



REPÚBLICA DE CABO VERDE
CÂMARA MUNICIPAL DE TARRAFAL DE SANTIAGO

RELATÓRIO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL – VOLUME II – MEMÓRIA DE ORDENAMENTO

Praia, Outubro de 2011





Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Equipa Técnica:

MdosS

Coordenador: Arqt.º Fernando Santos
Gestora do Território: Geogª Zuleika Pires
Arquitecta Estagiária: Isa Teixeira
Arquitecto Estagiário: Vanilton Paiva
Sociólogo: Cláudio Furtado
Geógrafo: Mateus Costa
Economista: Floresvindo Barbosa

Loid Engenharia

Colaborador: Dilton Barbosa
Colaboradora: Soraia Diniz
Engenheiro Civil: Eng.º José Pina

Comité de Seguimento:

Presidente da CM Tarrafal: João Domingos Correia
Câmara Municipal de Tarrafal: Ver. Urb. Austelino Morreira
GTM – CM Tarrafal: Roberto Fernandes
GTM – CM Tarrafal: Délcia Freire
Coordenadora AMS: Sylvie Dubeau
Representante da DGOTH: Arqt.º Manuel Barradas



Índice

A.	Introdução	1
B.	Proposta de Ordenamento.....	2
1.	Princípios de Ordenamento	3
1.1.	Classes e Categorias de Espaços Propostos	3
1.1.1.	Uso Condicionado.....	6
1.1.2.	Espaços Canais e Equipamentos (ECE).....	8
1.1.2.1.	Rodoviário	8
1.1.2.1.1.	Sistema Urbano de Circulação de transportes Público e Privado.....	11
1.1.2.2.	Portos.....	12
1.1.2.3.	Infra-estruturas Técnicas.....	12
1.1.2.3.1.	Saneamento Básico.....	12
1.1.2.3.2.	Resíduos Sólidos	13
1.1.2.3.3.	Água	14
1.1.2.3.4.	Energia.....	14
1.1.3.	Áreas Edificáveis (AE).....	15
1.1.3.1.	Estrutura Urbana Proposta.....	16
1.1.3.1.1.	Proposta de Classificação do PDU CB.....	19
1.1.3.1.1.1.	Urbana Estruturante (UE).....	19
1.1.3.1.1.2.	Habitacional Mista (HM)	20
1.1.3.1.1.3.	Habitacional (HH)	20
1.1.3.1.1.4.	Equipamentos Sociais (ES).....	20
1.1.3.1.1.5.	Verde Urbano (VU).....	23
1.1.3.1.1.6.	Actividades Económicas (AE).....	23
1.1.4.	Áreas Não Edificáveis (ANE)	24
1.1.4.1.	Agrícola Exclusiva (AEX)	24



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

1.1.4.2. Agro-silvo-pastoril (ASP).....	25
1.1.4.3. Verde Protecção e Enquadramento (VPE).....	25
1.2. Áreas sujeitas à reabilitação- Unidades de intervenção ou de execução	25
1.3. Programa de Execução e Financiamento	27
1.4. Intervenções Prioritárias.....	30
1.4.1. Expansão e Requalificação Urbana	30
1.4.1.1. Plano Detalhado de Rabo Coco	31
1.4.1.2. Plano Detalhado de Achada Chão Bom.....	31
1.4.1.3. Plano Detalhado de Colhe Bicho.....	31
1.4.2. Património Construído e Equipamentos.....	32
1.4.2.1. Bombeiro Municipal	32
1.4.2.2. Pavilhão Municipal Coberto.....	32
1.4.2.3. Estádio Municipal	33
1.4.2.4. Pavilhão Municipal.....	33
1.4.2.5. Pavilhão Municipal.....	33
1.4.3. Intervenções Extensivas	34

Índice de Tabelas

Tabela 1: Classes de Espaços propostos PDU CB.....	4
Tabela 2: Classes de Espaços e Categorias Propostos PDU	6
Tabela 3: Zonas sujeitas a Uso Condicionado	7
Tabela 4: Estrutura urbano proposto.....	17
Tabela 5: Características dos espaços urbanos.....	19
Tabela 6: Programação de Equipamentos	23
Tabela 8: Programa de Execução e Financiamento.....	29

Índice de Ilustrações

Ilustração 1: Habitacional de BD, Habitacional de MD e Habitacional de AD	5
---	---



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Ilustração 2: Exemplo Uso Condicionado.....	7
Ilustração 3: Urbana Estruturante.....	19
Ilustração 4: Habitacional Mista.....	20
Ilustração 5:Habitacional	20
Ilustração 6: Área Verde Urbano.....	23
Ilustração 7: Área de Actividade Económica	24
Ilustração 8: Agrícola Exclusiva.....	24
Ilustração 9: Agro - Silvo - Pastoril	25
Ilustração 10: Verde Protecção e Enquadramento.....	25



A. Introdução

Os conteúdos do Relatório foram estruturados e definidos de modo a responder as exigências legais requeridas nos termos do Decreto-Legislativo nº 1/2006 de 13 de Fevereiro¹ e do Decreto-Lei nº 43/2010 de 27 de Setembro², bem como as questões que são de ordem específica da localidade De Chão Bom e do contexto urbanístico, económico e social em que esta se insere.

O relatório divide-se em três volumes:

- **Volume I** – Caracterização e Diagnostico, institui o enquadramento, a análise e o diagnóstico sectorial, apresentando os elementos fundamentais de localização geográfica e de enquadramento no sistema de gestão territorial, a caracterização da dinâmica social e económica que se desenvolve e se perspectiva nos próximos 12 anos para a localidade de Chão Bom permitindo um melhor ajustamento do plano à incerteza associada a estas intervenções e ao novo ciclo de crescimento económico a que se assiste, sobretudo no sector turístico e comercial;
- **Volume II – Proposta de Zonamento** - é apresentada a proposta de zonamento e a estratégia de intervenção para a área do plano, integrando entre outros valores patrimoniais, a definição de um modelo de gestão urbana assente em Unidades de Execução;
- **Volume III** – Anexo- anexos com informação complementar e bibliografia.

A proposta do PDU é ainda composta pelos seguintes elementos:

- Regulamento;
- Planta de Enquadramento, Esc. 1/200 000, 1/150 000, 1/5 000 11_037_A8_EP_D1.1
- Planta da Situação Existente, Esc. 1/5 000 11_037_A8_EP_D2.1
- Planta do Modelo Digital do Terreno, Hipsometria, Declive e Orientação das Vertentes, Esc. 1/5 000; 11_037_A8_EP_D3.1
- Esquema do Uso Actual do Solo, Esc. 1/5 000;
- Planta de Aptidão Agrícola, Agro-Silvo-Pastoril, à construção e do solo, 11_037_A8_EP_D4.1
- 11_037_A8_EP_D5.1

¹Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), Alterado pelo Decreto – Legislativo nº 6/2010.

²Regulamento Nacional de Ordenamento Do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), Decreto-Lei nº 43/2010), que desenvolve e concretiza a LBOTPU.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

- | | |
|---|--------------------|
| – Planta das Unidades Paisagísticas, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D6.1 |
| – Planta de Bairros – Zona de Chão Bom, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D7.1 |
| – Planta Expansão Sucessiva de Chão Bom, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D8.1 |
| – Planta de Património Natural e Património Construído, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D9.1 |
| – Planta das Infra-Estruturas e equipamentos, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D10.1 |
| – Planta de Condicionantes, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D11.1 |
| – Esquema de Zonamento, Esc. 1/5 000; | 11_037_A8_EP_D12.1 |
| – Esquema de Apresentação, Esc. 1/5 000. | 11_037_A8_EP_D13.1 |

A presente proposta de zonamento, atendendo à classificação do solo efectuada no PDM do Tarrafal (em elaboração), desenvolve e qualifica – tendo em conta a utilização dominante – Chão Bom, salvaguardando e sobre-aproveitando os recursos ambientais, paisagísticos e culturais, desenhando espaços coerentes e estáveis integrados nas áreas protegidas e de protecção e enquadramento definidas pelos planos sectoriais existentes e pelo próprio plano (ver Volume I – Caracterização e Diagnóstico: Ponto 1.3).

Surge da caracterização e diagnóstico do território, efectuados a partir das informações fornecidas pela Câmara Municipal, pelas entidades governamentais e não-governamentais existentes no município, da visita ao terreno e das reuniões de concertação realizadas com os técnicos municipais.

O sistema de zonamento proposto surge essencialmente, tendo em conta as condicionantes ao uso do solo identificadas na Planta de Condicionantes e nas classes de espaços propostos no presente plano, devido a inexistência do PDM³, o qual compete a classificação do solo.

B. Proposta de Ordenamento

Para a definição de uma estratégia de intervenção, analisou-se Chão Bom do ponto de vista do contexto actual e Do futuro próximo:

- No contexto actual a zona de Chão Bom apresenta um conjunto razoável de equipamentos; contudo, grande parte desses equipamentos carece de intervenção. Portanto, a proposta de novos equipamentos é imperativo para fomentar o dinamismo urbano. Chão Bom configura-se como um grande potencial para o desenvolvimento, devido, principalmente à dinâmica da configuração do terreno e às potencialidades naturais que apresenta.

³ De acordo com o nº2 do artigo 99º do Decreto-Lei nº43/2010 de 27 de Setembro, a classificação do solo é estabelecido pelo PDM.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

Apesar de ser uma das portas de entrada da Cidade do Tarrafal, encontra-se neste momento à mercê da sorte, sem uma estratégia para o seu desenvolvimento.

