

Breve análise da construção clandestina

O CASO DO CONCELHO DE VILA NOVA DE GAIA*

Fátima Loureiro de Matos

Mais do que constatado, é por todos hoje facilmente reconhecido o problema da proliferação de loteamentos e construções clandestinas na periferia dos principais centros urbanos do país e nas áreas de veraneio. Este fenómeno, longe de estar em decréscimo, vem-se acentuando e tomando novos aspectos urbanísticos, sociais e económicos, a que não é estranha a crise económica, que se reflecte directamente nos sistemas de produção de habitação e no processo de expansão urbana.

A urbanização clandestina, transformou-se numa questão controversa e de relevo na política urbana nacional. Vejam-se as posições tomadas pelas Autarquias ou ainda pelo Ministério do Plano e Secretaria de Estado do Ambiente, profusamente divulgadas pelos órgãos de comunicação social².

Os clandestinos são normalmente apontados como: (1) uma resposta às necessidades de alojamento de uma parte importante da população, que não encontra no mercado legal solução compatível com as suas capacidades económicas ou com as suas aspirações; (2) responsáveis pela destruição da paisagem e/ou terrenos de melhor aptidão agrícola; (3) produtores de construções de má qualidade; (4) causa dos elevados investimentos necessários à construção de

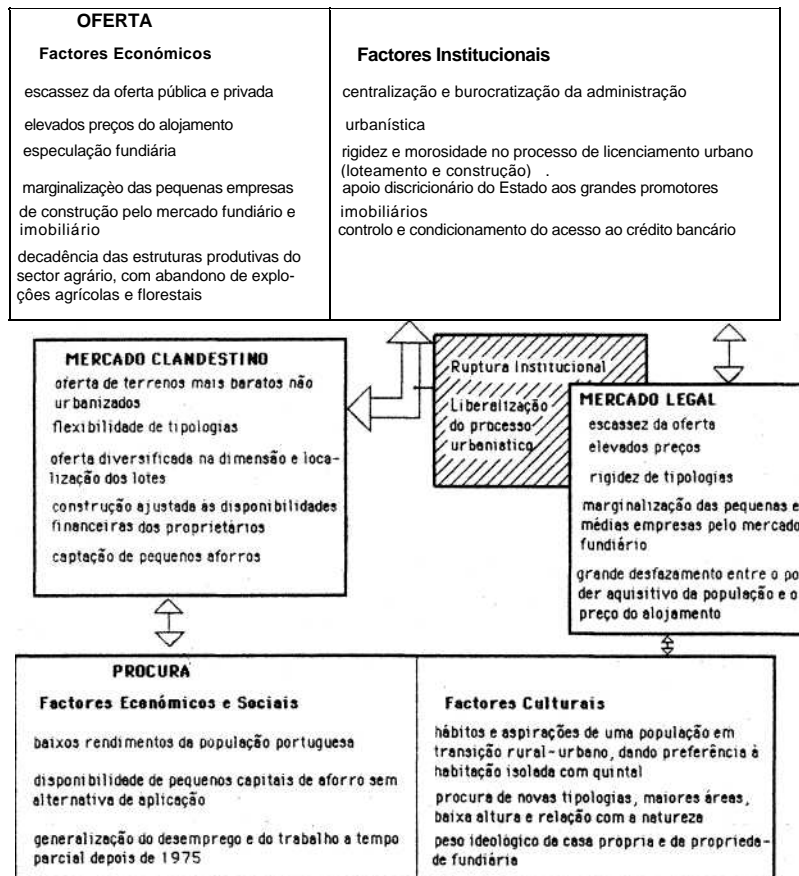
¹ Comunicação apresentada nas *Jornadas Debate sobre Construções e Loteamentos Clandestinos*, promovida pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, através do seu Gabinete de Regularização dos Clandestinos e Futura Federação Municipal das Comissões de Moradores, em 29, 30 de Junho e 1 de Julho.

² Entre outras acções destacamos: demolições de construções clandestinas na Serra da Arrábida e em Faro; Inquérito Nacional à construção clandestina (Outubro de 1987), conjuntamente com a Campanha levada a cabo pela Associação Nacional de Municípios.

Breve análise da construção clandestina

infraestruturas e equipamentos, associados aos custos com a sua recuperação; (5) exemplo de uma forma de poupança que outros campos de investimento são incapazes de captar; (6) suporte de pequenas empresas locais de construção e captação de mão-de-obra dispensada pelo sector legal.

