



ORDEM DOS ARQUITECTOS CABOVERDEANOS

www.ordemosarquitectos.net

Telefone: 262 22 77

Fax: 262 38 88

Achada de Santo António - Praia, Cabo Verde

Praia tem solução

When you find yourself in a hole, stop digging! (Will Rogers).

Ou, em crioulo: *Hora k̄i bu d̄a conta ma bu sta dentu de um braku, pára di k̄ôba!*

A Ordem dos Arquitectos Caboverdeanos está, juntamente com outras instituições da sociedade civil praiense, a insistir com os dirigentes municipais e centrais no sentido de intervirem com determinação para a preservação do espaço do Taiti sem edificações e a sua consagração enquanto área de lazer e ponto de encontro e convívio numa cidade extremamente carente de equipamentos desse tipo e enquanto local depositário de uma história nobilíssima, a todos os títulos digna de preservação. A Ordem dos Arquitectos está firmemente a apoiar essa iniciativa e este documento visa apresentar à opinião pública as razões desse apoio. Porque, infelizmente, a indecisão que pende sobre essa zona da cidade é apenas a ponta de um *iceberg*.

De 2004 a 2008 a OAC denunciou, com provas concretas, várias situações extremamente danosas do interesse público que aconteceram no Concelho da Praia, praticadas pela anterior Câmara, com a colaboração prestimosa e bem recompensada de alguns arquitectos. As queixas dos cidadãos que demandavam a OAC eram tão graves, que não restou a esta outra saída senão levá-las ao conhecimento do Poder Judicial. Infelizmente, este fugiu ao cumprimento do seu dever e nenhuma dessas denúncias teve consequência prática. Os nossos magistrados e procuradores assobiavam para o lado perante esses factos alegando não ter as ferramentas legais para justificar uma intervenção. Quando intervinham, criavam uma jurisprudência que legitimava os erros e os abusos. Ainda hoje mantêm essa postura e são, por isso, uma das forças que mais estão a prejudicar este país.

A 14,15 e 16 de Dezembro de 2007, o então Presidente da edilidade praiense nos presenteou com um espectáculo a todos os títulos lastimável. A “Expo Millenium – Praia 2007”, sob o pretexto de nos mostrar como Praia estava a mudar, foi uma “feira de projectos” promovida pela própria CMP para forçar a legitimação de muitos projectos de mais do que duvidosa legalidade, mas que, supostamente, iriam catapultar a cidade para a “Terceira Era da Modernidade”, parafraseando o edil de então. Aquilo foi o culminar de uma relação muito promíscua com interesses imobiliários inconfessáveis. Uma Câmara Municipal nunca deve aceitar ser uma montra de exposição de

projectos imobiliários privados. Porque, ao fazê-lo, automaticamente mata a sua imparcialidade no julgamento da validade e pertinência desses projectos em função do acautelamento do interesse público que deve ser capaz de fazer em todo o tempo. Não tomando esses cuidados, facilmente sucumbe a *lobbies*, passa a ser parte e manda às urtigas a transparência da gestão da coisa pública.

Tais projectos, **TODOS ELES ILEGAIS** porque apresentados sem um plano urbanístico detalhado a justificar, técnica e juridicamente, a sua inserção no tecido da cidade, constituíram uma das maiores afrontas que já se fizeram aos munícipes praienses. E a posterior concretização forçada de alguns deles não abonou em nada a boa governação do município e do país. Muito pelo contrário.

Porém, se a administração municipal feita pelo PAICV entre 2000 e 2008 não teve arte, nem engenho, nem competência (e em certos momentos) nem seriedade para mudar o rumo à cidade e corrigir o que estava mal, tendo em vez disso contribuído largamente para o seu agravamento, **o facto é que todos os males que ameaçam hoje a própria viabilidade da cidade nasceram e se fortaleceram sob a gestão do MpD, entre 1991 e 2000.** Concretamente, foi sob a batuta do MPD (tanto no Governo como na Câmara) que nasceram os seguintes problemas, que têm hoje um impacto negativo indesmentível sobre a boa governação do Concelho, sobre o futuro da Cidade e sobre a qualidade de vida dos seus habitantes:

1. **Falta de visão e coragem para elaborar planos de ordenamento municipais adequados a uma gestão criteriosa da cidade e para um controlo eficaz da sua expansão em qualidade, livre de distorções especulativas, transparente e compatível com o correcto acautelamento do interesse público.** A começar por um Plano Director Municipal. Desde pelo menos 1994 se está a falar, a falar e a falar de um PDM. Até hoje, nada. Aconteceram muitas manobras de diversão em torno de “cenários de desenvolvimento” e um “PDM-revista” em 2008, mas o facto é que em 18 anos de gestão do Concelho ainda ninguém demonstrou liderança, competência e autoridade para elaborar um PDM decente. O mais grave, no entanto, é que se criou, já em 1993, o precedente de num Estado de Direito se engavetarem planos de ordenamento, precedente esse que ainda hoje dá cartas: Se o Plano de Salvaguarda do Plateau tivesse tido implementação a sério, de certeza essa parte mais nobre da capital não seria a lástima vergonhosa que hoje é.
2. **Gestão urbanística paralela, por parte de alguns proprietários fundiários privilegiados.** Não há intenção de planeamento que resista à gestão paralela, num ambiente de forte especulação fundiária decorrente da inexistência de um sistema credível de ordenamento do território. Entre 1998 e 1999 a cidade foi amputada de dois espaços

contíguos, por iniciativa da própria CMP, que, alegando não ter dinheiro (e desprezando parcerias fáceis que podia fazer tanto com o IFH como com o próprio INPS), abriu o caminho para a aquisição, por privados, dos terrenos do Palmarejo de Baixo e da Cidadela, por uns míseros 75 mil contos! Desde então, os Herdeiros de Fernando Sousa têm tido carta-branca para subverter qualquer intenção de gestão urbanística possível do Palmarejo e da Terra Branca, com activa colaboração da própria CMP, como aconteceu, por exemplo no episódio do terreno onde foi construído o complexo “Império II”, no Palmarejo, em 2004. Nenhum dirigente deste país quer fazer uma simples conta de regra de três simples e resolver de vez essa questão da gestão urbanística paralela da capital do país. **A verdade é que tendo os Herdeiros de Fernando Sousa se comprometido irreversivelmente com um preço por hectare concreto quando venderam os terrenos da Cidadela, se os dirigentes municipais e o Governo central quisessem e estivessem verdadeiramente interessados, a gestão paralela do Palmarejo, Terra Branca e outros lugares já tinha cessado desde essa data.** A consequência é que os lotes de terreno que anteriormente haviam sido cedidos pela CMP por aforamento, têm agora que ser comprados aos Herdeiros de Fernando Sousa, num sistema perverso, já que estes se têm permitido aumentar o respectivo preço por metro quadrado a seu bel-prazer, sem que o Governo e a CMP assumam as suas responsabilidades e ponham um *stop* a esse esquema.

3. **Criação da ZDTI do Sul de Santiago.** Ao criar essa ZDTI em 1993, o Governo de então levantou uma barreira intransponível à expansão natural da cidade para ocidente, uma região que tinha tudo para vir a funcionar como um espaço urbano de excelência. Hoje temos uma reserva de luxo ali para um *resort*. **Ora, resorts nas imediações de cidades são contraproducentes e prejudicam sobremaneira a imagem e os recursos destas.** Porém, mesmo dando de barato o espaço já vedado pela “*Santiago Golf Resort*”, o facto é que essa ZDTI continua para ocidente até 240 metros do Forte da Cidade Velha! São centenas de hectares ainda hoje reservados para a especulação, nas imediações de uma cidade que não tem espaço para se expandir de forma saudável e cujos milhares de moradores, tendo construído nas encostas e em linhas de água correm sério risco de vida no dia em que chover a sério! **A quem aproveita essa ZDTI, afinal? E por que razão se continua a dizer aos municípios que não há terrenos para resolver o problema do défice habitacional, quando esse resto de ZDTI continua ali, a dar a dar, impavidamente baldio?**
4. **Não implementação do Estatuto Especial para a capital.** Estando previsto na Constituição que o próprio MPD elaborou em 1992, no rescaldo da abertura ao