- Porém, no futuro próximo este cenário poderá alterar significativamente, podendo Chão Bom ser parte integrante do centro urbano. Isto acontece com a construção da Avenida Marginal de Tarrafal, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (1ª Classe)⁴, que se inicia junto à Ribeira de Mau Passo e termina no centro da Cidade do Tarrafal, criando uma frente (fachada) marginal que será uma peça de requalificação urbana decisiva para o aumento da qualidade do ambiente urbano. A Avenida Marginal além de contribuir para uma maior unidade do território, contribui também para a valorização da zona de Chão Bom, na medida em que, criando a fachada litoral, propicia o surgimento de um conjunto de actividades e incita a vivência urbana na zona.

Tendo em conta o contexto futuro próximo, elegeu-se como estratégia de intervenção primeira do PDU CB, transformar a zona num centro urbano, num pólo de desenvolvimento, capaz de promover auto-sustentabilidade, fundamentado nas actividades de serviço, turismo residencial e cultural e planeamento urbano. As actividades de serviços e de turismo são geradoras de riqueza e as de planeamento urbano geram uma zona infra-estruturada, urbanizada e protegida, o que trás qualidade de vida à população residente e flutuante da zona de Chão Bom.

1. Princípios de Ordenamento

1.1. Classes e Categorias de Espaços Propostos

A proposta da organização do espaço indicada visa fornecer uma base de planificação das actividades relativamente à gestão urbana do território, capaz de adaptar e dar respostas às dificuldades e potencialidades de cada unidade de gestão territorial da proposta do presente plano.

O PDU CB, através da planta de zonamento, indica inúmeras direcções para o crescimento de Chão Bom:

- Avança com a classificação⁵ do solo devido ao vazio jurídico proporcionado pela ausência do PDM, em fase de elaboração, propõe-se as seguintes Classes de Espaços: Espaços Canais e Equipamentos, Áreas Edificáveis e Áreas Não Edificáveis, sintetizadas na tabela seguinte;

Classes de Espaços Propostos	Total	
	(ha)	(%)
Áreas Edificáveis	241,78	53,38%
Área de Expansão	84,39	19,78%

⁴ Proposta do PDM TS

⁵ Ver artigo 88º e 99º, Decreto-Lei nº 43/2010, 27 Setembro de 2010.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

Área Edificada, 2010	92,46	0,65%
Áreas Edificáveis Habitacionais (UE, HM, HH, AR)	181,96	1,27%
Urbana Estruturante (UE)	92,46	0,65%
Habitacional Mista (HM)	55,21	0,39%
Habitacional (HH)	29,18	0,20%
Aglomerado Rural (AR)	0,00	0,00%
Equipamentos Sociais (ES)	5,11	0,04%
Verde Urbano (VU)	53,58	0,38%
Turismo (TU)	0,00	0,00%
Actividade Económica (AE)	6,24	0,04%
Industrial (IN)	0,00	0,00%
Áreas Não Edificáveis	211,14	46,62%
Agrícola Exclusiva (AEX)	78,43	0,55%
Agro-Silvo-Pastoril (ASP)	0,00	0,00%
Verde Protecção e Enquadramento (VPE)	105,53	0,74%
Florestal (FL)	0,00	0,00%
Costeira (CO)	27,18	0,19%
Industria Extractiva (IE)	0,00	0,00%
Recreio Rural (RR)	0,00	0,00%
Total das áreas	452,92	100%

Tabela 1: Classes de Espaços propostos PDU CB

– E ainda com o intuito de desenvolver e qualificar o solo urbano, o PDU CB propõe 3 categorias de espaço⁶: **Habitacional de Baixa Densidade**, **Habitacional de Média Densidade** e **Habitacional de Alta Densidade**, que vêm introduzir no plano o índice de implantação e a volumetria. Estas categorias abarcam todas as áreas edificáveis habitacionais⁷ e Turísticas:

- Habitacional de Baixa Densidade: estipula uma Intensidade máxima de ocupação do solo de 30 fogos /ha, índice máximo de implantação de 70% e limita a volumetria das construções até o máximo de 2 pisos;
- Habitacional Média Densidade: estipula uma Intensidade máxima de ocupação do solo de 45 fogos/ha, índice máximo de implantação de 70% dentro do Perímetro Consolidado e 60% fora do Perímetro Consolidado, e volumetria das construções até o máximo de 3 pisos;

⁶ Classes de espaço: identifica o uso dominante do solo. Com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e a elaboração de planos, os solos podem ser classificados, em função do seu destino básico, em Espaços Canais e Equipamento, Área Edificável e Área não edificável.

Categorias de espaço: tendo em conta o uso dominante, desenvolve/qualifica as classes de espaço.

⁷ Habitacional Mista e Habitacional.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

- Habitacional de Alta Densidade: estipula uma intensidade máxima de ocupação do solo de 60 fogos/ha, índice máximo de implantação de 70% dentro do Perímetro Consolidado e 50% fora do Perímetro Consolidado, e volumetria das construções até o máximo de 5 pisos.

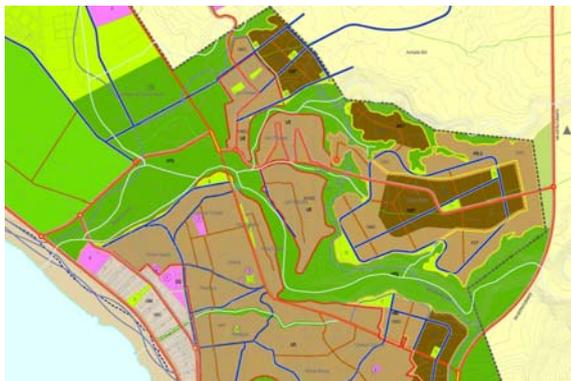


Ilustração 1: Habitacional de BD, Habitacional de MD e Habitacional de AD

Por conseguinte verifica-se que a 1ª categoria possibilita o desenvolvimento do edificado na horizontal com maior ocupação do solo pelas construções e a 3ª categoria mais concentrada prevalece a volumetria, tornando o solo mais permeável, com as construções a ocuparem apenas metade do solo urbano. A 2ª categoria de espaço apresenta uma solução intermédia de parâmetros.

Pode-se verificar que índice máximo de implantação dentro do Perímetro Consolidado mantém sempre nos 70%, este valor resulta da necessidade de criar uma continuidade morfo-tipológica numa zona em construção com muitos espaços vazios intersticiais e por outro lado, onde a inexistência de figuras de planeamento urbano (apenas loteamentos avulsos) permite que não haja parâmetros urbanísticos fixas na lei e por conseguinte alteram-se continuamente criando espaço urbano com enormes deficits de qualidade, criar uniformidade de critérios que após publicação do presente plano terão força de lei estancando de vez a aleatoriedade.

Este processo está sintetizado na tabela abaixo.

Classes de Espaços e Categorias Propostos PDU CB	Áreas	
	(ha)	(%)
Áreas Edificáveis	241,78	1,69%
Área Edificada, 2010	92,46	0,65%
Habitacional Baixa Densidade (HBD)	20,84	4,6
Habitacional Média Densidade (HBD)	30,24	6,67
Habitacional Alta Densidade (HAD)	31,38	6,93
Equipamentos Sociais (ES)	5,11	0,04%
Verde Urbano (VU)	53,58	0,38%



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Actividade Económica (AE)	6,24	0,04%
Áreas Não Edificáveis	211,14	1,48%
Agrícola Exclusiva (AEX)	78,43	0,55%
Agro-Silvo-Pastoril (ASP)	0,00	0,00%
Verde Protecção e Enquadramento (VPE)	105,53	0,74%
Costeira (CO)	27,18	0,19%
Total das áreas	452,92	100,00%

Tabela 2: Classes de Espaços e Categorias Propostos PDU

1.1.1. Uso Condicionado

O processo de delimitação das Classes de Espaços, mais propriamente da afectação de usos, que dizem respeito a expansão urbana (áreas edificáveis) decorre essencialmente do cruzamento ponderado de 5 (cinco) aspectos enumerados em baixo:

- **Aspectos Morfológicos**, de acordo com os princípios básicos do planeamento urbano, a delimitação de áreas de expansão urbana, sempre que possível, devem ser definidos em concordância com elementos físicos facilmente identificáveis, designadamente vias públicas, estradas, linhas de água, acidentes naturais (cumeeiras, linhas de feito, bordas das achadas, espigões) e factores geofísicos. Este conhecimento mais aprofundado do território é normalmente sintetizado na denominada Aptidões do Território (vocação para: construção, Agro-Silvo-Pastoril e agricultura);
- **Aspectos Ambientais**, desenvolvimento urbano alicerçado na sustentabilidade através da protecção dos recursos ambientais (paisagem, ecossistemas frágeis, diversidade biológica) e património cultural (construído) tendo em conta as limitações do território;
- **Aspectos de Dinâmica Sociocultural**, questões que tem que ver com a evolução ou regressão populacional resultante de crescimento populacional e ou deslocações populacionais (emigração, imigração e migração);
- **Aspectos de Dinâmica Económica**, questões que tem que ver com a capacidade de gerar riqueza ao tirar proveito das potencialidades do território, suas aptidões (riquezas) naturais, capacidade produtiva, situação geográfica;
- **Aspectos Políticos**, factor bastante importante a se ter em conta, pela sua dimensão bastante abstracta, que entre outros aspectos, abarca a visão e a estratégia que se pretende para uma determinada parcela do território, mas também questões de ordem programática, de gestão territorial e legal.