Existe hoje, por parte de técnicos e autarcas, consenso quanto às principais causas deste fenómeno urbanístico, apontando-se essencialmente quatro: escassez e elevado custo da promoção legal e de solos urbanizados, que não conseguiu acompanhar o rápido crescimento demográfico ocorrido após 1960 e que afectou principalmente as



FONTE: Adaptado de Luis Bruno Soares - Urbanização Clandestina na Área Metropolitana de Lisboa "Sociedade e Território", ano 1 (3) ,Jul. 1985, p. 7

Fig. 1 — Principais Factores que Originam o Mercado Clandestino.

duas maiores áreas urbanas do país — Lisboa e Porto—; rigidez e centralização do processo de planeamento e licenciamento urbanístico (loteamento e construção); dificuldade no acesso à propriedade do solo e da casa; inadequação das tipologias da promoção legal aos hábitos e necessidades da população.

Além destes vários outros factores contribuíram directamente para o aparecimento e aumento da construção clandestina, salientando-se os esquematizados na Fig. 1.

1. CONSTRUÇÃO CLANDESTINA NO CONCELHO DE VILA NOVA DE GAIA: OS BAIROS ESTUDADOS -PICÃO E MADALENA NASCENTE

A construção clandestina surge no concelho de Vila Nova de Gaia como consequência da forte pressão habitacional ocorrida em finais da década de 60 que coincide com o processo de expansão do aglomerado urbano do Porto.

Vila Nova de Gaia, é um concelho com uma grande percentagem do seu território afecto à ocupação agrícola e florestal¹, e com uma extensa orla litoral, sendo dotado de uma razoável rede de comunicações de um mercado de trabalho em franca expansão, oferecendo condições favoráveis ao crescimento deste mercado habitacional.

A construção clandestina começou por surgir isoladamente, na periferia dos lugares ainda com traços marcadamente rurais, da iniciativa de agregados familiares que desejavam ter habitação e que recorriam para tal a terrenos não urbanizados e de possibilidades construtivas duvidosas devido às suas características físicas.

Mas se a construção clandestina começou por ser isolada, depressa se intensificou, devido à grande procura habitacional e à falta de resposta do mercado legal, sobretudo após o 25 de Abril de 1974.

Desde esta data que se assiste a um aumento da construção clandestina em certas áreas do concelho. Primeiro, porque a maioria dos factores que a originaram praticamente não se alteraram; segundo, porque o processo de democratização, levou a novas relações entre o poder local e a população; por último, devido ao desaparecimento do mercado de arrendamento que ia dando alguma resposta às necessidades de habitação da população de menores recursos, assim como,

¹ Segundo dados do Inventário Florestal de 1974, a área florestal do concelho era de 6465 ha e a de incultos de 218 ha, sendo a área total do concelho de 17 082 ha. Enquanto que a área ocupada pelas explorações agro-florestais era de 7752, 45 ha (Inquérito às Explorações Agrícolas, INE, 1968) e de 6033 ha em 1979 (Recenseamento Agrícola, INE, 1979).

o aumento do poder de compra de certas classes sociais que vão agora canalizar parte dos seus rendimentos para a habitação clandestina, por forma a resolver o seu principal problema — a habitação.

A crescente procura habitacional, uma certa permissividade da fiscalização autárquica e a falta de oferta legal que acompanhasse o rápido aumento da procura, contribuíram para a expansão da construção clandestina de primeira e segunda residência, esta última sobretudo da iniciativa das classes médias citadinas.

Perante uma procura crescente de lotes para a construção, certos proprietários «descobrem» um caminho fácil para obterem lucro, através da transação dos seus terrenos, situados fora dos perímetros urbanos, ou em áreas em que não era permitida a construção por serem de reserva, alterando a sua afectação de rural a urbano, recorrendo à compropriedade e à venda em avos indivisos.