multipartidarismo, o Estatuto Especial não é, de modo algum, um privilégio, como muitos dos que têm combatido a sua implementação têm dito. Pelo contrário, é uma necessidade e um direito. O facto é que não tem sido efectivado apenas por meras e inconfessáveis razões de politiquice irresponsável. E quem tem sido prejudicado é a capital e os munícipes, em geral. Porém, neste quesito, os Senhores Deputados eleitos por Santiago (sobretudo os do Círculo da Praia) têm pesadas responsabilidades porque, infelizmente, “esqueceram” que no Parlamento os interesses dos partidos que representam devem obrigatoriamente ser secundarizados em benefício dos interesses concretos dos cidadãos que os elegeram. **É, pois, uma grande vergonha que, dezoito anos depois, os deputados eleitos por Santiago (quase metade do total dos membros do Parlamento, 31 num total de 72, salvo erro) não tenham sido capazes de trabalhar para que o Estatuto Especial para a Praia fosse hoje uma realidade.** Pelos idos de 2004/05, o Governo do PAICV quis resolver o problema, mas esse esforço foi implacavelmente anulado pelo MPD, cujo chefe de bancada parlamentar era, nem mais nem menos, o actual Presidente da CMP. Na altura, o MPD pensou que não lhe daria jeito nenhum que, de repente, o então presidente da edilidade beneficiasse de mais recursos financeiros, pois isso dificultaria muito mais o seu esforço de reconquista do poder na capital. A ironia é que estando hoje a governar o concelho, evidentemente que lhe daria imenso jeito que o Estatuto Especial estivesse em vigor. Isto demonstra que o progresso da cidade, já de si muito difícil, tem sido muito mais dificultado por comportamentos irresponsáveis e egoístas de certos políticos.

5. **Desmembramento do antigo Ministério do Desenvolvimento Rural (MDR).** Sendo certo que os problemas da capital emanam, em larga medida, do êxodo das populações do meio rural, o facto é que o MDR criado na 1ª Republica criava sinergias muito grandes para a potenciação da economia agrária e a fixação da população do interior da ilha. Infelizmente, essa estrutura foi desmantelada irresponsavelmente. Não admira que a agricultura e o desenvolvimento rural em Santiago sejam hoje uma miragem! E uma das consequências mais visíveis tem sido um aceleração do êxodo dessa população para uma capital governada por políticos incapazes liderar um processo credível de criação de solo urbano de qualidade para os acomodar com dignidade, condenando-os a construir precariamente em encostas de declives proibidos e sobre linhas de água.
6. **Mudança do estatuto do IFH e bloqueio da produção de habitação social ou de custos controlados.** É evidente hoje que a “mudança de sexo” de “o Instituto do Fomento da Habitação” para “a Imobiliária, Fundiária e Habitat” foi um malabarismo que, no fundo, visava apenas congelar a presença desse Instituto no mercado, para que algumas das

imobiliárias privadas que nasciam nos finais dos anos 90 pudessem ter campo mais livre para se consolidarem. O facto é que apesar de tudo e depois de todos estes anos de limbo, o acrónimo **IFH** continua a ser sinónimo de **Habitação**, mantendo-se como uma das marcas mais valiosas do país. De 1999 a esta parte e apesar do seu património fundiário muito invejado, foram enviados para lá Conselhos de Administração absolutamente incompetentes e o resultado foi que desde 2002 essa instituição não foi capaz de colocar um simples apartamento num mercado onde a demanda tem cronicamente sido muito maior do que a oferta.

De todo o modo e contrariando os prognósticos de muito boa gente, a alternância política funcionou em 2008 e, sob o lema “Praia tem Solução”, a actual equipa camarária assumiu o governo do Concelho. De então para cá, com a espinhosa missão de trabalhar para reverter o quadro originado pelo seu partido uma década antes, tem experimentado alguma dificuldade em governar um Concelho e uma cidade que foram extremamente agredidos pela equipa anterior que, não soube, não pôde, ou não quis trabalhar com seriedade para contrariar os efeitos dos erros acima apontados (sobretudo os dois primeiros), tendo, pelo contrário, trabalhado com afincos para o seu agravamento.

Em relação à gestão urbanística nada se alterou nestes dois últimos anos e alguns acontecimentos recentes vieram, mais uma vez pôr a nu, a fragilidade do processo decisório e da aleatoriedade com que a gestão da cidade continua a ser feita.