A dinâmica e complexidade do processo de planeamento e o carácter subjectivo das projecções em que se assenta nem sempre permitem que a delimitação das áreas de expansão resulte da ponderação equitativa dos aspectos acima



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

referidos. Para que se conseguisse uma afectação equilibrada que atendesse e salvaguardasse todos estes aspectos, a equipa redactora do plano sobre dimensionou determinados usos urbanos (ver tabela 1). Consciente que esta opção poderá acarretar “perigos futuros”, com uma ocupação indiscriminada e resultando numa ocupação urbana dispersa no território e onerando o processo de expansão urbana (equipamentos e infra-estruturação), propôs-se a delimitação de Uso Condicionado. Permitirá disciplinar a ocupação urbana ao reservar (congelar) temporariamente porções de território afectos ao uso edificável (Habitação Mista, Habitacional, Industrial, etc.) com uso não edificável (Agro-Silvo-Pastoril, Recreio Rural, etc.). Esta restrição só será levantada após as áreas de expansão não congeladas atingirem um Índice de Construção⁸ igual ou superior a 70%. (ver Regulamento).

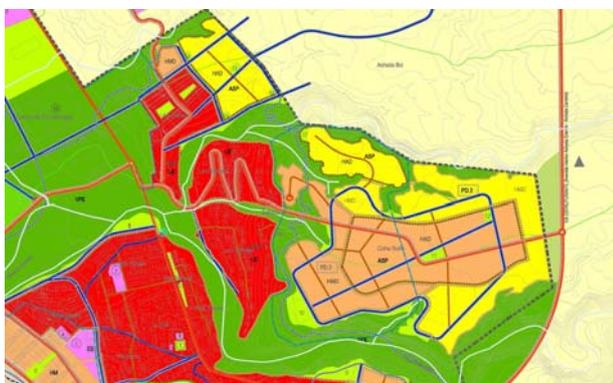


Ilustração 2: Exemplo Uso Condicionado

Neste contexto o PDU propõe, de acordo com a Tabela 3 em baixo, 2 de zonas sujeitas a Uso Condicionado com destaque para a localidade de Colhe Bicho, estancando temporariamente todo o crescimento da zona de Chão Bom na direcção norte, sem que as actuais zonas de expansão, já loteadas, não atingem os valores de Índice de Construção acima referidos. Analisando os valores da Tabela 3 conclui-se que as áreas congeladas correspondem a cerca de 65,29% do total da área afecta a expansão urbana e 22,78% afecta a áreas edificáveis do plano.

Zonas sujeitas a Uso Condicionado			
Zonas	Uso edificável	Uso Não edificável	Área (ha)
Zona Lém Ferreira	Habitacional	Agro-Silvo-Pastoril	6,60
	Verde Urbano		
Zona Colhe Bicho	Habitacional	Agro-Silvo-Pastoril	48,50
	Habitacional Mista		
	Equipamentos Sociais		
	Verde Urbano		
Total			55,10

Tabela 3: Zonas sujeitas a Uso Condicionado

⁸Índice de Construção – é a relação entre a área de construção e a área do terreno que serve de base à operação.



1.1.2. Espaços Canais e Equipamentos (ECE)

Esta classe de espaços corresponde aos corredores activados por infra-estruturas (produzindo o efeito de barreira física relativamente aos espaços que as marginam) e as áreas afectas ou a afectar destinadas aos equipamentos, a fim de satisfazer procuras e necessidades da população.

1.1.2.1. Rodoviário

Os objectivos específicos definidos ao nível do sector rodoviário visam:

- Melhorar a acessibilidade às diferentes zonas de Chão Bom, com o intuito primeiro de conseguir uma unidade urbana, que de outra forma seria bastante difícil devido à descontinuidade física/morfológica da área do plano;
- Diminuir a intensidade de tráfego nas zonas habitacionais;
- Aumentar os níveis de segurança rodoviária.

A rede proposta partiu da análise da evolução histórica da rede rodoviária até os nossos dias e do paradigma contemporâneo de desenvolvimento de Cabo Verde, como um país de rendimento médio, onde não basta o combate à pobreza mas também a produção da riqueza para atingir o conforto e a qualidade de vida.

Neste sentido, e após a caracterização, foi identificado 1ª e 2ª geração de infra-estruturas rodoviárias em Chão Bom e prognosticou-se uma 3ª geração:

- 1ª Geração, onde o objectivo foi a conexão da cidade de Tarrafal à Cidade da Praia, a estrada Nacional EN3-ST-26, Praia-Tarrafal, a nacional EN-ST-01. Ambas as estradas penetram a zona de Chão Bom;
- 2ª Geração, onde o objectivo foi o desencravamento das localidades dentro da zona de Chão Bom, como o troço que liga Achada Chão Bom a Ribeira Grande.
- 3ª Geração, onde o objectivo é a beneficiação, enquadrando-se nesta categoria as infra-estruturas rodoviárias de cariz eminentemente urbanas, nomeadamente as avenidas interiores, as avenidas interiores com correcção torrencial, avenidas marginais, alamedas, nós rodoviários de conexão entre margens opostas das ribeiras, entre outros.

Propôs-se:

- “Avenida interior: Achada Grande – Achada Carreira (Covão largo), estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª Classe), faz parte do “Anel Rodoviário” de Santiago, permitirá redireccionar e desviar o tráfego do centro da



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Cidade do Tarrafal / Chão Bom;⁹ Será uma via rápida que penetra a zona de Chão Bom na localidade de Cabeça Carreira e se estende até à Cidade do Tarrafal e passando localidade de Achada Boi (fora do limite do plano).

- “Avenida Marginal de Tarrafal, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (1ª Classe), iniciará junto a Ribeira de Mau Passo e terminará no centro da Cidade do Tarrafal, criando uma frente (fachada) marginal que será uma peça de requalificação urbana decisiva para o aumento da qualidade e conforto do principal centro urbano (Cidade do Tarrafal) do município;” Esta avenida atravessa toda litoral de Chão Bom.
- Alameda Figueira Cinjo: avenida interior – EN1-ST-01, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª Classe), localizará do lado da margem sul da Ribeira de Cinjo, será uma peça de circulação na zona de expansão urbana;¹⁰A estrada é uma ramificação a Via estruturante de nível Nacional (1º classe) que liga a Chão Bom na estrada Nacional de 1ª geração, a EN1-ST-01.
- Avenida interior de conexão da litoral com a localidade de Monte Mosca e Cabeça Carreira, do tipo ruas colectoras, dando acesso à via estruturante de 3º geração de nível Nacional;
- Avenida interior de conexão do litoral de Chão Bom à localidade de Colunato, atravessando a Ribeira Grande. São ruas do tipo colectoras;
- Avenida interior perpendicular à avenida margina, em Colunato; faz a conexão do litoral de Chão Bom passando pela Ribeira Grande e proximidades do sítio histórico, à estrada Nacional de 1º geração, EN1-St-01. Propõe-se que esta via seja reabilitada e qualificada como património.
- Alameda que interliga a litoral de Chão Bom às localidades de Colunato e Achada Chão Bom, dando acesso à estrada EN1-ST-01; Esta alameda atravessa a localidade do Colunato, pela área agrícola exclusiva e pelo parque urbano de Achada Chão Bom, proporcionando o percurso pelos diversos equipamentos de lazer e desporto a localizar dentro do parque urbano.
- Avenida que conecta a litoral de Chão Bom à estrada EN1-ST-01, no limite do plano.
- Avenida interior, estrada de 3º geração, de nível Nacional (2º classe), que se inicia na avenida interior parte do “Anel rodoviário”, via estruturante de 3º geração de nível nacional (1º classe), penetrando as localidades de Colhe Bicho e Lém Tavares, terminando na estrada EN1-ST-01.

⁹ Proposta do PDM TS

¹⁰ Proposta do PDM TS



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

- Avenida interior, estrada de 3º geração, de nível Nacional (2º classe), que se inicia na Via interior de Colhe Bicho que passa Lém Tavares, que liga a localidade de Lém Ferreira a Alameda Figueira Cinjo, criando a possibilidade de conexão com as diversas outras localidade de Chão Bom que se encontram fora do limite do plano e as localidades da cidade de Tarrafal em geral.
- Estrada de 3º geração, de nível Municipal (2º Classe), é uma via localizada no interior da localidade de Colhe Bicho, virado para o tráfego residencial que funciona como uma espécie de “circular” da localidade de colhe Bicho.
- Alameda central na localidade de Colhe Bicho, inicia une as 3 praças dessa localidade.
- Estrada Municipal para a localidade de Lém Tavares e Lém ferreira. Esta se inicia na estrada de 3º geração, de nível Nacional (2º classe) de Lém Ferreira, circunda e penetra as localidade de Lém Tavares e Lém Ferreira, passando pelo sitio histórico, e penetra na estrada que atravessa toda a localidade de Colunato, e que cria a separação entre as localidades de Colunato e Achada Chão Bom. Termina na avenida que liga a litoral de Chão Bom à estrada EN1-St-01, no limite do plano.
- Estrada Municipal para as localidades de Cabeça Carreira, Monte Mosca e Chão de Lavada. Desenvolve-se na encosta e termina na estrada que liga a litoral de Chão Bom à Ribeira Grande.
- Estrada Municipal para as localidades de Pecheco e Lém de Txada. Desenvolve-se no interior das duas localidades mencionadas e termina na estrada que liga a litoral de Chão Bom à Ribeira Grande.
- Estrada Municipal para as localidades de Achada Chão Bom. A estrada separa a localidade de Achada Chão Bom e Colunato.
- Estrada Municipal que corta a localidade de Achada Chão Bom. Penetra o verde urbano possibilitando a contemplação
- Estrada Municipal que inicia na alameda Figueira Cinjo e liga à localidade de Lém Ferreira.