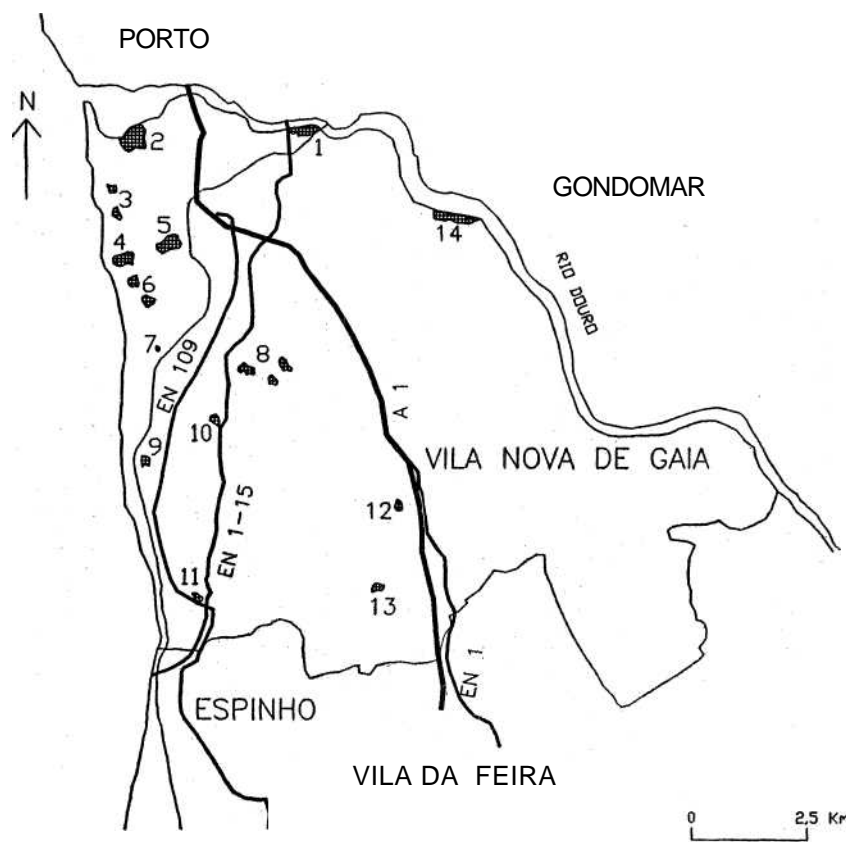
A maioria dos bairros clandestinos deste concelho, situam-se, no território compreendido entre a orla litoral e o troço da auto-estrada Porto-Lisboa, nas freguesias que tiveram um maior crescimento populacional a partir de 1960.

Globalmente podemos distinguir três tipos:

1 — Construção, sem licença, de casa própria da iniciativa de particulares individuais, dispersa pelas freguesias essencialmente rurais de pequena propriedade, sacrificando normalmente solos de boa aptidão agrícola, mas que após fiscalização das condições de habitabilidade são facilmente legalizáveis. É o caso das construções existentes nas freguesias de Olival, Sermonde, Sandim e Pedroso;

2 — Bairros clandestinos com tendência para a densificação, devido à existência de vários lotes já vendidos e com índices de ocupação elevados, predominando a moradia unifamiliar em lotes reduzidos (250-350 m²) com anexos, por vezes ocupadas. Apresentam graves problemas de recuperação urbanística, devido não só às dificuldades de legalização dos lotes, como também de infraestruturas, em consequência das características físicas dos terrenos. Situam-se próximo de boas redes de comunicação. É o caso dos bairros da Serra do Pilar (único caso de bairro clandestino em terreno público), do Cadavão (freguesia de Vilar do Paraíso) e lugar de Espinho (freguesia de S. Félix da Marinha);

3 — Bairros clandestinos de 1.^a e 2.^a residência, junto à orla litoral e fluvial, que invadem áreas do domínio público marítimo e espaços sensíveis do ponto de vista do equilíbrio ambiental, ou até mesmo alguns terrenos baldios. É o caso, por exemplo, dos bairros do Picão e praia de Salgueiros (freguesia de Canidelo), Madalena Poente e Nascente (no limite das freguesias de Canidelo e Madalena), Lugar da Marinha em Valadares (Fig. 2).



LEGENDA

- 1- SERRA DO PILAR
- 2- PICÃO
- 3- PRAIA DE SALGUEIROS
- 4- MADALENA POENTE
- 5- MADALENA NASCENTE
- 6- MARINHA
- 7- TOURAL
- 8- CADAÇÃO
- 9- MIRAMAR SUL
- 10- BOAVISTA
- 11- LUGAR DE ESPINHO
- 12- IDANHA
- 13- GUARDA
- 14- AREINHO DE AVINTES

Fátima Loureiro de Matos

Fig. 2 — Localização dos Bairros Clandestinos.

