



SEMINÁRIO
SOBRE URBANISMO
E HABITAÇÃO

Contributo dos Planos Urbanísticos para a melhoria dos assentamentos humanos.



GOVERNO DE
ANGOLA

minopuh.gov.ao
Ministério das Obras Públicas
Urbanismo e Habitação

Autobiografia



**Nome: ISAAC FRANCISCO MARIA
DOS ANJOS**

Engenheiro Agrónomo

Data de Nascimento: 8 de Março 1960

Naturalidade: Província do Bié, Cidade do Kuito

2022/Outubro - Secretário para o Sector Produtivo do Presidente da República

2017/2022 - Secretário para o Sector Produtivo do Presidente da República

2013/2017 - Governador Provincial de Benguela

2012/2013 - Governador Provincial do Namibe

2008/2012 - Governador Provincial da Huila

1990/1997 - Ministro da Agricultura e do Desenvolvimento Rural

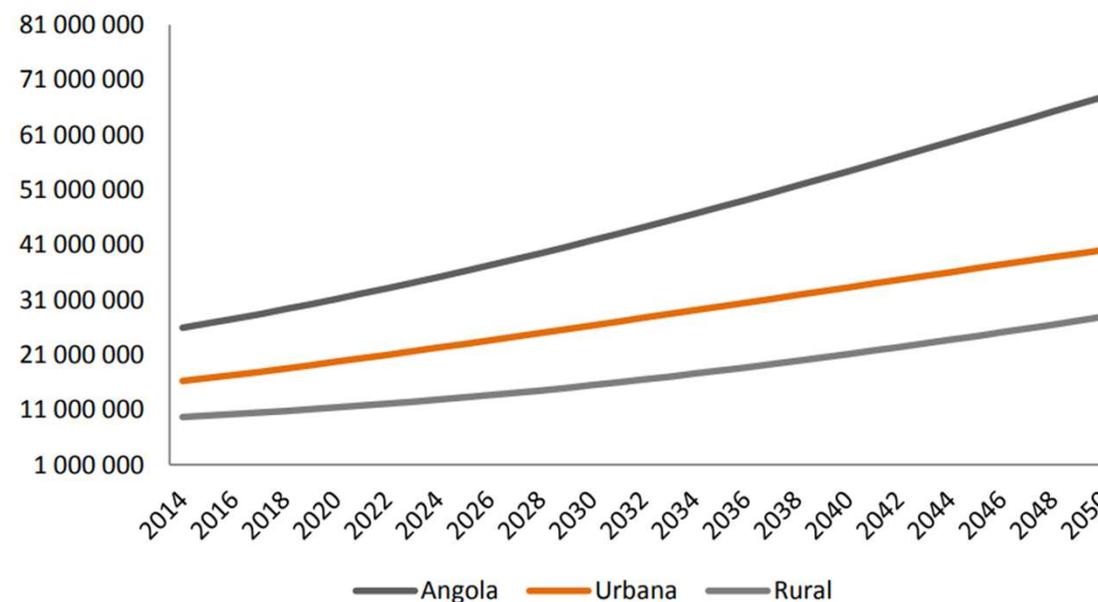
1987/1990 - Vice-Ministro da Agricultura



Contributo dos Planos Urbanísticos para a melhoria dos assentamentos humanos.

O tema escolhido visa trazer uma reflexão sobre o rápido crescimento da população e consequentemente das cidades, bem como o seu impacto na qualidade de vida.

Gráfico 4 - Evolução da População de Angola, 2014-2050



Fonte: INE - Projecção da População 2014-2025, edição 2016

O que são Planos Urbanísticos e para que servem?

Tratam-se de instrumentos de planeamento e ordenamento do território, que desenvolvem e concretizam os planos directores municipais, estruturam a ocupação e o aproveitamento do solo, fornecem o quadro de referências para a aplicação das políticas urbanas, definindo a localização das infraestruturas e equipamentos coletivos principais.

Estes planos podem abranger:

- Qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por um plano diretor municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento;
- Outras áreas do município que possam ser destinadas a usos e a funções urbanas, designadamente à localização de instalações ou parques industriais, logísticos ou de serviços ou à localização de empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas associados.