No interior da localidade de Colhe Bicho, existe um conjunto de arruamentos. Os arruamentos de Colhe Bico são ruas terciárias de carácter regulador e que em como principal objectivo criar as condições para que haja unidade urbana nas áreas em causa.

- Pedonal que será um percurso que além de envolver toda a zona de Chão Bom de forma circular, faz também um itinerário pelas diversas localidades de Chão Bom, como por exemplo, o pedonal que atravessa o localidade de



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Colunato e a que penetra Achada Chão Bom, fazendo um percurso pelos diversos equipamentos a localizar nesta envolvente.

- Caminhos e pista para velocípedes em toda a fachada litoral de Chão Bom;
- Consta ainda como proposta 1 Terminal rodoviário de Chão Bom, a localizar.

1.1.2.1.1. Sistema Urbano de Circulação de transportes Público e Privado

" (...) a garantia da acessibilidade constitui o objectivo final da política de transportes, sendo o transporte não um fim em si, mas um meio para se alcançar aquela, resultando que a respectiva procura de transporte seja uma procura derivada (...)”¹¹. Sendo certo que, com o crescimento urbano preconizado pelo PDM TS, em relação à área do plano, esta procura aumentará, torna-se fundamental, não obstante a necessidade de execução de estudos especializados, que o PDU CB defina¹², tendo em conta o impacto do desenho urbano no sucesso dos Transportes Públicos (TP), um sistema de transportes públicos.

Para tal considerou-se alguns princípios historicistas:

- Atenuar a tendência actual de privilegiar os transportes individuais (TI) em detrimento dos TP, sendo certo que o automóvel individual é "...praticamente imbatível quanto à flexibilidade, permanente disponibilidade, privacidade, comodidade e conforto que fazem dele praticamente uma extensão natural da habitação, ..."13;
- O uso excessivo do automóvel implica o aumento do congestionamento, da sinistralidade rodoviária, da poluição gasosa e sonora e do consumo de combustível, reflectindo-se, entre outros, na diminuição da qualidade de vida das pessoas;
- A sustentabilidade de um sistema de transportes depende em boa parte dos TP;
- "(...)É reconhecido que há vantagens do TP relativamente ao TI, particularmente no que se refere à eficiência da ocupação do solo, onde se consegue transportar mais pessoas usando menos espaço, e, portanto, reduzindo os congestionamentos, mas também na área energética e ambiental(...)"14;
- "(...)Os três pilares que sustentam o sistema de transportes para que as viagens se efectuem de forma mais eficiente, mais segura e com menor impacte ambiental são o ordenamento do território que condiciona fortemente o padrão de viagens a realizar, o apoio ao transporte colectivo e a restrição ao TI(...)"15

¹¹ AMÉRICO, Henrique Pires da Costa, Manual do Planeamento de Acessibilidades e Transportes, CCDRN, Porto 2008.

¹² Incidirá mais sobre o desenho do sistema e menos sobre a gestão do funcionamento.

¹³ AMÉRICO, Henrique Pires da Costa, Manual do Planeamento de Acessibilidades e Transportes, CCDRN, Porto 2008.

¹⁴ AMÉRICO, Henrique Pires da Costa, Manual do Planeamento de Acessibilidades e Transportes, CCDRN, Porto 2008.



Os objectivos específicos definidos ao nível do sistema de transportes públicos visam:

- Desviar o tráfego do centro de Chão Bom – pouco espaço de circulação pedonal e alta velocidade dos veículos em circulação;
- Criar um sistema que contribua para a unidade urbana de Chão Bom, de fácil utilização e que garanta a mobilidade entre os novos bairros propostos e os existentes;
- Disciplinar o movimento pendular (Cidade do Tarrafal/Cidade da Praia) de transporte público-privado (Hiace), que atravessa Chão Bom.

1.1.2.2. Portos

Os objectivos específicos definidos ao nível do sector portuário visam:

- Dinamizar, organizar e inovar o sector pesqueiro da zona;
- Desenvolver os desportos náuticos como suporte à actividade turística;
- Integrar a médio prazo nos circuitos de turismo de veleiros (iates) e cruzeiro tendo em conta que se trata de um dos segmentos em crescimento a nível mundial;

Propôs-se, não obstante a necessidade de se efectuar o respectivo estudo de viabilidade técnico-económico:

- 1 Porto com valências Cruzeiro/Passageiros, Apoio à Pesca e Recreio Náutico, Pesca Estruturante e 1 Marina Turística;

1.1.2.3. Infra-estruturas Técnicas

1.1.2.3.1. Saneamento Básico

Os objectivos específicos definidos ao nível do saneamento básico visam:

- Trabalhar no sentido da requalificação ambiental do município e no capítulo das águas residuais domésticas é imperioso prevenir a contaminação e degradação dos aquíferos e linhas de água, tendo em conta a enorme pressão urbana prognosticada pelo PDM TS e PDU CB
- Melhorar as condições sanitárias da população, principalmente a urbana;

¹⁵ AMÉRICO, Henrique Pires da Costa, Manual do Planeamento de Acessibilidades e Transportes, CCDRN, Porto 2008.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

- Tornar a localidade mais atractiva do ponto de vista do ambiente urbano, contribuindo assim para melhorar a beleza paisagística, que dependerá não só da natural, mas também da intervenção humana.

Em relação à rede, propôs-se:

- Adaptação do sistema de drenagem de esgotos à orografia do terreno, às categorias de espaços e à rede rodoviária proposta pelo PDU CB;
- Atingir, no horizonte do plano (12 anos), uma cobertura acima dos 80% de rede de esgotos domésticos.
- Optimização da rede de esgotos existentes em Chão Bom, com aumento de ligações domésticas, tirando mais vantagens do ETAR localizada na Ponta de Atum;

Em relação ao tratamento das águas residuais, propôs-se:

- Chão Bom é servido por 1 E.T.A.R, localizado na Ponta de Atum, conforme o PDM TS encontra-se delimitada na planta de ordenamento uma área de expansão para a criação de um novo E.T.A.R, (fora do limite do plano).

1.1.2.3.2. Resíduos Sólidos

Os objectivos específicos definidos ao nível dos resíduos sólidos visam:

- Melhorar as condições sanitárias da população;
- Tornar Chão Bom mais atractivo do ponto de vista do ambiente urbano, contribuindo assim para melhorar a beleza paisagística;

Propôs-se:

- A criação do Sistema Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos Chão Bom¹⁶ (SMrsu Chão Bom);
- Em função da população estimada em 2010¹⁷ (5.785) e do grau de cobertura adoptado (média aproximada de 1 ponto de contentor/1 200¹⁸ habitantes), necessita-se de 6 pontos de contentores em Chão Bom.

Conforme o PDM TS o tratamento dos resíduos sólidos passará por uma solução intermunicipal sendo a localização da central de tratamento de resíduos sólidos no Concelho de Santa Cruz.

¹⁶ Ver Volume III – Anexo, ponto 2.5

¹⁷ Com base nos dados do INE: Censo 2000.

¹⁸ Valor estimado para a realidade de Cabo Verde tendo em conta as recomendações da União Europeia, 1 Ecoponto para 500 Habitantes



1.1.2.3.3. Água

Os objectivos específicos definidos ao nível da distribuição da água visam:

- O aumento do acesso a água canalizada a índices consonantes com centros urbanos, acima de 95%;
- Dotar a localidade de um sistema de abastecimento de água mais fiável, próprio dos centros urbanos em contraponto com o actual sistema.

Propôs-se:

- Uma rede de abastecimento de água adaptado à orografia do terreno, às categorias de espaços e à rede rodoviária proposta pelo PDU CB;
- Nas zonas de expansão urbana, a expansão da rede de abastecimento de água e a construção de reservatórios, em que cada um cobrirá uma unidade territorial de área urbanizada e ou urbanizável, equivalente à dimensão máxima legal ¹⁹ de um plano detalhado (PD).

Esta infra-estrutura de retenção de água de escoamento superficial será direccionada principalmente para a agricultura e pecuária, permitirão: a recarga de aquíferos, disponibilização de mais água e criação de novos perímetros irrigados para produção de regadio na zona de Colonato.

1.1.2.3.4. Energia

Os objectivos específicos definidos ao nível da energia visam:

- O aumento da taxa de cobertura da rede eléctrica para índices típicos dos centros urbanos, acima de 95%, capaz de suprir as necessidades que vão surgir com as novas valências habitacionais e infra-estruturas de Chão Bom;
- Introdução de alternativas em matéria de energia renovável;
- Fazer com que a Electra, S.A., continue a expansão da rede eléctrica ou empresa alternativa.

Propôs-se:

- Uma rede de energia eléctrica adaptado à orografia do terreno, às categorias de espaços e à rede rodoviária proposta pelo PDU CB;
- Nas zonas de expansão, a instalação de um Posto de Transformação (PT) deverá cobrir uma área de 5 a 10ha;

¹⁹ Artigo nº117 do Decreto-Lei nº 43/2010, de 27 de Setembro.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

- Os PTs a serem construídos nas zonas urbanizadas e/ou urbanizáveis, serão para instalação exterior, de exploração interior e compostos por celas pré-fabricadas em invólucros metálicos. As chegadas serão da rede de alta tensão de 20KV, frequência 50Hz;
- Os PTs deverão ser construídos em locais de fácil acesso para passagem de cabos e tubagens e adequados para abertura de valas para colocação dos cabos;
- A rede de alimentação dos PTs deverá ser subterrânea a uma tensão de 20KV a frequência de 50Hz, visto estarem situados em zonas urbanas.

1.1.3. Áreas Edificáveis (AE)

Estas são áreas pertencentes a um determinado núcleo urbano, incluindo os espaços intersticiais e áreas adjacentes ou peri-urbanas, cujo desenvolvimento é aconselhável para a definição e consolidação da estrutura urbana que se propõe; reúnem um conjunto de edificações e actividades que se enquadram no ambiente envolvente e que constituem todo o plano.