Após esta breve análise das características gerais dos bairros clandestinos existentes no concelho, iremos agora determo-nos sobre o caso dos dois bairros que estudamos, Picão e Madalena Nascente (assim chamado por se situar a Este do terreno a ocupar pelo futuro parque de campismo municipal).

A escolha destes bairros foi feita tendo em consideração o facto de se tratarem de exemplos típicos de bairros clandestinos de primeira residência, constituídos essencialmente por moradias unifamiliares, sendo o principal interveniente o comprador de lotes para autoconstrução e ainda por se encontrarem já em execução os respectivos projectos de recuperação.

O nosso trabalho de campo, efectuado entre Março e Abril de 1988 \ teve por base um inquérito aos agregados familiares residentes, tendo em vista uma análise interpretativa da estruturação territorial do fenómeno. Pretendeu-se caracterizar as famílias que optam por este tipo de solução para o problema habitacional, detectar quais as razões que as levaram a construir, assim como compreender o desencadear e evoluir do processo construtivo.

1.1. Características dos bairros e sua população

O bairro do Picão fica localizado na vertente do Rio Douro, próximo do Cabedelo, a uma altitude entre os 25 e os 60 m, ocupando uma área de cerca de 20 ha, estando afectada à construção cerca de 50%. A sua antiga ocupação era a floresta de pinheiros e eucaliptos, da qual ainda permanecem alguns vestígios.

Os bairros da Madalena Nascente e Poente — situados numa área essencialmente florestal junto à orla litoral e a uma altitude entre os 0 e os 30 metros — ocupando uma superfície de cerca de 30 ha, ainda não totalmente construída.

Estes bairros cresceram em áreas periféricas a aglomerados populacionais que tiveram uma expansão significativa na última década, Alumiara e Lavadores, no caso do Picão e da Costa e Atiães, no caso da Madalena Nascente. Estão situados nas proximidades de Estradas Municipais e são servidos por transportes públicos de fácil

¹ Tivemos a colaboração preciosa na realização dos inquéritos de cinco alunas finalistas do curso de assistentes sociais, a quem deixamos o nosso agradecimento, além da amável colaboração dos técnicos do Gabinete de Regularização dos Clandestinos da Câmara Municipal de Gaia, em especial do seu responsável Arquitecto Jorge Gonçalves.

acesso à cidade do Porto e Gaia. O factor acessibilidade e a disponibilidade de terrenos a baixo custo, foram duas das principais razões que levaram ao aparecimento destes bairros.

O bairro do Picão é constituído por 109 edifícios, dos quais 107 se destinam à residência, dos restantes, um é uma oficina de reparação automóvel e outro um armazém. Dos edifícios existentes cinco encontram-se ainda em construção, não estando ocupados. No total, foram inquiridos 84 agregados familiares, englobando 358 habitantes.

Do bairro da Madalena Nascente fazem parte 250 edifícios, todos destinados exclusivamente à habitação, destes, cerca de 10 encontram-se ainda em construção/Foram inquiridos 158 agregados familiares, num total de 628 habitantes.

Os dois bairros tiveram origem num processo de loteamento clandestino, tendo sido transacionados terrenos rústicos entre um intermediário — loteador e os novos proprietários ou directamente entre os proprietários rurais e os actuais residentes. As escrituras de venda foram feitas em compropriedade no sistema de registo em avos indivisos.

Pelo facto de não existir cadastro rústico para as duas áreas, não sabemos exactamente qual a dimensão inicial das parcelas. No entanto, o grande número de nomes de vendedores de terrenos indicados pelos moradores e o confronto com as escrituras que consultamos, permite-nos afirmar que o parcelamento da área era significativo, com parcelas pertencentes a vários proprietários, intercaladas, por vezes, umas nas outras.

No bairro da Madalena detectamos vários casos de edificações feitas sobre pequenas parcelas herdadas, tendo os residentes aproveitado esta oportunidade para desencadear o processo construtivo.

Raramente um mesmo proprietário possui vários lotes, sendo mais frequente a situação de a cada proprietário corresponder um lote de terreno, o que reforça a ideia de que o clandestino tem sido um campo favorável de mobilização de pequenas poupanças familiares.

