vila da Igreja, inicialmente uma pequena aldeia costeira no entorno da igreja paroquial. No centro da cidade predominam casas acabadas, bem alinhadas e envolvendo uma pequena praça.

A tipologia, beleza e o nível de acabamento dominantes das casas refletem o desafogo económico dos seus proprietários ou moradores o que evidencia os sinais de uma elevada participação da diáspora (emigrantes) na valorização da estrutura urbana da Cidade.

Concomitantemente, denota-se uma tendência de adoção de novos padrões de habitação, próprios da contemporaneidade de vivência global, exteriorizando quer o modernismo arquitetónico, quer alguma ostentação, por vezes até competitiva, especialmente entre os emigrantes bem sucedidos e /ou seus familiares mais próximos.

Queimada é a localidade que melhor demonstra essa nova realidade emergente na estrutura urbana da Cidade de Igreja.

3 SISTEMAS DE EXECUÇÃO

O Plano Detalhado de Relva é na sua totalidade de um único proprietário, o Município de Mosteiros, o que tornará o programa de execução do próprio plano mais facilitado.

Um programa de execução integra ações e obras públicas, indicando assim as entidades responsáveis para a sua concretização e indica as fontes e a estimativa dos meios de financiamento.

O município de Relva deve promover a execução coordenada e programada do plano com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas no Plano Detalhado.

Para efeitos de programação e execução do Plano foram determinadas 3 Unidades Operativas de Planeamentos e Gestão UOPG's que ocupam cerca de 49,8% do solo urbano, constantes na Planta Legal. Essas UOPG's correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais de uma classe de espaço, as quais, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómico, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e aplicação de normas para a urbanização e edificação.

4 PROGRAMA DE EXECUÇÃO

4.1 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais de uma classe de espaço, as quais, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómico, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e aplicação de normas para a urbanização e edificação.

Para efeitos de programação e execução do plano, foram determinadas 3 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

- UOPG 1 – refere-se à área habitacional de expansão localizada a norte da Ribeira e encostada ao limite poente do plano, desenvolvendo-se em torno da Estrada a Achada Grande e da EN3FG08, incorporando os locais de Queimariba e Cutelo Alto, e contemplando novos lotes para a construção de habitações unifamiliares e três áreas propostas para equipamentos colectivos. Esta UOPG ocupa uma área territorial de 7,1ha e é constituída por 159 lotes (L70 a L228), sendo 102 lotes novos, e 57 edificações/ marcações existentes;
- UOPG 2 – refere-se à área habitacional de expansão localizada a sul da Ribeira, do lado poente, incluindo a zona de Queimadinha, atravessada por estrada nacional. É a UOPG com maior percentagem de ocupação de novos lotes destinados a habitação unifamiliar, incorporando ainda duas novas áreas destinadas a equipamentos colectivos, e três equipamentos existentes. Tem cerca de 6,7ha e é composta por 170 lotes (L400 a L569), com 147 novos lotes, e 23 edificações/ marcações existentes;
- UOPG 3 – refere-se à área habitacional de expansão que se desenvolve a partir do limite da UOPG 2, até à extrema nascente do plano, e a norte da EN3FG08. Esta UOPG incorpora a EN1FG01 e o local Cutelo Fundão, assim como duas novas áreas destinadas a equipamentos colectivos. Com ocupação de área territorial de cerca de 4,5ha, é constituída por 83 lotes (L570 a L652), com 41 novos lotes e 42 edificações/ marcações existentes.