O PDU CB classificou e afectou na planta de zonamento 84,39 ha para a expansão habitacional (ver tabela nº 1). Perante esta oferta, surge a questão, se a área satisfaz a procura ou é superior à demanda:

Tendo em conta os seguintes pressupostos:

1. A intensidade máxima de ocupação do solo nas áreas urbanizáveis é 30 fogos/ha e urbanizadas 60 fogos/ha. Considerando 30 fogos/ha para a categoria de espaço de Baixa Densidade Habitacional, 45 fogos/ha para a categoria de espaço de Média Densidade Habitacional e 60 fogos/ha para a categoria de espaço de Alta Densidade Habitacional, o plano terá capacidade para 2 532 fogos. De acordo com o total de pessoas/fogos no concelho que é cerca de 4,5 hab/fogo, significa que o PDU CB terá uma capacidade instalada para receber cerca de 11 393 habitantes.²⁰
2. Segundo o INE, Censo 2000 e o Relatório dos Resultados Preliminares do IVº, RGPH 2010, no horizonte de 12 anos (vigência do plano) Chão Bom terá uma população de 7.780 habitantes. Sabendo que o total de pessoas/fogos no concelho é cerca de 4,5 hab/fogo, o que significa a necessidade mais 1 729 fogos, cerca de 3 ha de área de expansão habitacional;
3. O défice habitacional básico ou quantitativo²¹ estimado para a zona de Chão Bom é de 263²² habitações²³ em 2010 cerca de 9 ha;²⁴

²⁰ De acordo com o Decreto - lei nº85/IV/93, LBOTPU. Os parâmetros definidos em conformidade com a Carta de Atenas.

²¹Estudo da Problemática da Habitação em Cabo Verde, IFH Abril de 2006 e do Instituto Nacional de Estatística.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

4. Considerou-se que nas zonas turísticas à intensidade máxima de 70 quartos/ha²⁵, o plano terá a capacidade para 23 943 quartos. Tendo em conta o rácio 0,4 empregados/quarto²⁶ e que as zonas turísticas e outros municípios²⁷ absorvem 40% desta mão-de-obra (habitação – 1ª residência), significa uma população de empregados acrescida de 718 habitantes. O que significa a necessidade mais 718²⁸ fogos (considerando 1 empregado/fogo), cerca de 24ha de área de expansão.

Considerando que o défice habitacional se mantém constante, teremos no horizonte do plano a necessidade de 1424 fogos, cerca de 47ha de área de expansão, valor que representa apenas 56% da capacidade instalada (“desenhada” na planta de ordenamento). Neste sentido, entre outras razões (ver ponto 1.1.1), para colmatar este sobre dimensionamento avançou-se com o congelamento do reminescente, através da afectação de Uso Condicionado em aproximadamente 44% do total (84,39ha) de área de expansão da zona de Chão Bom.

1.1.3.1. Estrutura Urbana Proposta

Ao longo do itinerário de Chão Bom deparamos com planícies, terrenos baixos, terrenos altos, litoral e enseadas que forma pequenas baías. Essa porção do território de Tarrafal, diversificada e dinâmica traduz, com a sua urbanização, num grande potencial de desenvolvimento. Porém, a morfologia da zona de Chão Bom constitui uma potencialidade e um desafio para a urbanização desta parcela do território da cidade do Tarrafal.

Para a unificação do território de Chão Bom estabeleceu-se uma rede viária que penetra e circunda toda a zona, adaptada à sua morfologia, como uma das formas de criar uma unidade territorial de Chão Bom.

Como ponto de partida para a definição da estratégia de zonamento considerou-se a seguinte estrutura urbana: Sítio Histórico, Zona Consolidada e Zona de Expansão Urbana.

Hierarquia Urbana	Cod-2010 Zona	Designação	Pop. 2010
Sítio Histórico		Ex-Campo de Concentração	
Zona de Consolidação	71 108	Lém Ferreira, Lém Tavares, Estrada, Lém Mendes, Lém de Txada, Riba Estrada, Rua D’Horta, Ponta Ribeira, Chão de Lavada e Perdigoto.	4.581

²² Tendo em conta Chão Bom representa 4, 02% do total do centro urbano do Município de Tarrafal.

²³ De acordo com o Estudo da Problemática da Habitação em Cabo Verde, IFH Abril de 2006, considerou-se 1 (uma) habitação equivalente a 1 (um) fogo.

²⁴ Ver volume III, do PDM TS, ponto 1.2.1.

²⁵ A CI – Agencia Cabo-verdiana de Promoção de Investimentos, considera 100 a 120 camas/ha.

²⁶ Segundo dados da Associação Brasileira da Indústria Hoteleira (EMBRATUR, 2000), um quarto de hotel construído gera de 0,4 a 2 empregos directos.

Segundo Fred Lawson, Hoteis e Resorts, Planejamento, projeto e reforma, 2003.

Considerou-se 1 (uma) cama equivalente a 1 (um) quarto.

²⁷ Praia, Santa Catarina e São Domingos.

²⁸ O PDM TS pretende que haja uma relação directa entre a afectação do uso turístico e a expansão urbana, neste sentido este valor é o garante que os empreendimentos turísticos que surgirão, mesmo no horizonte acima da vigência do plano (50 anos), sejam equilibrados e garante um desenvolvimento sustentável.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

Zona de Expansão Urbana	Cabeça Carreira, Ponta Ribeira, Rabo Coco, Monte Mosca, Colhe Bicho e Lém Ferreira.	ND
-------------------------	---	----

Tabela 4: Estrutura urbano proposto

Sítio Histórico

Constitui como sítio histórico o Ex-Campo de concentração, considerado património Cultural Nacional. Este equipamento de interesse histórico e cultural será protegido por uma área de protecção, de forma a salvaguardar e conservar o interesse patrimonial deste equipamento.

O Ex-Campo de concentração será a peça central da urbanização da localidade de Colonato, na medida em que fará parte integrante do Parque urbano de Colonato. Na envolvente do Ex-Campo de concentração encontra-se definido uma área agrícola exclusiva e uma área de verde urbano. O parque urbano de Chão Bom, localizado nas imediações do Ex-Campo de concentração, caracteriza-se pela presença de equipamentos públicos como, Pavilhão Multiuso, Escola Profissional e Estádio Municipal.

Zona de Consolidação

Transformação da Zona de Consolidação em uma zona de expansão urbana consolidada

A política a seguir nestes espaços é a de consolidação urbana. Apesar de ser uma área já construída pensa-se que se pode valorizar.

O PDU CB pretende que:

- Apesar da má qualidade urbana das localidades da zona de consolidação, nomeadamente falta de infra-estruturas, pretende-se que a zona de consolidação adquira a função administrativa, própria de áreas urbanas centralizadas, dotada de equipamentos e infra-estruturas que possibilitarão, responder às necessidades e às carências da cidade, capaz de deter uma influência regional (insular) e nacional a nível social, económico, turístico e cultural;
- Domine a volumetria média (3 pisos), índice de implantação de 70% (categoria de espaço Habitacional de Média Densidade - HMD).

Zona de Expansão Urbana

Transformação Cabeça Carreira, Rabo Coco, Ponta Ribeira, Monte Mosca e Lém Ferreira em zona de Expansão Urbana de Chão Bom

A política a seguir nestes espaços é a de expansão urbana. Pensa-se que o acesso ao solo será facilitado devido a boa aptidão para construção, potencialidade de investimento turístico e proximidade do litoral.

O PDU CB pretende que:



- Estas zonas sejam dotadas de alguma função administrativa secundária, embora a ocupação habitacional a dominante;
- Com a criação de uma malha e um conjunto de elementos urbanos, prevaleça por parte das pessoas que aí irão habitar, não ideia de grandes eixos urbano mais de um conjunto de espaços fachadas (praças, volumetria maior) que vão surgindo em pontos chaves (eixos visuais com a envolvente) da zona de expansão;
- Com o jogo volumétrico entre positivos (altura) e negativos (praças) gera um skyline irregular variando entre os 2, 3 e 5 pisos criando “ilhas agregadas”, reproduzindo em dimensão e forma a escala de alguns espaços públicos (praças) existentes nas zonas em consolidação.

– **Cabeça Carreira e Monte Mosca**

Com o objectivo de criar um espaço recreio e lazer, tendo ao mesmo tempo o objectivo de demarcar claramente “urbanidade” em torno da zona de franca expansão localizou-se a praça de cabeça carreira, um espaço público virada para a Baía de Chão Bom, de grande sentido contemplativo, espaço de “respiração” ou abertura urbana;

Estas parcelas do território de Chão Bom caracterizam-se pela predominância de edifícios habitacionais de máximo 5 pisos, apesar possuir áreas destinadas à actividade económica.

– **Rabo Coco e Ponta Ribeira**

Todo o território de chão Bom desenvolveu-se ao longo dos tempos voltados para a estrada nacional que corta a localidade. Apesar desta tendência, prevê-se para a localidade de Rabo Coco e Ponta Ribeira uma urbanização voltada para o mar, como forma de proporcionar o desfrute das potencialidades da orla marítima de Chão Bom. Propõe-se que a localidade seja capaz de fomentar a dinâmica do turismo.

– **Lém Ferreira.**

A volumetria de máximo 3 pisos proporciona uma dinâmica visual em sintonia com a morfologia, já que se localiza um espaço onde há diversidades na configuração do terreno. Constitui uma localidade habitacional.