Relativamente aos preços e dimensão dos lotes, verifica-se que os lotes maiores atingem cerca de 1500 m² e os mais pequenos 200 m², os mais frequentes atingem valores entre os 300 e os 700 m².

Os preços têm compreensivelmente variado em função do ano de aquisição. Na Madalena, que teve uma ocupação mais antiga, os terrenos adquiridos anteriormente a 1970, variavam entre os 4000\$00 e os 60 000\$00 para lotes com uma área média de 350 m². Entre 1971-74, os preços dos lotes aumentam substancialmente, chegando a atingir 100 000\$00, em média. Após 1975, os preços sofrem novo aumento, atingindo em 1982 cerca de 3000\$00 o m². De realçar,

Breve análise da construção clandestina

que são sempre inferiores aos preços do mercado legal, pois estes atingem nesta área cerca de 10 000\$00/m².

No Picão, de ocupação mais recente, as primeiras construções iniciaram-se em 1972. Os terrenos adquiridos entre 1971-74, atingem valores da ordem dos 24 000\$00 e 60 000\$00. Após 1975, com o intensificar da procura, os preços aumentam, variando entre os 60 000\$00 e os 1200 000\$00 (valor referente a 1984 para os de maior dimensão — cerca de 1500 m²).

O único tipo de infraestrutura realizada pelo loteador, ou mesmo já pelos próprios moradores, é a abertura ou alargamento de caminhos de acesso aos lotes, com os quais todos eles confrontam, pelo menos num dos lados. O declive do terreno, congregado com a ausência de qualquer plano de ocupação, confere aos acessos um perfil bastante irregular.

O tempo que medeia entre a compra do terreno e o início da construção é relativamente curto, não ultrapassando os seis anos, no caso do Picão e os dez na Madalena. Na maioria dos casos, esta fase do processo construtivo é inferior a um ano (Quadro 1).

A construção é normalmente faseada e com ritmos diferentes, conforme a disponibilidade financeira do agregado familiar e o tempo disponível para a construção ou orientação da mesma.

A ocupação da casa é quase imediata, na maioria dos casos sem que a construção esteja ainda concluída.

O prolongar do tempo de construção explica-se pelo processo de realização, já que a autoconstrução total ou parcial do fogo é a situação mais corrente, em virtude das fracas disponibilidades financeiras dos agregados familiares e respectiva capacidade de aforro. Este processo é possível ainda pelo facto de uma grande parte dos homens serem operários da construção civil.

Embora este processo seja o predominante não significa que não seja também frequente o recurso à contratação de operários especializados, para realizar parte ou partes da obra, sendo mesmo, às vezes, entregue directamente a pequenos empreiteiros locais (Quadro 2).

O substancial crescimento dos dois bairros deu-se após 1975, sobretudo entre 1978-1980, tendo sido então construídos cerca de 50 % dos edifícios inquiridos. O ritmo construtivo foi bastante rápido após 1975: 10 fogos em média por ano para a Madalena e 7 fogos por ano para o Picão.

O tipo de edifício que predomina é a moradia unifamiliar própria, de um ou dois pisos, quase sempre com jardim e quintal, procurando imitar o tipo de casas do mercado legal.

QUADRO 1 — Tempo de Duração do Processo Construtivo.

Picão

Compra do Terreno / Início da Construção

N.º de anos	0	1	2	3	4	6	Ignorado	Total
N.º de casos	25	35	15	2	3	2	2	84

Início da Construção / > da Caía Ocupaçãc

N.º de anos	0	1	2	3	4	5	6	7	Ignorado	Total
N.º de casos	9	27	16	9	3	8	2	3	7	84

Tempos Totais do Processo de Construção

(Compra do Terreno / Conclusão da Obra)

N.º de anos	1	2	3	4	5	6	7	8	Por concluir	Total
N.º de casos	2	9	3	4	2	3	2	4	48	84

Madalena Nascente

Compra do Terreno / Início da Construção

N.º de anos	0	1	2	3	4	5	6	7 a 10	Total
N.º de casos	59	24	12	10	5	4	3	3	120
S/ informação									23
Herança									15

Início da Construção / Ocupação da Casa

N.º de anos	0	1	2	3	4	5	6	7 a 10	19	Total
N.º de casos	37	42	15	12	6	7	2	12	1	134
S/ informação										24

Tempos Totais (Compra do Terreno / Conclusão da Obra)

N.º de anos	1	2	3	4	5	6	7 a 10	12 a 19	Total
N.º de casos	15	8	5	4	6	1	16	4	59
S/ informação									10
Por concluir									89

Fonte: Inquérito realizado em Março-Abril 1988

Breve análise da construção clandestina

Inicia-se a construção geralmente pela abertura do poço e da fossa, seguida da construção da estrutura, deixando para mais tarde os acabamentos exteriores e interiores.