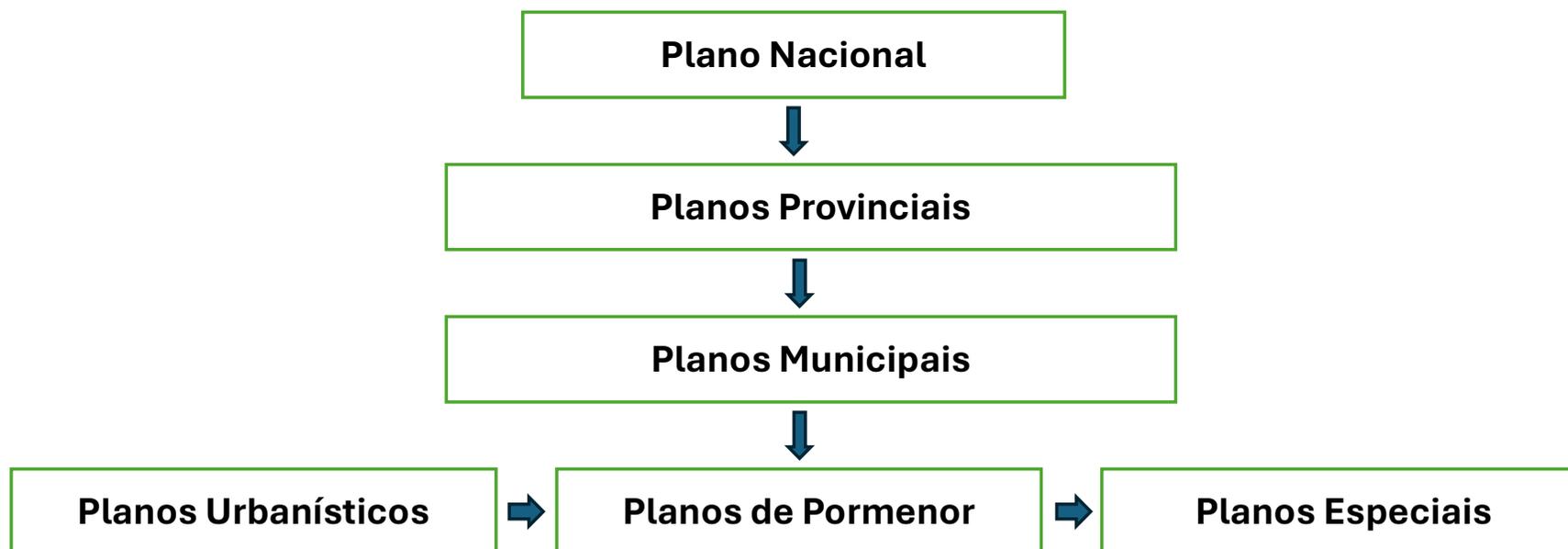
Qual é a importância dos Planos Urbanísticos?

Os Planos são importantes, sejam quais forem os seus níveis, na medida em que, no caso dos Planos Municipais preenchidos os requisitos para a sua eficácia, têm, nos termos do artigo 31.º da Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LOTU), natureza de regulamentos e como tal, são normas imperativas, ou seja, de execução obrigatória, vinculando não só todos os serviços e entidades públicas como todas as entidades privadas.

Estes devem identificar igualmente as redes viárias e ferroviárias, os cais e aeródromos de relevância e âmbito municipal e comunal, bem como as suas articulações com as redes viárias nacionais e provinciais, de modo que assegurem a coerência com as estratégias viárias de âmbito nacional e provincial.

O estabelecido no Regulamento Geral dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais (REPTUR) regula a base legal que se requer para o desenvolvimento harmonioso do País, um conjunto de actividades de planeamento territorial, com vista a contribuir e assegurar a actualização, **tendo em conta as tendências actuais em matéria de ordenamento do território e urbanismo.**

Hierarquia dos Planos



Os planos estruturam-se em:

- **Plano Nacional** que corresponde as Principais Opções de Ordenamento do Território Nacional (POOTN), de incidência global ou integral em razão das matérias, bem como os planos sectoriais e dos planos especiais de ordenamento que contenham directrizes de âmbito nacional com incidência material parcial;
- **Planos Provinciais** que compreendem os Planos Provinciais de Ordenamento Territorial que com incidência global aplicam a nível provincial as directrizes estratégicas do Plano Nacional e dos planos sectoriais, podendo compreender com incidência parcial planos sectoriais provinciais e planos especiais pré-existentes;
- **Planos Municipais**, os quais compreendem, por um lado, os planos directores municipais, os planos directores gerais das grandes cidades e os planos sectoriais municipais, de incidência material global;
- **Planos Urbanísticos e Planos Rurais, Planos de Pormenor e Planos Especiais** de incidência material parcial.