– **Colhe Bicho**

Pretende-se que esta localidade seja dominada por construções do tipo habitacional mista. Constitui uma área importante da zona de Chão Bom, localizada num planalto, delimitada por escarpados. Desenvolve-se à volta de uma praça central e cortada por uma via que a liga à estrada nacional, EN1-ST-01, criando uma unidade territorial.

Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

Na tabela abaixo, a síntese alguns parâmetros do espaço urbano: Centro Histórico, Centro Urbano e Zona de Expansão Urbana.

	Áreas de Expansão		Superfície 2010			Superfície 2022		
	Cod-2010 Zona	Designação / INE CENSO 2010	Ocupada (Estruturante)	Comprometida	Total	Expansão	Expansão	Total
			(ha)				Habitacional (HBD + HAD)	
Sítio Histórico, Zona de Consolidação e Zona de Expansão Urbana	71 108	Chão Bom	84,02	30,52	114,54	84,39	84,39	207,37

Tabela 5: Características dos espaços urbanos

1.1.3.1.1. Proposta de Classificação do PDU CB

Na ausência do PDM de Tarrafal, plano de nível superior foi proposto uma classificação de espaços, resultado do próprio processo de qualificação levado a cabo pelo PDU CB com carácter vinculativo, terão implicação legal de acordo com o disposto no artigo 19º, ponto 1, do Decreto-lei nº 43/2010 de 27 de Setembro – Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOT PU).

1.1.3.1.1.1. Urbana Estruturante (UE)

Corresponde as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, abrangendo a zona consolidada, correspondendo as zonas de Lém Ferreira, Lém Tavares, Estrada, Lém Mendes, Lém de Txada, Riba Estrada, Rua D´Horta, Ponta Ribeira, Chão de Lavada e Perdigoto.



Ilustração 3: Urbana Estruturante



1.1.3.1.1.2. Habitacional Mista (HM)

Conforme a Planta de Zonamento, corresponde às áreas delimitadas nos futuros bairros.

Propôs-se a afectação da classe de espaço Habitacional Mista na localidade de Cabeça Carreira, Rabo Coco e Lém Ferreira.

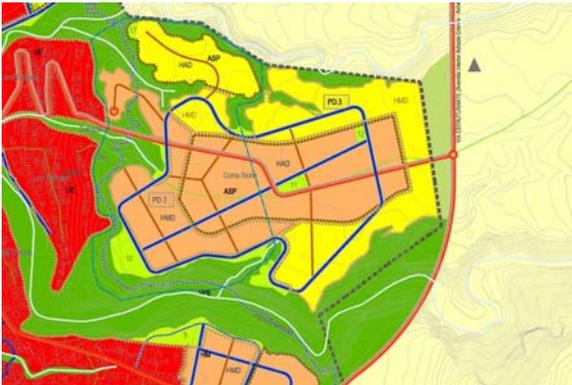


Ilustração 4: Habitacional Mista

1.1.3.1.1.3. Habitacional (HH)

Conforme Planta de Ordenamento, corresponde às áreas delimitadas nos futuros bairros, da localidade de Colhe Bicho.

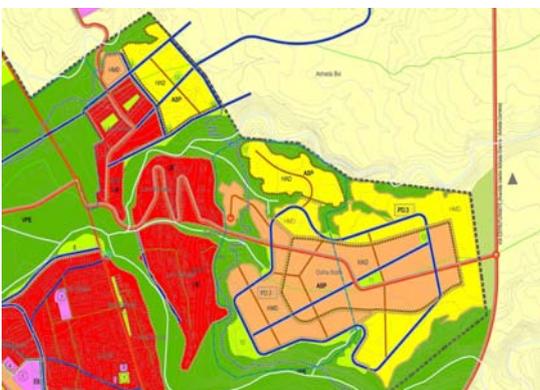


Ilustração 5: Habitacional

1.1.3.1.1.4. Equipamentos Sociais (ES)

Tendo em conta que, de acordo com o Decreto-lei nº 43/2010 de 27 de Setembro – Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOT PU), o PDU define “ (...) a localização pormenorizada dos equipamentos colectivos (...)”, os objectivos específicos definidos ao nível dos equipamentos, visam:

- Localização de novos equipamentos ligados ao sector da educação, desporto, segurança e protecção civil, religião e culto, lazer e recreio, entre outros de forma a atender às procuras e necessidades básicas da população residente e dos visitantes e a atingir um nível de padrões típicos de cidades;



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

- Repartição equitativa no território de Chão Bom em matéria de equipamentos, sem descurar a hierarquia urbana referida no ponto (1.3.2.1. Estrutura Urbana).

Propôs-se:

- Na impossibilidade de estabelecer a localização real de equipamentos previstos no PDU CB, devido a razões várias (dinamismo próprio do processo de elaboração e execução do planeamento em constante mutação, maior liberdade de decisão da entidade a curto prazo, menores riscos de investimentos) optou-se por definir áreas dotacionais mínimas em função das áreas urbanizadas e/ou urbanizáveis delimitadas na planta de zonamento (ver Regulamento, Tabela nº1, alínea 1 do artigo 29º). Não obstante o referido, apesar de meramente indicativo, a seguir a síntese dos equipamentos propostos.

	Item	Existente	Previsto	Observação
Educação	Pré-escolar / Jardim Infantil	5	0	Lém de Tchada, Lém Mendes, Campo de Concentração, Cabeça Carreira e Quintal
	Ensino Básico Integrado – EBI	2	0	
	Ensino Secundário – ES	1	0	
	Ensino Profissional – EP	0	1	Á localizar na zona de expansão de Chão Bom
	Total	8	1	
Saúde	USB / Posto Sanitário	1	0	
	Centro de Saúde	0	0	
	Total	1	0	
Desportivo	Campo de Jogo	1	0	
	Polivalente / Placa Desportiva	2	0	Ponta Ribeira, Lém Mendes
	Pavilhão Municipal Coberto	0	1	Á localizar no Parque Urbano de Colonato
	Piscina/Ginásio Municipal	0	1	Á localizar na zona de expansão do Estádio Municipal
	Estádio Municipal	1	1	Expansão e requalificação
	Total	4	2	
Carácter Social	Centro Comunitário	1	0	
	Centro de Juventude / Centro de Actividades para Tempo Livre	1	0	



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

	Lar de Idosos	0	0	
	Total	2	0	
Segurança e Protecção Civil	Esquadra de Policia	0	0	
	Posto Policial	0	1	À localizar em Chão Bom
	Bombeiro Municipal/	0	0	
	Centro Protecção Civil	0	0	
	Total	0	2	
Religião e Culto	Igreja	0	0	
	Capela	0	1	À localizar na Ponta Ribeira
	Templos	0	0	
	Cemitério	0	0	
	Total	0	1	
Lazer e Recreio	Parque Infantil	0	0	
	Centro Cultural "Pó de Terra"	1	0	Requalificação
	Praça	3	18	À localizar nas zonas de expansão
	Total	4	18	
Outros	Mercado	1	1	A indicar
	Matadouro Municipal	0	0	À localizar no aglomerado urbano de Trás-os-Montes
	Terminal Rodoviário	0	1	À localizar em Lém de Txada
	Portos	0	1	À localizar em Chã de Levada
	E.T.A.R	0	0	
	Centro de Pecuário Estábulos	1	0	
	Centro de Pecuário	1	0	
	Centro de Extensão Rural	1	0	
Centro de Estudos Internacionais: " Resistências e	0	1	À localizar no Campo de Concentração de Tarrafal	

Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

Liberdade"		
Total	4	3
Total	20	27

Tabela 6: Programação de Equipamentos

A fundamentação da proposta de equipamentos propostos encontra-se no Volume III – Anexo, ponto 4

1.1.3.1.1.5. Verde Urbano (VU)

Correspondem às áreas de praças e espaços verdes (jardins) integradas nos aglomerados delimitados na planta de zonamento.



Ilustração 6: Área Verde Urbano

1.1.3.1.1.6. Actividades Económicas (AE)

Correspondem às áreas com potencial comercial ou industrial, por serem espaços de concentração e contenção desse uso nos núcleos edificados ou adjacentes a estes, delimitadas na planta de zonamento.

Os objectivos específicos definidos visam:

- Contribuir para requalificação e melhoramento o ambiente urbano;
- Criar uma plataforma logística de pequena escala direccionada para as actividades urbanas, como a concertação das pequenas oficinas de carpintaria e de mecânica, armazéns de apoio ao pequeno comércio e serviços, entre outros.

Propôs-se:

- A afectação de uma área destinada à actividade económica na encosta da localidade de Monte Mosca e na envolvente onde irá se instalar o porto da baía de Chão Bom.



Ilustração 7: Área de Actividade Económica

1.1.4. Áreas Não Edificáveis (ANE)

Correspondem às áreas que carecem de protecção especial ou, sendo de interesse estratégico, são incompatíveis com certos usos.

1.1.4.1. Agrícola Exclusiva (AEX)

Correspondem às áreas, delimitadas na Planta de Ordenamento, com capacidade para a exploração agrícola, de maior aptidão agrícola constituindo elementos fundamentais no equilíbrio ecológico das paisagens, não só pela função que desempenham na drenagem das diferentes bacias hidrográficas, mas também por serem o suporte da produção vegetal, em especial da que é destinada à alimentação.

Nesta zona, agrícola exclusiva corresponde essencialmente as áreas com potencialidades para a prática da cultura extensiva, nas zonas sub-húmidas do interior com solos espessos de elevado teor em matéria orgânica, neste sentido identificou-se as achadas da localidade de Colunato) como sendo o centro desta actividade.

Analisando a tabela nº 1 (pág. 8) verificou-se que este é representa 0,55% do total das classes de espaço proposta, correspondendo a 78,43 ha.