O bairro da Madalena apresenta um número significativo de edifícios tipo «anexo abarracado», o que se explica pelo facto de

QUADRO 2 — Processo de Construção dos Alojamentos.

Picão

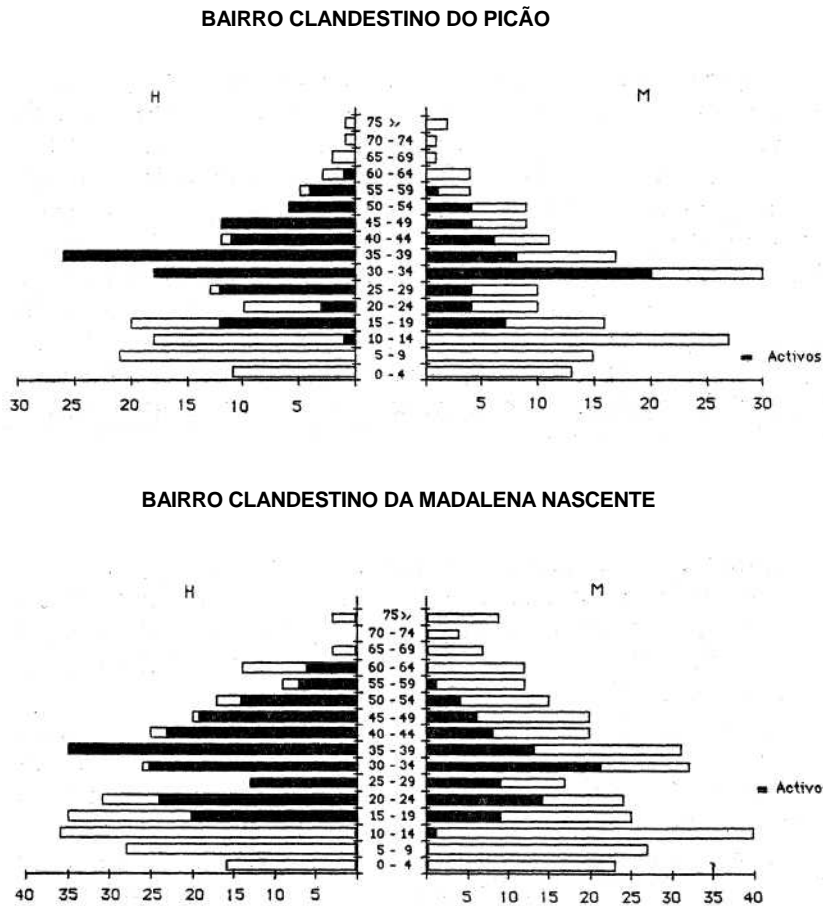
Processo de construção	N.º de alojamentos
Pessoal especializado/empresas de construção	12
Familiares/amigos/pessoal especializado	2
Próprio	3
Próprio/pessoal especializado	9
Próprio/amigos	3
Próprio/amigos/pessoal especializado	5
Próprio/familiares	3
Próprio/familiares/pessoal especializado	7
Próprio /familiares / amigos	18
Próprio/familiares/pessoal especializado	21
Sem informação	1
Total	84

Madalena Nascente

Processo de construção	N.º de alojamentos
Próprio	15
Próprio/familiares	33
Próprio/amigos	12
Próprio/empresas de construção	13
Próprio/familiares/amigos	29
Próprio/familiares/amigos/empresa de construção	8
Familiares/empresa de construção	3
Empresa de construção	14
Próprios/familiares/empresa de construção	11
Sem informação	20
Total	158

Fonte: Inquérito realizado em Março-Abril 1988

se tratar de alojamentos mais recentes — não tendo havido tempo, nem possibilidades económicas para melhorar a construção¹ — e ainda porque — principalmente para os anexos existentes num mesmo lote — é perceptível a intenção especulativa, sobretudo quando a esta tipologia se associa o arrendamento.