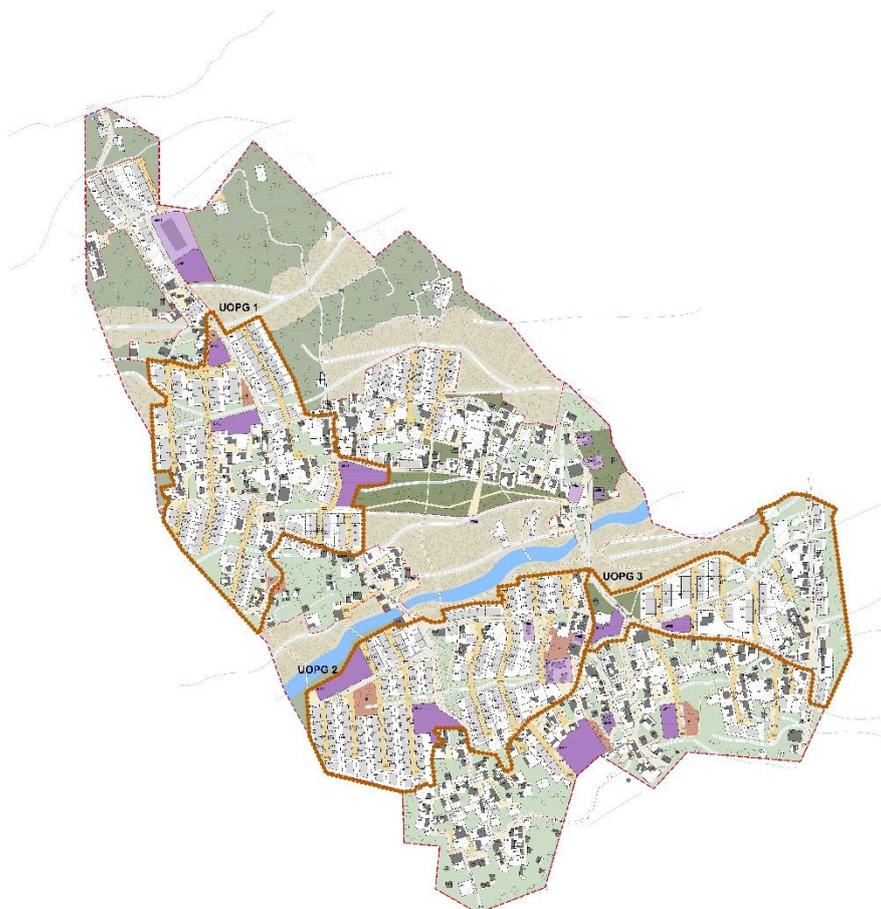


Figura 1 Planta de indicação de UOPGs

A intervenção destas áreas tem como objetivos:

- A criação de condições para a expansão e consolidação urbana;
- O enquadramento das edificações existentes a manter, permitindo a sua requalificação, reabilitação ou ampliação, segundo regras e parâmetros específicos;
- A preservação das condições naturais existentes e das zonas ecologicamente sensíveis;
- A estruturação de novos arruamentos bem dimensionados, garantindo o acesso adequado a todas as edificações;
- A criação de condições para a livre circulação pedonal e a permeabilidade do espaço.

A execução das UOPG's são realizadas através de operações de loteamentos ou de outras operações urbanísticas.

Existem algumas incertezas em torno do horizonte temporal para a Execução do PD de Relva que decorrem, por um lado, da necessidade em envolver em conjunto os actores públicos e privados (nomeadamente o município de Mosteiros, entidades públicas, e eventuais investidores) e, por outro lado, dos montantes que poderão vir a ser disponibilizados por Programas de apoio governamentais ou internacionais, como é o caso do Fundo de Solidariedade Africana, ou o Plano Estrategico de Desenvolvimento Sustentavel.

4.2 AÇÕES A DESENVOLVER

As ações a desenvolver estruturam-se em projectos concretos integrados nas UOPG's. Essas ações incluem:

- Operações de loteamentos;
- Obras de Urbanização;
 - Arruamentos, Passeios e Estacionamento;
 - Infraestruturas Urbanas;
 - Infraestruturas de Residuos Solidos e Etar;
- Equipamentos;
- áreas verdes

Não sendo possível nesta fase estimar os custos inerentes à execução das operações de loteamento e das obras de urbanização, estima-se os seguintes custos relativos às obras de urbanização a realizar:

Quadro 3 - Distribuição dos custos do programa de execução do PD de Relva

	VALOR MÉDIO	MEDIÇÃO	VALOR ESTIMADO
ARRUAMENTOS, PASSEIOS E ESTACIONAMENTO		100 060,7 m2	468 331 000 ECV 33%
circulação viária	4 700 ECV	32 553,3 m2	
circulação mista	4 700 ECV	25 340,0 m2	
circulação pedonal	4 700 ECV	36 924,2 m2	
estacionamento público	4 327 ECV	5 243,2 m2	
INFRAESTRURAS URBANAS			80 400 000 ECV 6%
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais			30 000 000 ECV
Rede de Abastecimento de Água			10 000 000 ECV
Rede de Electricidade			25 400 000 ECV
Iluminação Pública			10 000 000 ECV
Rede Telefónica			5 000 000 ECV
INFRAESTRURAS RESIDUOS SOLIDOS E ETAR			120 600 000 ECV 9%
Pontos de recolha e Etar			120 600 000 ECV

	VALOR MÉDIO	MEDIÇÃO	VALOR ESTIMADO	
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		15 326,0 m2	695 461 000 ECV	49%
EP1 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	1 545,5 m2	70 132 000 ECV	
EP2 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	783,9 m2	35 572 000 ECV	
EP3 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	1 394,1 m2	63 263 000 ECV	
EP4 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	2 188,1 m2	99 292 000 ECV	
EP5 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	2 062,7 m2	93 600 000 ECV	
EP6 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	1 996,0 m2	90 574 000 ECV	
EP7 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	905,5 m2	41 090 000 ECV	
EP8 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	633,5 m2	28 749 000 ECV	
EP9 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	2 659,9 m2	120 700 000 ECV	
EP10 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	215,8 m2	9 795 000 ECV	
EP11 - Equipamento a Definir	45 377 ECV	940,9 m2	42 694 000 ECV	
ESPAÇOS VERDES		243 397,2 m2	40 200 000 ECV	3%
Hortas Comunitárias	215 ECV	78 317,1 m2	16 838 000 ECV	
Zona de Recreio Rural	173 ECV	71 896,6 m2	12 456 000 ECV	
Ribeira	110 ECV	8 614,5 m2	947 000 ECV	
Linha de Água	150 ECV	16 390,9 m2	2 459 000 ECV	
Verde de Enquadramento	110 ECV	68 178,2 m2	7 500 000 ECV	
			1 404 992 000 ECV	100%

A Execução das operações de loteamento e das obras de urbanização baseiam-se na seguinte calendarização:

Quadro 4 - Programação da execução dos projectos

	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
INFRAESTRURAS										
Projectos de Execução e construção das Infraestruturas da UOPG1										
Projectos de Execução e construção das Infraestruturas da UOPG2										
Projectos de Execução e construção das Infraestruturas da UOPG3										
Projectos de Execução e construção das Infraestruturas da restantes áreas do plano										
ESPAÇOS VERDES										
Hortas Comunitárias										
Zona de Recreio Rural										
Ribeira										
Linha de Água										

	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
Verde de Enquadramento										
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA										
EP1 - Equipamento a Definir										
EP2 - Equipamento a Definir										
EP3 - Equipamento a Definir										
EP4 - Equipamento a Definir										
EP5 - Equipamento a Definir										
EP6 - Equipamento a Definir										
EP7 - Equipamento a Definir										
EP8 - Equipamento a Definir										
EP9 - Equipamento a Definir										
EP10 - Equipamento a Definir										
EP11 - Equipamento a Definir										

Para além das ações das operações de loteamento e das obras de urbanização a serem executadas principalmente pela entidade pública, deverá ser prevista a construção das edificações.

Não sendo possível nesta fase estimar os custos inerentes à construção das edificações, estima-se os seguintes custos:

Quadro 5 - Distribuição de Custos da construção das edificações

	VALOR UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR ESTIMADO
EDIFICAÇÃO IMOBILIARIA			
População no Município		9 336	
População na Cidade (37,2% do total é urbana)		3 473	
Agregados no Município		2 309	
Agregados na Cidade (37,2% dos agregados do Concelho)		859	
Habitações atuais em Relvas (c/base levantamento efetuado, âmbito PD)		445	
Novos lotes de procura expetável, no âmbito deste PD		384	
Total de lotes previstos para a nova Urbanização de Relvas, neste PD		829	
Finalidade habitação de 2 pisos		384	3 210 100 000 ECV
Tipologia T2 (30%)	7 800 000 ECV	77	600 600 000 ECV
Tipologia T3 (70%)	8 500 000 ECV	307	2 609 500 000 ECV
			3 210 100 000 ECV