Funcionamento dos Planos Urbanísticos

O Projecto para a Autoconstrução Dirigida é um exemplo de como os planos urbanísticos podem ser aplicados de forma a dinamizar o desenvolvimento territorial, é preciso que se encontrem soluções para a sua aplicabilidade sem desprimor da hierarquia a que estes devem obedecer, de forma a que hajam parâmetros comuns para que os intervenientes no território, conheçam os limites e perspectivas dos objectivos da urbanização, nomeadamente:

- Intervenção pública;
- Intervenção pública ou privada empresarial;
- Intervenção do cidadão a título individual enquanto beneficiário último, quer da terra como da habitação.

O Lote é urgente!

Conforme sugerido no manual de CONTRIBUTOS AO PROCESSO DE LOTEAMENTO DE TERRENOS PARA O PROJECTO DE AUTO CONSTRUÇÃO 2023-2027, o estágio de desenvolvimento do País, associado a taxa de crescimento da população obriga-nos a um certo pragmatismo que se substantiva em:

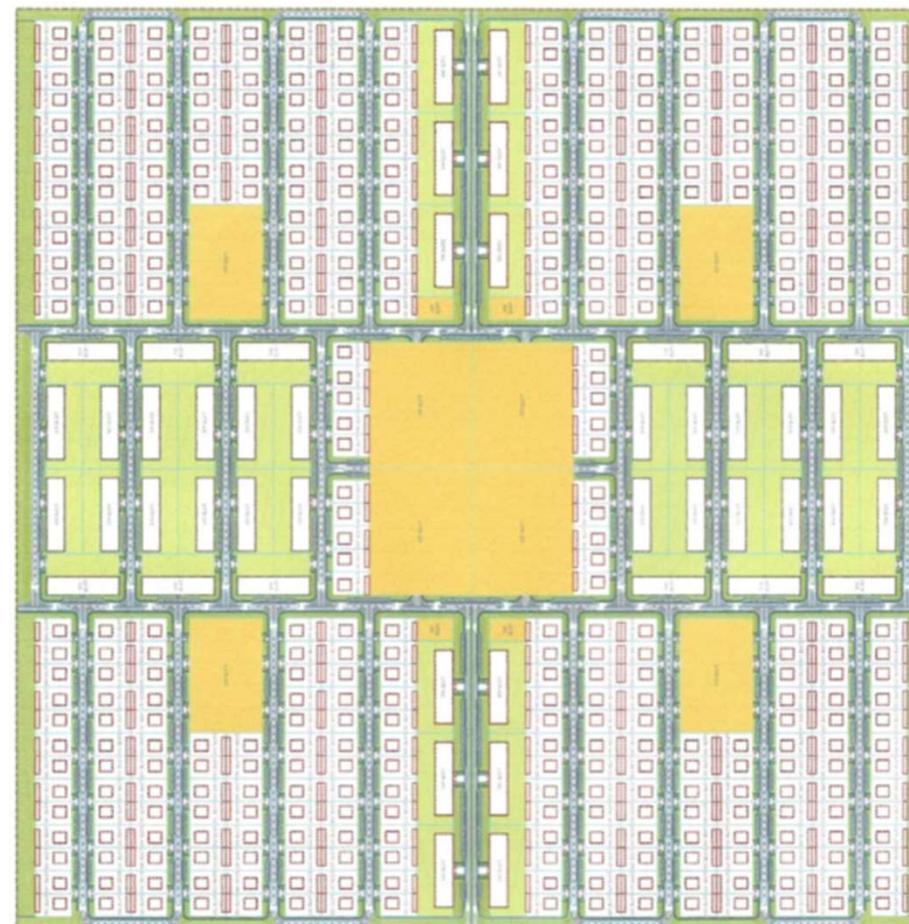
- conceder lotes de terreno para a autoconstrução seguindo padrões de alinhamento;
- definição da cércea e deixando os espaços adequados para construção das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento para quando houverem recursos para o efeito, garantindo-se pelo menos que as propriedades a edificar não desvalorizem pelo crescimento desordenado, devidamente alinhado aos objectivos do planeamento urbano.