Fonte. Inquérito Realizado em Março - Abril 1988

Fig. 3 — Estrutura Etária da População Residente Inquirida.

¹ Refira-se como salientaremos mais adiante, que os agregados familiares deste bairro apresentam um nível sócio-económico mais baixo que o do Picão.

Relativamente às características da população, verifica-se que a dimensão média da família é de quatro elementos, tratando-se geralmente de casais jovens com filhos pequenos.

A análise das pirâmides etárias dos dois bairros (Fig. 3), permite constatar que, 40 % da população para o Picão e 45 % para a Madalena, têm menos de 20 anos e apenas 4 % e 8.1 % para o Picão e Madalena, respectivamente, têm mais de 60 anos, existindo um certo equilíbrio entre a proporção de homens e mulheres.

Quanto à população activa, verifica-se que o número médio de activos por família é de dois, correspondendo a casais em que ambos os cônjuges trabalham ou a agregados familiares em que, além do chefe da família, também trabalha normalmente o filho mais velho.

Relativamente ao nível de escolaridade (Quadro 3) da população e situação profissional, a maior parte dos activos apenas possuem o ensino primário, havendo também um peso significativo daqueles que têm o primário incompleto, geralmente os chefes de família mais velhos.

Intimamente relacionado com este baixo grau de escolaridade, estão as categorias profissionais. Na verdade, a maior parte da população activa encontra-se na situação de operários industriais e da construção civil, ou ainda nos escalões mais baixos dos serviços, aqueles que são compatíveis com a sua escolaridade.

A população activa que possui um grau de escolaridade mais elevado (secundário, técnico-profissional e universitário) encontra-se empregue no sector terciário, como pessoal administrativo e auxiliar de serviços públicos, professoras primárias e técnicos superiores ou como operários especializados (electricistas, torneiros mecânicos e serralheiros) (Quadro 4), correspondendo geralmente aos casos em que os alojamentos apresentam projectos mais caros, além de serem normalmente os dirigentes das Associações de Moradores.

Quanto aos locais de trabalho, a maioria dos activos exercem a sua profissão no próprio concelho (58 % da população activa para o Picão e 55 % para a Madalena), principalmente na freguesia de Canidelo, devido à existência de indústrias locais, caso da têxtil de Canidelo (onde trabalham grande parte das mulheres activas) e antiga Seca do Bacalhau, ou em freguesias vizinhas, como é o caso de Valadares ou ainda St.^a Marinha e Mafamude, sobretudo para os que se encontram empregues no sector terciário, ou ainda nas caves do vinho do Porto.

O segundo pólo de atracção, em termos de trabalho é o concelho do Porto, com 22 % e 32 % para a Madalena e Picão, respectivamente, seguindo-se em importância os concelhos vizinhos quer a sul, quer a norte (S. João da Madeira, Espinho, Vila da Feira, Matosinhos e Maia). Existem também um grupo significativa de trabalhadores

QUADRO 3 — Nível de Escolaridade da População.

Picão

Nível de Escolaridade	Homens	Activos	Mulheres	Activos
Analfabeto	7	5	13	2
Primário	59	54	56	20
Primário incompleto	8	6	16	6
Primário a frequentar	28		18	
Preparatório	16	14	12	5
Secundário	3	3	9	9
Secundário incompleto	9	9	2	2
Secundário a frequentar	22		29	
Curso Técnico	2	2	1	1
Saber ler	2	2		
Sabe ler e escrever	5	2	4	
Universitário	1	1	1	1
Universitário incompleto	3	2		
Universitário a frequentar	1		2	
Total	166	100	163	55

Madalena Nascente

Nível de Escolaridade	Homens	Activos	Mulheres	Activos
Analfabeto	14	6	41	2
Primário	126	104	89	33
Primário incompleto	13	8	40	10
Primário a frequentar	31		31	
Preparatório	30	30	30	28
Preparatório a frequentar	16		21	
Secundário	3	3	1	1
Secundário incompleto	22	15	8	4
Secundário a frequentar	21		19	
Curso Técnico	2	2		
Saber ler	2	2	1	
Sabe ler e escrever	5	3	6	4
Universitário	1	1	1	1
Total	286	174	288 ~	84

Fonte: Inquérito realizado em Março-Abril 1988

Breve análise da construção clandestina

QUADRO 4 — População Inquirida segundo as Profissões e Condição perante o trabalho.