Quadro 6 - Programação dos Projectos de Execução das Construções

	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
EDIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA										
Projectos e Construção das Construções da UOPG1 (102 lotes novos)										
Projectos e Construção das Construções da UOPG2 (147 lotes novos)										
Projectos e Construção das Construções da UOPG3 (41 lotes novos)										
Projectos e Construção das Construções da restante área do plano (94 lotes novos)										

5 PLANO DE FINANCIAMENTO

Atendendo ao sistema de execução do Plano Detalhado de Relva, bem como às características e fragmentação urbana e socio-económica da área de intervenção, propõe-se que parte do financiamento da execução do PD, sejam realizadas, nomeadamente as operações de loteamentos, através das entidades públicas ao nível nacional e municipal, no quadro das responsabilidades de cada uma, em relação à área de sua competência, de parcerias com o município de Mosteiros, com recurso a financiamentos governamentais e internacionais.

A componente de expansão urbana prevista no plano, efetivamente é financiável quer por fontes (instituições financeiras) internas e quer externas, desde que o projeto (no seu conto geral, desde a concepção urbanística e respetivos estudos de impacto ambiental aos diversos planos de arquitetura e engenharia até se culminar nos estudos de viabilidade e na montagem da engenharia financeira e de consequente mobilização de fundos) seja desenvolvido por uma empresa/perito especializado na matéria e contratado com base no mérito ou seja, preferencialmente, através de concurso público.

Aconselha-se, vivamente, que esse projeto imobiliário seja considerado de natureza proeminentemente privada (no sentido de se auto pagar, não se constituindo em despesa pública), ainda que desenvolvido por iniciativa e sob os auspícios de uma entidade pública, no caso, a Câmara Municipal dos Mosteiros que, para o efeito, tanto pode promover a criação de uma empresa de capitais mistos (envolvendo, em proporção estrategicamente definida, os privados nacionais e/ou estrangeiros) como, pura e simplesmente, pode contratar uma empresa verdadeiramente especializada no ramo das construções civis de reconhecido mérito, pelo menos, de âmbito nacional.

Sugere-se igualmente que se evite qualquer menção ou designação associada ao conceito de habitação social sob pena de desviar ou refrear a procura de potenciais compradores e sobretudo investidores do segmento de média e relativamente alta renda e standing de preferência habitacional ou de proporcionar maiores ganhos de mais valia.

A concretização desse projeto deve, numa ótica estritamente empresarial, obedecer os rigorosos procedimentos de consulta dos melhores preços de mercado para:

- planos de urbanismo, detalhes e paisagismo;
- planos de arquitetura e engenharia;
- orçamento de construção: por módulos/blocos, componentes e/ou faseamentos;
- orçamento de fiscalização;
- orçamento para a componente de gestão global e efetivo controle de todo o processo, quer do orçamento de construção para evitar a derrapagem e quer do prazo e nível de qualidade do produto final, tanto da componente interna dos imóveis construídos como da componente externa obedecendo criteriosamente ao previsto no plano.

Este procedimento de gestão e controle global é fundamental porquanto abrange o controle da proficiência da própria fiscalização, já que o sucesso final desse empreendimento é função direta do grau de sucesso ou insucesso de cada uma das fases e/ou componentes que o integram.

À par dessas considerações, sem prejuízo de recurso às outras fontes de financiamento (internas ou externas), sugerimos que assim que o projeto global (estudos técnicos e de especialidades, de mercado e de impacto, o ambiental e sobretudo de viabilidade económico-financeira atestando a capacidade do empreendimento gerar proveitos em ritmo que o habilite a honrar os seus compromissos financeiros ou seja, autopagamento no prazo estipulado) esteja verdadeiramente concluído se priorize os contatos com a Bolsa de Valores de Cabo Verde para se avaliar a pertinência e proficiência de rentabilidade do investimento ao ponto de convencer a Bolsa de Valores a encarregar-se das diligências do seu financiamento nomeadamente através da emissão de “obrigações bolsistas municipais”, como ultimamente tem acontecido com alguns Municípios para projetos igualmente imobiliários, designadamente: Praia, Calheta de São Miguel, São Domingos, etc.