Veja-se, por exemplo, o caso do edifício que essa “feira de projectos” tentou vender para a zona da Prainha, e que recentemente originou grande celeuma. Se, por um lado, o Governo se descuidou de tal forma ao ponto de falar de concessão do usufruto do direito de superfície nessa zona, justamente ele que se recusa terminantemente a estabelecer essa prática nas zonas mais valiosas do território nacional (ZDTI), por outro lado, nada nos garante que a própria Câmara Municipal, com este Presidente ou outro, não virá mais tarde a dar esse privilégio a outro proponente (porventura com outra coloração político-económica), nas mesmas condições em que recusa fazê-lo agora, ou seja, na ausência de um plano detalhado. A falta deste permite a qualquer concessionário determinar, ele próprio, os parâmetros urbanísticos (usos, área, coeficiente de edificabilidade, etc.) construindo assim um autêntico cheque em branco para si próprio, assinado pela Câmara. E isto não é aceitável porque significa corrupção da mais deslavada, tanto activa como passiva.

Ainda hoje permanecem bolsas de terreno semelhantes dentro da cidade, perigosamente à mercê do “quem dá mais” ou do poder aleatório de quem momentaneamente dominar politicamente a

edilidade, sem que a CMP se tenha até hoje comprometido publicamente com planos detalhados (Taiti, Farol, Quebra-Canela, Prainha, a Zona onde se vem propondo as “Praia Towers”, etc.) A transparência da gestão da coisa pública obrigaria a que em 2010, planos detalhados relativos a essas zonas já estivessem elaborados e publicamente apresentados pela edilidade, para que muitos parâmetros dessas ocupações fossem conhecidos e, eventualmente, aprovados e assumidos pela maioria dos praienses.

De modo que, em termos de gestão do território, a ausência de planos de ordenamento é sempre causa e/ou consequência da corrupção. Um clássico caso do ovo e da galinha!

O actual Presidente da Câmara Municipal da Praia tem a vantagem de ser melhor preparado e mais cuidadoso nas decisões que toma do que os seus antecessores no cargo. Mas já está a meio do mandato sem conseguir estabelecer as bases para um verdadeiro desenvolvimento do Concelho e da cidade. Essencialmente, tem-lhe faltado determinação para cristalizar, sob a forma de planos de ordenamento, uma visão concreta do desenvolvimento que preconiza para o município. Nomeadamente, precisa demonstrar coragem e capacidade de liderança para fazer aquilo que os seus antecessores não foram capazes de fazer, isto é, elaborar um Plano Director Municipal capaz de criar solo urbano, atribuindo a todos os terrenos do município os usos convenientes e compatíveis com um desenvolvimento com qualidade do mesmo, INDEPENDENTEMENTE DE QUEM SEJA O DONO DESSES TERRENOS. É assim que se faz em toda a parte do mundo civilizado e o PDM dá ao dirigente eleito tais poderes, sem prejuízo, claro, do acautelamento rigoroso dos legítimos interesses dos proprietários fundiários, nas instâncias competentes. **A Ordem dos Arquitectos tem insistentemente demonstrado que enquanto um PDM assim não for uma realidade, a cidade da Praia não terá bom futuro e qualquer “solução” que se prometa ou se tente implementar não passará de banha da cobra.**

É este o contexto em que a empresa portuguesa Parque-Expo foi chamada para tentar dar uma cara diferente à parte mais histórica e mais valiosa da cidade. Tendo grande experiência em empreendimentos desse tipo e contando com o respaldo concertado e público do Governo central e da Câmara Municipal, algumas condições já estão criadas para que algo de bom seja efectivamente feito. Mas alguns escolhos permanecem:

1. **Não existindo ainda o PDM, o município não tem como criar novas centralidades nem definir novos eixos de expansão da capital.** Estando todos os terrenos em mãos privadas e reservados ou para a especulação fundiária ou para “resorts”, o resultado é uma pressão sempre crescente sobre as zonas históricas da cidade, que faz aumentar a cada dia os preços desses terrenos e inviabiliza a sua gestão sensata. A Parque-Expo nunca será

capaz de fazer um trabalho decente na área em apreço se um PDM que liberte a cidade da actual especulação imobiliária e fundiária não for elaborado antes. No máximo, nos virá propor uma solução de cosmética para justificar os seus honorários (que obviamente não são pequenos) e para ajudar as relações públicas dos políticos dos dois lados que então ficariam a bazofiar-se de terem feito um trabalho num clima novo de mútua colaboração. A cidade, essa, continuaria a perder. Como sempre.