A dinamização de planos urbanísticos e projectos de loteamento deve estar alinhado ao crescimento do sector privado e o desenvolvimento de empresas para que utilizem não só a capacidade técnica como de execução de projectos, que tanto as associações com mais anos de experiência, como as “start-ups”, associando-se em consórcios internos em regime de responsabilidade solidária, alavancarão a empregabilidade e o desenvolvimento das camadas juvenis.

PARCELA TIPO

- DIMENSÃO DA PARCELA = 1 000 m x 1 000 m
- ÁREA DA PARCELA = 100 ha
- VIAS PRINCIPAIS = 60 ml de largura
- VIAS SECUNDÁRIAS = 40 ml de largura

PLANTA DE PARCELA TIPO



Lotes para Autoconstrução Dirigida

| | Província | Nº de Municípios | Nº Populacional | Nº de Lotes por ano | 440.000 / ano | Dimensão dos Lotes (1000 m2 por lote) | Ocupação de Vias (m2) | Área das Vias (Km) | (Abertura de Vias 55.000 USD/Km) | 2023-2027 (2.200.000 lotes) |
|----|----------------|------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Bengo | 6 | 356 641 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 2 | Benguela | 10 | 2 036 662 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 3 | Bié | 9 | 1 338 923 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 4 | Cabinda | 4 | 688 285 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 5 | Cuando-Cubango | 9 | 510 369 | 22 000 | 5% | 22 000 000 | 739 200 | 798,33 | 43 908 150,00 | 110 000 |
| 6 | Cuanza-Norte | 10 | 427 917 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 7 | Cuanza-Sul | 12 | 1 793 787 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 8 | Cunene | 6 | 965 288 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 9 | Huambo | 11 | 1 896 147 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 10 | Huíla | 14 | 2 354 398 | 40 000 | 9% | 40 000 000 | 1 344 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 200 000 |
| 11 | Luanda | 9 | 6 542 944 | 60 000 | 14% | 60 000 000 | 2 016 000 | 2 016,00 | 110 880 000,00 | 300 000 |
| 12 | Lunda-Norte | 10 | 799 950 | 22 000 | 5% | 22 000 000 | 739 200 | 739,20 | 43 908 150,00 | 110 000 |
| 13 | Lunda-Sul | 4 | 516 077 | 22 000 | 5% | 22 000 000 | 739 200 | 739,20 | 43 908 150,00 | 110 000 |
| 14 | Malanje | 14 | 968 135 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 15 | Moxico | 9 | 727 594 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 16 | Namibe | 5 | 471 613 | 12 000 | 3% | 12 000 000 | 403 200 | 403,20 | 22 176 000,00 | 60 000 |
| 17 | Uíge | 16 | 1 426 354 | 30 000 | 7% | 30 000 000 | 1 008 000 | 1 008,00 | 55 440 000,00 | 150 000 |
| 18 | Zaire | 6 | 567 225 | 22 000 | 5% | 22 000 000 | 739 200 | 739,20 | 43 908 150,00 | 110 000 |
| | | 164 | 24 388 309 | 440 000 | 100% | 440 000 000,00 | 14 784 000 | 14 507,13 | 807 648 600,00 | 2 200 000 |

O que sugerimos fazer e porquê?

- Sendo a terra Propriedade Originária do Estado, sempre que se pretenda sujeitar a um plano de desenvolvimento, deve inicialmente ser requerida pelos órgãos da Administração do Estado ao Instituto de Geodesia e Cartografia de Angola (IGCA), a fim de ser constituída em Reserva Fundiária do Estado.
- O IGCA deve emitir em Edital, solicitando a todos quanto se julguem no direito ou possuam demarcações no mesmo Território que, compareçam a fim de se compatibilizarem os interesses. A via negocial é sempre mais vantajosa. Aqui é sempre importante recordar que, o interesse público sobrepõe-se ao interesse privado, porém, ao privado cabe o direito de adesão com benefício ou indemnização justa mas ao preço do estado que, nem sempre se aproxima ao preço do mercado.
- Decorridos 90 dias a contar da data de emissão do Edital do IGCA, o Governador Provincial deve então emitir um Novo Edital dando conta que os terrenos situados nos limites definidos pelo IGCA serão sujeitos a requalificação urbana. Neste Novo Edital o Governador Provincial deve logo subdividir o território em superquadras de 100 ha, condição indispensável para levar os terrenos da condição de propriedade originária do Estado, para a esfera ou domínio da propriedade Pública do Estado.