A título de nota final, salienta-se que a parte do investimento não elegível para financiamento por esta via terá de ser canalizado com recurso a fundos privados, que poderá ser formalizado através de parcerias com investidores interessados em obter direitos de comercialização dos prédios ou dos fogos e dos respectivos proveitos, bem como a aquisição do direito de propriedade ou de superfície, no quadro de instrumentos contratuais relativos a operações de reparcelamento.

Quadro 7 - Programa de Investimento do PD de Relva

INVESTIMENTO	
Capital necessário (construção das infraestruturas, equipamentos e fogos)	4 615 092 000 ECV
Operações de Loteamento e Obras de Urbanização	1 404 992 000 ECV
Edificações	3 210 100 000 ECV
Juros (expetável em 3,5% em 25 anos com 3 anos de moratória)	1 944 799 769 ECV
Operações de Loteamento e Obras de Urbanização	592 063 629 ECV
Edificações	1 352 736 140 ECV
Valor do investimento (financiamento do serviço da dívida = capital + juros)	6 559 891 769 ECV
Operações de Loteamento e Obras de Urbanização	1 997 055 629 ECV
Edificações	4 562 836 140 ECV

Quadro 8 - Programa de Financiamento do serviço de Dívida para as obras de Urbanização do PD de Relva

RUBRICAS//ANOS	Base	1	2	5	6	10	11	15	16	20	21	24	25	TOTAL
Capital	1 404 992 000													
Juros (anual)	3,50%													
Moratória	3 anos													
Serviços da dívida		105 374 400	101 440 422	95 539 456	93 572 467	85 704 512	83 737 523	75 869 568	73 902 579	66 034 624	64 067 635	58 166 669	56 199 680	1 997 055 629
Reembolso Capital		56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	56 199 680	1 404 992 000
Pagamento Juros		49 174 720	45 240 742	39 339 776	37 372 787	29 504 832	27 537 843	19 669 888	17 702 899	9 834 944	7 867 955	1 966 989	0	592 063 629

Quadro 9 - Programa de Financiamento do serviço de Dívida para as edificações do PD de Relva

RUBRICAS//ANOS	Base	1	2	5	6	10	11	15	16	20	21	24	25	TOTAL
Capital	3 210 100 000													
Juros (anual)	3,50%													
Moratória	3 anos													
Serviços da dívida		240 757 500	231 769 220	218 286 800	213 792 660	195 816 100	191 321 960	173 345 400	168 851 260	150 874 700	146 380 560	132 898 140	128 404 000	4 562 836 140
Reembolso Capital		128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	128 404 000	3 210 100 000
Pagamento Juros		112 353 500	103 365 220	89 882 800	85 388 660	67 412 100	62 917 960	44 941 400	40 447 260	22 470 700	17 976 560	4 494 140	0	1 352 736 140

6 CONCLUSÃO

No âmbito deste PD, projeta-se para Relvas cerca de 838 lotes, dos quais 829 lotes destinados a habitações, sendo existentes 445 (segundo o levantamento de caracterização do imobiliário urbano efetuado, no âmbito deste trabalho) e a criação de mais 384 novos.

A expansão prevista visa acomodar não só a procura natural que possa derivar das dinâmicas socioeconómicas intrínsecas ao Concelho e particularmente à Cidade como também acomodar a que decorre da probabilidade de retorno *ao torrão natal* de pelo menos 10% da população do Concelho atualmente residindo fora, quer cá dentro nas outras do país e quer na emigração preferindo fixar-se futuramente na Cidade.

Assim, como ilustrado nos quadros acima, o investimento para a nova urbanização de Relvas rondará os 6 milhões e meio de contos, em que 4,6 milhões de contos constituem o capital necessário para se aplicar quer nas infraestruturas (1,4 milhões de contos) e quer nas construções propriamente dita dos fogos (cerca de 3,2 milhões de contos) e os restantes 1,9 milhões de contos destinar-se-ão ao pagamento dos juros do empréstimo à contrair previsivelmente à taxa de 3,5% ano e com uma moratória de três anos num período de reembolso de 25 anos.