2. **Não existe nem da parte da Câmara nem da parte do Governo vontade em reconhecer que os projectos da “feira da Expo Millenium” foram e são ilegais e que não podem estar hoje a condicionar o trabalho da Parque-Expo, como factos consumados irreversíveis.** É notória uma tendência clara para se passar uma esponja sobre esses factos e esconder o lixo debaixo do tapete. O facto é que é impossível evitar a repetição de erros que aconteceram no passado sem os caracterizar rigorosamente. Por outras palavras, dizer que muitos erros foram cometidos sem especificar quais foram e o que fazer especificamente para evitá-los, é caminho certo para a sua repetição no futuro. Por isso, a actual Câmara, não devia estar a legitimar os actos de gestão danosa cometidos pela Câmara anterior. A Ordem dos Arquitectos não pode aceitar tal postura de encobrimento do PAICV pelo MPD, justamente porque ela própria denunciou de maneira muito concreta, junto do Poder Judicial, alguns desses actos.

Ninguém deve esperar grandes obras físicas por parte do actual edil praiense porque ele não tem recursos financeiros para tal. Por um lado, nunca terá o apoio financeiro que o seu antecessor teve por parte do Governo central e, por outro, a ausência do Estatuto Especial ajuda convenientemente o Governo a negar tal apoio. **A missão deste edil é estabelecer, neste primeiro mandato, uma estratégia de desenvolvimento e um novo paradigma de gestão municipal onde pontifiquem a transparência e a participação dos munícipes na gestão das coisas do município, até porque nenhum dos graves problemas que o município enfrenta terá solução credível e durável sem o envolvimento da população, que deve ser envolvida e ensinada a assumir a sua quota-parte de responsabilidade no processo.**

Vamos torcer para que o actual Presidente da Câmara da capital consiga, nestes dois anos que lhe restam, lançar as verdadeiras bases para um desenvolvimento sustentável e transparente do município da Praia. **Tem dois anos para fazer com que a Cidade da Praia de Santa Maria pare de cavar ainda mais o buraco em que está metida, por causa dos políticos que a têm governado.** Porque pelo menos durante o período 1991-2008, o concelho e a cidade estiveram entregues em mãos muito más.

E o melhor sinal que a actual Direcção da CMP pode hoje dar aos praienses é, de uma vez por todas, mandar elaborar todos os planos municipais de ordenamento, convidando a população a participar e envolvendo-a no processo. E definir, já nas medidas preventivas do PDM em elaboração, um uso para o Taiti que viabilize a sua ocupação integral por um parque, sem qualquer outro tipo de edificação, a não ser as relativamente pequenas estruturas de apoio. Tal definição prévia de um uso incompatível com qualquer construção automaticamente condicionaria as negociações das indemnizações a pagar pelas expropriações e selaria o futuro desse espaço crucial para a afirmação de uma capital a sério.

Numa cidade que foi amputada de muitos espaços de lazer por causa da gestão urbanística paralela (vide o caso do Palmarejo de Baixo), não devia ser difícil a nenhum dos nossos dirigentes aceitar as razões que o Arquitecto Pedro Martins vem consistentemente apresentando ao longo de muitos anos, em defesa do Taiti, enquanto eventual espaço verde da cidade. Nenhuma edificação nesse lugar será mais pagante para a cidade e para a qualidade de vida dos praienses do que um parque. Basta ver o sucesso urbanístico que é o minúsculo espaço da Cruz di Papa, tamanha é a carência de espaços de lazer na cidade que só não vê quem não quer.

Quanto não ganharia a cidade se pudesse dispor de um espaço de lazer e convívio no Taiti, mais de quarenta vezes maior do que Cruz di Papa, central e muito mais acessível à população de todos os bairros?

E, atendendo à riquíssima história que essa zona tem desde a época dos Descobrimentos, por que razão tem sido tão difícil aos nossos dirigentes antever os ganhos múltiplos que a cidade e o país conseguiriam com a exploração desse potencial turístico?

Que edifícios, construídos aí, terão, algum dia, igual potencial de melhorar a qualidade de vida da população, de contribuir para uma cidade muito mais bonita, de preservar a nossa história colectiva e de gerar receitas com o turismo?

Praia, 22 de Abril de 2010

Cipriano Fernandes

Presidente da OAC