Registo de propriedade para venda



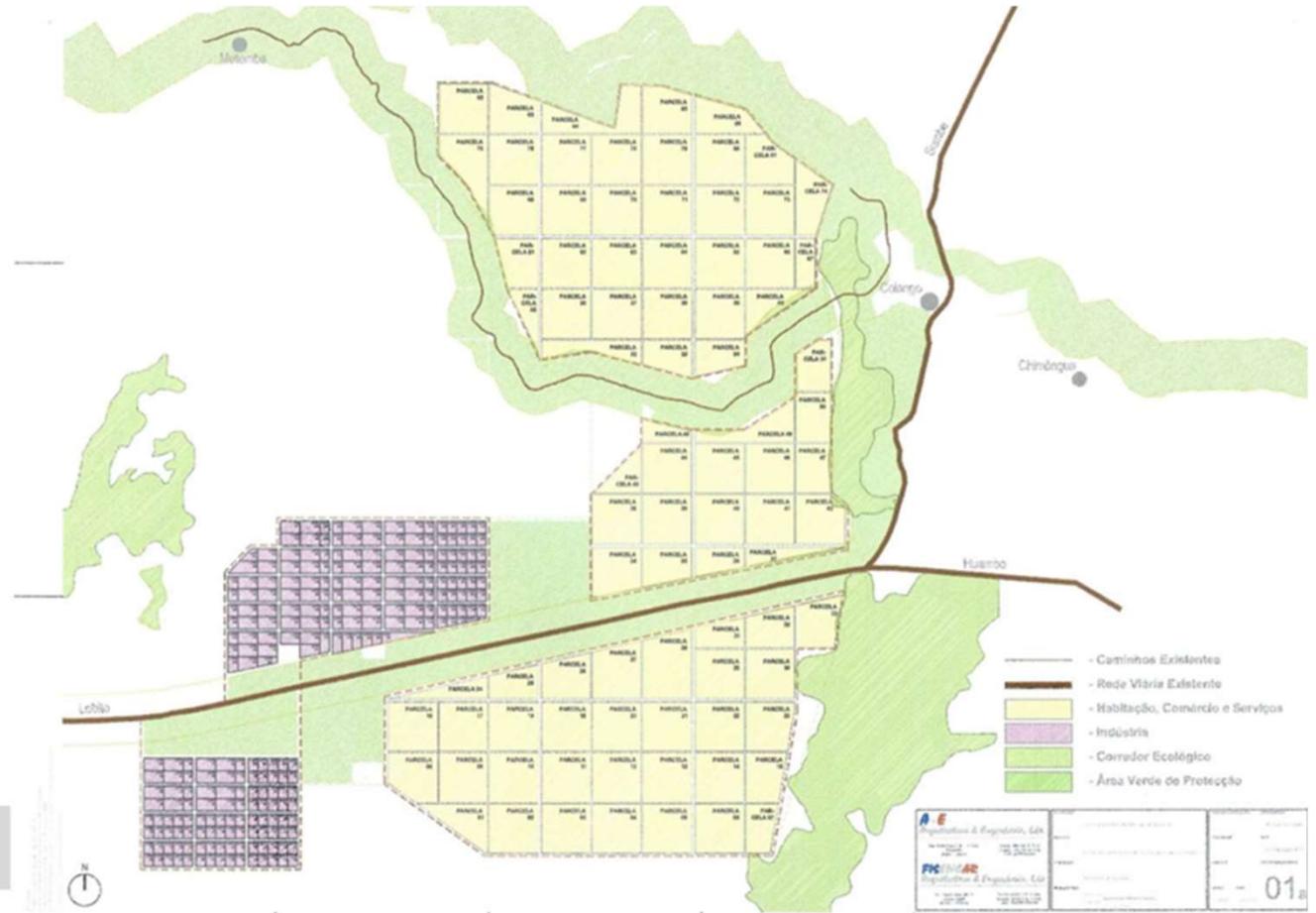
Nota: Vide artigo n.º 4 da Lei de Terras com transmissibilidade dos terrenos integrados no domínio privado do Estado.



O Plano de Loteamento aprovado deverá ser publicado no Diário da República por forma a permitir o registo na conservatória do Registo Predial e a livre transação entre as partes interessadas sem necessidade de voltar á ter intervenção das instituições da administração pública.