7 RECOMENDAÇÕES

Com base nos pressupostos e premissas equacionadas no âmbito deste PD, recomenda-se que o planeamento da nova urbanização do sítio seja capaz de congregar a seguinte disponibilidade de oferta:

- Lotes globalmente expectáveis 828 (445 atuais acrescidos de 384 potencialmente procurados pelos emigrantes, principalmente os que retornarem ao torrão natal) que tornaria o volume de oferta além de urbanisticamente aliciente também financeiramente viável atendendo à dimensão do financiamento necessário para dotar a nova urbanização das indispensáveis infraestruturas e equipamentos próprios de uma nova urbanização no contexto do Séc. XXI;
- Desse conjunto de 384 lotes recomenda-se a seguinte formatação do loteamento, segundo a tipologia e volumetria abaixo:
 - 30% dos 384 fogos, ou seja 77 fogos para se implantar habitações no máximo de 2 pisos na tipologia T2;
 - 70% dos 384 fogos, ou seja 307 fogos para se implantar habitações no máximo de 2 pisos na tipologia T3;
- Essa diferenciação quantitativa das tipologias tem por base o fato do agregado familiar médio do Concelho ser de 4 pessoas e também porque o piso térreo será, preferencialmente, a opção dos “menos jovens” e conseqüentemente ou já avós ou pura e simplesmente com maior propensão acolhedora, quer dos visitantes com residência fixa nas outras ilhas do país e quer dos que ainda se encontram radicados na Diáspora que visitem a Cidade;
- Para se poder fazer a devida acomodação dos imóveis e as respetivas infraestruturas básicas e os indispensáveis equipamentos de apoio socioeducativo e sanitário, desportivo e ambiental assim como do lazer e embelezamento urbano, paisagístico e ambiental dentro dos padrões contemporâneos de uma sociedade que se pugna por proporcionar aos seus habitantes o adequado nível de conforto e segurança num ambiente minimamente sustentável, torna-se recomendável que haja uma área urbanizável na ordem dos 150.000 M2 de terreno ou seja de aproximadamente 15 hectares;
- Os equipamentos sociais dos mais relevantes, designadamente nos domínios da saúde, educação, segurança pública, proteção civil, etc. serão da responsabilidade do Governo cabendo ao Município, no âmbito desse PD) de equacionar e consignar as correspondentes áreas de implantação;
- Os demais equipamentos, nomeadamente os desportivos, culturais, de lazer e espaços verdes, bem como de saneamento e embelezamento paisagístico e ambiental são, basicamente, da responsabilidade municipal;
- A edificação dos equipamentos da prática do culto religioso (igrejas, templos, etc.) são da responsabilidade dos seus patronos cabendo ao Município tão somente a conceção e consignação dos respetivos espaços compadecentes com a finalidade;

- Recomenda-se, vivamente, que se providencie a competente mitigação dos riscos mais frequentes nos investimentos desta natureza, designadamente a derrapagem financeira e o incumprimento do prazo das construções bem como a defraudação das expetativas alusivas ao standing definido e promovido pelo empreendedor.

8 BIBLIOGRAFIA

Principais fontes bibliográficas consultadas:

- Relatórios Parcelares e Plantas de Especialidades deste PD de Relvas;
- Relatório do Senso Demográfico do INE 2010;
- Relatório da ONU HABITAT (Perfil Urbano Nacional da República de Cabo Verde, Setembro de 2013);
- Relatório do Inquérito do Desenvolvimento Rural e Florestal (IDRF de 2015),
- Relatório do QUIBB 2007;
- Relatório do Inquérito-Multiobjectivo (IMC, 2016: INE);
- Revista da Associação Nacional dos Municípios de Cabo Verde (ANMCV) de 2019 e 2020;
- Planos de Atividade e Orçamento do Município dos Mosteiros de 2019, 2020 e 2021;
- Relatórios de Contas e Gestão Municipal do Concelho dos Mosteiros de 2018, 2019 e 2020.



FOCUS GROUP 
one stop solution