Ilustração 8: Agrícola Exclusiva

Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

1.1.4.2. Agro-silvo-pastoril (ASP)

Correspondem às áreas com certo potencial para a exploração agrícola, silvicultura ou pastoril, delimitadas na Planta de Ordenamento, abrange a localidade de Colhe Bicho e Lém Ferreira.



Ilustração 9: Agro - Silvo - Pastoril

1.1.4.3. Verde Protecção e Enquadramento (VPE)

Correspondem às áreas que são constituídas por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou fora deles e que servem para constituir faixas de protecção a vias, a zonas industriais, ou outros usos com impacto prejudicial que necessitem de amenização por intermédio destas áreas.



Ilustração 10: Verde Protecção e Enquadramento

1.2. Áreas sujeitas à reabilitação - Unidades de intervenção ou de execução

A reabilitação do tecido urbano apresenta-se, no contexto actual, como uma das prioridades e uma das oportunidades de intervenção para revitalizar e dar nova dinâmica às cidades. O cenário actual nos mostra que as estruturas urbanas estão se degradando progressivamente, devido à falta de planeamento urbano e por vezes à falta de consciencialização da própria população. Desta forma, torna-se imperativo a definição de estratégias de reabilitação urbana integradas, racionalizando recursos e evitando a degradação ou mesmo intervenções aleatórias que poderão se revelar contraditórias aos princípios urbanístico, no decorrer do tempo.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

É neste contexto que o capítulo Unidades de intervenção ou de execução vem trazer parâmetros necessários para a dinamização e valorização do tecido degradado da zona de Chão Bom. Propõe-se a reabilitação de casas degradadas e casas localizadas em zonas de risco, dando uma nova "fachada" à zona de Chão Bom, visto que, a degradação física traduz em condições de conforto e de habitabilidade inadmissíveis para a população, criando segmentos vulneráveis dentro do território. A reabilitação, tanto do edificado como do exterior, é proposto como forma de tornar Chão Bom num espaço atractivo, vital e competitivo.

Constitui como proposta, a reabilitação das fachadas, do interior das casas, das casas de banho e a construção de fossas sépticas. Propõe-se ainda a reabilitação do espaço exterior às habitações, como a introdução de infra-estruturas básicas e o calçamento das vias. A seguir, o quadro resumo dos custos relativo à reabilitação de um edifício (casa) e arranjo exterior, por metro quadrado (m²).

Reabilitação de 1 Edifício (casa)	
Designação	Custo/m2
Fachada	2.000,00
Casa de Banho	50.000,00
Interior da casa	2.600,00
Fossa Séptica	1.000,00
Total da reabilitação da casa	55.600
Reabilitação Infra-estruturação/Arranjo Exterior	
Arranjo exterior	2.383,00

Seguidamente apresenta-se uma proposta base para a reabilitação de uma parcela do território equivalente a 1 ha. Toma-se como amostra uma média de 20 casas/ ha e média de 2.5 pisos/ habitação. O custo/m² corresponde a 55 600 \$00. A média das áreas das habitações equivale a 150 m², o que traduz numa área de implantação de aproximadamente 3 101 m²/ ha. Apresenta-se três cenários de reabilitação:

- A reabilitação a 100% de cada casa dentro do perímetro de 1 ha;
- Reabilitação a 50% de cada casa;
- Reabilitação de somente 30% de cada habitação.

A proposta encontra-se sintetizada na tabela abaixo.

Custo da Reabilitação1 (ha)								
Designação	Nº de casas/ (ha)	Área de implantação (m2) em 1	Nº de Pisos	Área de Construção (m2)	Custo/m2	Total em 100% (Contos)	Total em 50% (Contos)	Total em 30% (Contos)
Reabilitação do Edifício (Casa)	20,00	3.101,00	2,50	7.753,00	55.600	431.066.800	215.533.400	129.320.040



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

Arranjo exterior (Infra-estruturação)	-	6.592,00	-	-	4.766	31.417.472	15.708.736	9.425.242
TOTAL						462.484.272	231.242.136	138.745.282

A escolha das unidades a reabilitar deverá ter como objecto principal “a qualificação das periferias urbanas e de outros espaços relevantes para a estruturação urbana”²⁹. Neste sentido orienta-se a reabilitação prioritária das casas que se encontram em situações de risco e reabilitação das casas próximas às áreas de expansão, pois “os programas de acção devem dar resposta integrada aos desafios de qualificação do espaço público e do ambiente urbano, do desenvolvimento económico, social e cultural”³⁰.

De acordo com estas orientações, propõe-se orientações para a escolha das unidades de reabilitação:

Unidade 1: Constitui a reabilitação da parcela do território que compõe as localidades de, Quintal, Riba Estrada, Riba D’Horta, Pecheco, Ponta Ribeira, Chão de Lavada e Perdigoto, cujo objectivo visa a união da zona de expansão de Ponta Ribeira à estrada Nacional de 1º Classe que penetra Chão Bom e liga-o à cidade de Tarrafal. Corresponde a 32,40ha.

Unidade 2: Por se tratar de uma área localizada numa zona de risco, propõe-se a reabilitação de 14,17ha da localidade de Lém Tavares, Estrada e Lém Mendes.

Unidade 3: Reabilitação de 16,74ha da localidade de Cabeça Carreira e Monte Mosca, com o intuito de dar resposta aos desafios do desenvolvimento económico imposta pela área.

As unidades de intervenção prioritárias foram meramente indicativo, visto que a delimitação a rigor deverá passar por um estudo detalhado, pelas entidades responsáveis, através de um conhecimento profundo da realidade de cada localidade da zona de Chão Bom. Aconselha-se a escolha de unidades de intervenção de dimensões que podem variar de 1 a 5 ha.

1.3. Programa de Execução e Financiamento

O programa de execução é aplicável a toda área de intervenção. A administração municipal formulará programas sectoriais, anuais e plurianuais que definirão a forma de actuação urbana no município, no quadro da realização do PDU CB.

A tabela apresentada abaixo afixa o programa de execução e financiamento das unidades de execução, dos equipamentos, das Infra-estruturas e dos programas sectoriais propostos para o horizonte do plano, de forma a atingir os

²⁹ Segundo o Decreto-lei nº15, que regula o Estatuto das Cidades e define as orientações das políticas de capacitações dos espaços urbanos em Cabo Verde.

³⁰ Segundo o Decreto-lei nº15, que regula o Estatuto das Cidades e define as orientações das políticas de capacitações dos espaços urbanos em Cabo Verde.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

objectivos traçados e esperados. Engloba também os custos estimados que, pela certa, servirão para facilitar a procura de financiamento e estabelecimento de parcerias para a implementação do plano.



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
 Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
 Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 037
 Especialidade: URBANISMO
 Versão: 1

PROJECTOS															
Planos de Nível Inferior	Area (m ²) (ml)	VIGENCIA DO PLANO (12 ANOS)											CUSTO (Contos/m ²) (Contos/ml)	SUPERFICIE CONSTRUÇÃO (CONTOS) ESTIMADOS	
		ANOS													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12
PLANOS														45.000,00	
PD.1 DE RABO DE COCO	718,48													10.000,00	
PD.2 DE ACHADA CHÃO BOM	199,55													15.000,00	
PD.3 DE COLHE BICHO	233,41													15.000,00	
														6.328.840,88	
OBRAS														146.4278,9	
Equipamentos														4845561,983	
1 Educação	Ensino Técnico-profissional	1.755,00											45	183.078,98	
1 Desporto	Pavilhão Municipal Coberto	5.000,00											45	225.000,00	
1	Estádio Municipal	10.000,00											45	450.000,00	
1	Posto Policial	300,00											45	6.700,00	
1	Bombeiro Municipal	1.500,00											45	67.500,00	
1 Segurança e Protecção Civil	Centro Cultural e requalificação Centro Cultural "Pó di Terra"	3.500,00											45	157.500,00	
1	Mercado Municipal	1.700,00											45	202.500,00	
1	Terminal Rodoviário	1.500,00											45	67.500,00	
1 Outros Equipamentos	Centro de Estudos Internacionais: " Resistências e Liberdade"	3.000,00											45	105.000,00	
Infra-estruturas públicas														4845561,983	
1	"Avenida interior: Achada Grande – Achada Carreira (Covão largo), estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª Classe)	3943,863											80	315509,04	
1	"Avenida Marginal de Tarrafal, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (1ª Classe)	4539,6774											80	363174,192	
1	Alameda Figueira Cinjo	1897,1971											80	94859,855	
1	Avenida interior de conexão da litoral com a localidade de Monte Mosca e Cabeça Carreira	680,3328											80	54426,624	
1	Avenida interior de conexão do litoral de Chão Bom à localidade de Colunato	1282,8435											80	102627,48	
1	Avenida interior perpendicular à avenida margina, em Colunato	877,7628											80	70221,024	
1	Alameda que interliga a litoral de Chão Bom às localidades de Colunato e Achada Chão Bom	1375,8395											50	68791,975	
1	Avenida que conecta a litoral de Chão Bom à estrada EN1-ST-01	1362,0428											80	108963,424	
1	Avenida interior, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª classe) que se inicia na avenida interior parte do "Anel rodoviário", via estruturante de 3ª geração de nível nacional (1ª classe)	2081,0627											80	166485,016	
1	Avenida interior, estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª classe), que se inicia na Via interior de Colhe Bicho que passa Lém Tavares, que liga a localidade de Lém Ferreira a Alameda Figueira Cinjo	929,0161											80	74321,288	
1	Estrada de 3ª geração, de nível Municipal (2ª Classe)	2316,8702											50	115843,51	
1	Alameda central na localidade de Colhe Bicho	699,3027											50	34965,135	
1	Estrada Municipal para a localidade de Lém Tavares e Lém ferreira. Esta se inicia na estrada de 3ª geração, de nível Nacional (2ª classe) de Lém Ferreira	1660,5856											50	83029,28	
1	Estrada Municipal para as localidades de Cabeça Carreira, Monte Mosca e Chão de Lavada	1961,2483											50	98062,415	
1	Estrada Municipal para as localidades de Pecheco e Lém de Txada.	1046,2532											50	52312,66	
1	Estrada Municipal para as localidades de Achada Chão Bom. A estrada separa a localidade de Achada Chão Bom e Colunato.	1280,6102											50	64030,51	
1	Estrada Municipal para as localidades de Achada Chão Bom. A estrada separa a localidade de Achada Chão Bom e Colunato.	1394,0614											50	69703,07	
1	Estrada Municipal que corta a localidade de Achada Chão Bom. Penetra o verde urbano possibilitando a contemplação	1301,7826											50	65089,13	
1	Pedonal	7916,7833											5	39583,9165	
1	Caminhos e pista para velocípedes	3562,4387											5	3562,4387	
4	Portos												20	2.800.000,00	
Programas Sectoriais														19.000,00	
1	Sistema Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos													1.500,00	
1	Plano Director de Abastecimento de água													2.000,00	
1	Plano de desenvolvimento Social													1.500,00	
1	Plano de Desenvolvimento Turístico do concelho													2.000,00	
1	Plano de Desenvolvimento Desportivo													1.500,00	
1	Plano Municipal de Emergência													1.500,00	
1	Plano Municipal de Saúde													1.000,00	
1	Programa de Gestão do Património Natural Municipal													1.000,00	
1	Programa de Gestão do Património Cultural Municipal													1.000,00	
1	Programa a de Conservação e promoção dos recursos culturais													1.000,00	
1	Programa de Educação Ambiental													1.000,00	
1	Programa de Actividades Turístico-Recreativas													1.000,00	
1	Estudo de Viabilidade Técnico, Económico e Ambiental Aeroportuário													1.000,00	
1	Estudo de Viabilidade Técnico, Económico e Ambiental da Utilização da Energia Eólica no Município de Tarrafal de Santiago													1.000,00	
1	Estudo de Viabilidade Técnico, Económico e de impacte Ambiental da Exploração de Inertes no Município de Tarrafal de Santiago													1.000,00	
TOTAL														6.373.840,88	