Se assim procedermos, o lote de terra destinado a uma habitação a uma indústria ou, a um edifício urbano, passa, desde o início a ser registado como uma propriedade privada, transacionável, hipotecável e com valor venal definido pelo desenvolvimento da região onde estiver implantado e as perspectivas de crescimento do bairro ou da cidade ou da vila em contínua expansão; aumentam o valor do terreno, factores como a disponibilidade de energia, água, infraestruturas de drenagem e saneamento, mobilidade, proximidade de serviços de saúde estabelecimentos escolares e centros comerciais.

Loteamento



PARCELAMENTO

Plano de Pormenor



SEMINÁRIO
SOBRE URBANISMO
E HABITAÇÃO



Processo de demarcação dos lotes

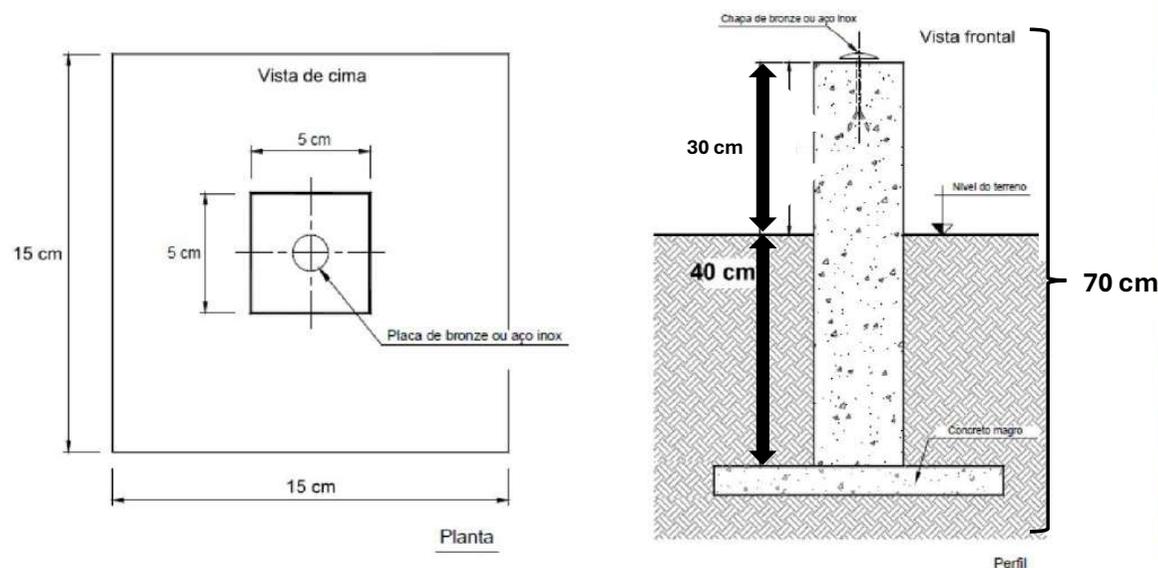


Fig.1 - Modelo de Marco Geodésico; Fonte: Empresa Gestora de Terrenos Infraestruturados;



Fig.2 - Pilar padrão;

Os marcos de observação planimétrica devem ser implantados em locais públicos, como escolas, campus de universidades, entre outros; ter horizonte livre, solo firme, fácil acesso e segurança:

- Escavar de forma quadrada 1,0 m x 1,0 m de lado com profundidade de 60 cm;
- Aproximadamente 20 cm da base da cova, abrir com trado de 20 cm de diâmetro um buraco até encontrar solo resistente ao trado 1;

Considerações finais

- Simplificando o procedimento, o Governo Provincial faz a escritura notarial do loteamento e quando ao cidadão forem transmitidos os documentos que conferem a transação, o cidadão dirige-se directamente ao cartório e lá procede directamente ao pagamento do imposto predial e dos custos específicos da escritura notarial.
- O terreno é agora uma propriedade privada de facto e o seu valor dependerá do que se pretender desenvolver ao redor do mesmo. O cidadão é responsável pela sua conservação, manutenção e pagamento anual de um imposto independentemente de ter ou não decidido nele construir. O terreno poderá ser hipotecado ou dado como garantia de hipoteca aos bancos.

Obrigado.



SEMINÁRIO
SOBRE URBANISMO
E HABITAÇÃO