Tabela 7: Programa de Execução e Financiamento



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto: 037
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

1.4. Intervenções Prioritárias

Constitui um conjunto de linhas de acções orientadoras que servem de base para uma gestão territorial estratégica. Indicando, das várias propostas referidas anteriormente, as prioritárias e estruturantes na óptica do PDU CB, realçando as intensivas (Expansão e Requalificação urbana e Património Construído e Equipamentos) e as extensivas.

1.4.1. Expansão e Requalificação Urbana

Conforme já foi referido o PDU CB propõem a transformação de Chão Bom em parte integrante do centro urbano de Tarrafal, através da afectação de áreas de expansão, de equipamentos e de infra-estruturas.

Além da determinação destas ferramentas capazes de fomentar o seu desenvolvimento, propõe-se ainda requalificação e desenvolvimento dos espaços urbanos exteriores (pavimentação das ruas e passeios, criação de praças, largos, entre outros) transformando Chão Bom em espaços com ambiente urbano de qualidade.

Esta oportunidade é dada pelas seguintes intervenções:

- **Plano Detalhado de Rabo Coco;**
- **Plano Detalhado de Achada Chão Bom;**
- **Plano Detalhado de Colhe Bicho;**
- **Avenida Marginal de Tarrafal;**



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

1.4.1.1. Plano Detalhado de Rabo Coco

Objectivo Estratégico

- Zona de expansão urbana que reforça e qualifica a imagem e atractividade de Chão Bom.

Objectivos Operacionais

- Tornar a zona atractiva à função residencial e de lazer;
- Ordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar.

Entidades Participantes: CMTS / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Privado.

Estimativa de Custo: 8 mil contos.

1.4.1.2. Plano Detalhado de Achada Chão Bom

Objectivo Estratégico

- Reforçar e qualificar a imagem e atractividade de Chão Bom.

Objectivos Operacionais

- Tornar a zona atractiva à função de lazer;

Entidades Participantes: CMTS / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Privado.

Estimativa de Custo: 10 mil contos.

1.4.1.3. Plano Detalhado de Colhe Bicho

Objectivo Estratégico

- Reforçar e qualificar a imagem e atractividade de Chão Bom.

Objectivos Operacionais

- Tornar a zona atractiva à função residencial e de lazer;

Entidades Participantes: CMTS / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Privado.

Estimativa de Custo: 12 mil contos.



1.4.2. Património Construído e Equipamentos

Na zona de Chão Bom existem valores de património construído³¹ de forte expressão que importa considerar, e que actualmente carecem de potencialização e ou requalificação.

Esta oportunidade é dada pelas intervenções:

- **Ex-Campo de Concentração**, considerado património cultural nacional.

O PDU CB propõe o investimento em equipamentos que considera estruturantes para o desenvolvimento urbano de Chão Bom, nomeadamente:

- **Bombeiro Municipal;**
- **Estádio Municipal;**
- **Pavilhão Municipal;**
- **Escola de Ensino Profissional – EP;**

1.4.2.1. Bombeiro Municipal

Objectivo Estratégico

- Aumentar a protecção do cidadão.

Objectivos Operacionais

Assegurar e garantir o socorro à comunidade com melhor serviço e prontidão

Entidades Participantes: CMT / Promotores / Empresários

Financiamento:

Município e Governo;

Fundos de ajuda internacional;

Privados.

Estimativa de Custo: 67.500,00

1.4.2.2. Pavilhão Municipal Coberto

Objectivo Estratégico

- Qualificar e dotar o centro urbano de um equipamento de nível regional.

Objectivos Operacionais

- **Promover o desporto;**
- **Promover lazer e recreio.**

Entidades Participantes: CMT / Promotores / Empresários

Financiamento:

– Município e Governo;

– Fundos de ajuda internacional;

– Privados.

Estimativa de Custo: 450.000,00

³¹ Ver Volume I- Caracterização e Diagnostico, pontos 1.3.3



Promotor: CÂMARA MUNICIPAL DO TARRAFAL DE SANTIAGO
Projecto: PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CHÃO BOM
Fase: Anteprojecto

Nº Projecto:11_04
Especialidade: URBANISMO
Versão: 1

1.4.2.3. Estádio Municipal

Objectivo Estratégico

- Qualificar e dotar o centro urbano de um equipamento de nível regional.

Objectivos Operacionais

- Promover o desporto;
- Promover lazer e recreio.

Entidades Participantes: CMT / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Fundos de ajuda internacional;
- Privados.

Estimativa de Custo: 450.000,00

1.4.2.4. Pavilhão Municipal

Objectivo Estratégico

- Qualificar e dotar o centro urbano de um equipamento de nível regional.

Objectivos Operacionais

- Promover o desporto;
- Promover lazer e recreio.

Entidades Participantes: CMT / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Fundos de ajuda internacional;
- Privados.

Estimativa de Custo: 225 000,00

1.4.2.5. Pavilhão Municipal

Objectivo Estratégico

- Qualificar e dotar o centro urbano de um equipamento educativa capaz de promover o desenvolvimento.

Objectivos Operacionais

Objectivos Operacionais

- Promover a educação

Entidades Participantes: CMT / Promotores / Empresários

Financiamento:

- Município e Governo;
- Fundos de ajuda internacional;
- Privados.

Estimativa de Custo: 183 078,00



1.4.3. Intervenções Extensivas

O acto de planear não significa beneficiar determinadas localidades em detrimento de outras. Pelo contrário, considerar as especificidades de cada um, sem promover a fragmentação, compatibilizar as dinâmicas e vivências. Neste sentido existe um conjunto de intervenções extensivas, que interpenetram no território do plano e nas suas diversas configurações, que o plano não pode deixar de indicar como fundamentais para uma melhor qualidade de vida e imagem das zonas que integram o PDU CB.

- Qualificação do espaço público:
 - Dotar os espaços urbanos de passeios e árvores (quando a sua largura o permitir);
 - Promover a correcta colocação da sinalética e mobiliário urbano (sem conflitar com a mobilidade pedonal e viária);
 - Eliminar as barreiras arquitectónicas à mobilidade (rampas adequadas em passeios, acesso através de rampa aos edifícios públicos, etc.);
 - Requalificar as centralidades (espaços de sociabilidade / pontos de encontro: largos, espaços de feira, parques de merendas, etc.);
- Dotação de uma rede de infra-estruturas adequada:
 - Expandir a rede de saneamento básico;
 - Redefinir perfis viários, nomeadamente nos espaços centrais diminuindo pontos de conflito, criando condições de segurança de mobilidade.

Representam um conjunto de intervenções de menor expressão territorial em termos de imagem e impacto físico. Envolve, sobretudo, qualificação dos espaços existentes cujos reflexos ocorrem no *modus vivendi* e qualidade de vida da população, sendo por isso tão importantes quanto as ditas estratégicas ou intensivas.

Se as intensivas são estruturantes e localizadas, sendo-lhes reconhecido um papel especializado, mobilizador de dinâmicas e de oportunidades, as extensivas não são menos estruturantes no “fazer urbano”, sobretudo na qualificação da imagem de Chão Bom, valorizando e potenciando a sua diversificação funcional, definindo, orientando e ligando percursos nas diversas formas de mobilidade.