Picão

Profissões (CNP)	Homens	Mulheres	Total
0.1	5	6	11
3	9	8	17
4	12	8	20
5	8	18	20
6	3		3
7.8.9	63	15	78
Desempregados	8	3	11
Domésticas		44	44
Reformados	7	10	17
Total	115	112	227

Madalena Nascente

Profissões (CNP)	Homens	Mulheres	Total
0.1	2	7	9
3	10	5	15
4	22	19	41
5	23	23	46
6	1		1
7.8.9	116	29	145
Desempregados	18	4	22
Domésticas		98	98
Reformados	26	25	51
Total	218	282	428

Fonte: Inquérito realizado em Março-Abril 1988

Grupos da CNP (Classificação Nacional das Profissões versão de 1980).

0.1 — Pessoal de profissões científicas, técnicas, artistas e de profissões similares.

3 — Pessoal administrativo e trabalhadores similares.

4 — Pessoal do comércio e vendedores.

5 — Pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos e trabalhadores similares.

6 — Agricultores, criadores de animais, trabalhadores agrícolas e florestais, pescadores e caçadores.

7.8.9 — Trabalhadores das indústrias extrativas e transformadora, condutores de máquinas fixas e de transportes.

que não têm local fixo de trabalho, correspondendo ao caso dos operários da construção civil ou dos vendedores ambulantes.

A proximidade dos locais de trabalho parece constituir, como aliás já referimos, outro dos factores que levaram ao aparecimento dos bairros, permitindo assim minimizar as deslocações, em termos de custo e tempo.

Relativamente aos rendimentos familiares (Quadro 5), verifica-se que, a maioria dos agregados possuem um rendimento mensal médio inferior a 65 000\$00, remuneração pouco superior ao salário mínimo. As famílias que auferem mensalmente mais de 80 000\$00 têm um peso pouco significativo, correspondendo a casos em que dois ou mais membros trabalham, ou aos escalões profissionais mais altos, geralmente dos serviços.

Perante estes níveis de rendimento, relativamente baixos em confronto com os altos preços praticados no mercado legal (sobretudo o arrendamento), compreendemos porque é que o processo de construção clandestina é aquele que melhor se adapta às fracas possibilidades económicas das famílias, exigindo mesmo assim uma grande capacidade de aforro.

De uma maneira geral, os rendimentos familiares são mais baixos para o bairro da Madalena, o que está de acordo com o nível profissional, também este mais baixo, explicando de certa forma a maior percentagem de habitações com características mais modestas.

No que se refere à origem desta população, a maioria dos casais são naturais do concelho de Gaia (37 % dos casais para o Picão e 40 % para a Madalena) ou de outros concelhos do Grande Porto (16 % para o Picão e 9 % para a Madalena), a restante nasceu noutros concelhos rurais do Norte (45 % para o Picão e 49 % na Madalena), demonstrando assim a ascendência rural de parte dos residentes.

No entanto, a grande maioria é pelo menos uma segunda geração de população migrante, já que nasceu nos concelhos do aglomerado urbano do Porto.

A maioria residia já no concelho há vários anos (entre 6 e 15 anos) e grande parte na própria freguesia, seguindo-se em importância outros concelhos do Grande Porto.

Perante este facto, podemos avançar a hipótese que a facilidade de encontrar terrenos na proximidade da anterior residência é outro dos factores, que conjugado coma localização dos locais de emprego, terá levado ao desencadeamento do processo de construção clandestina.

Analizando ainda as características da habitação no momento de decisão do processo, verifica-se que se tratou de uma tentativa

QUADRO 5 - Rendimento Mensal Médio dos Agregados Familiares Inquiridos.

Madalena Nascente

Rendimento Médio Mensal do Agregado Familiar	N.º de Agregados Familiares Inquiridos (segundo o n.º de pessoas na família)											N.º de Agregados Familiares Inquiridos (segundo o n.º de pessoas da família que auferem rendimento)						
	1	2	3	4	5	6	7	3	9	12	Total	1	2	3	4	5	6	Total
<30	3	5*	7	2	2						19	16	2					18
30-45		8	14	14	6	2	1				45	29	16					45
50-65	1	3	12	11	7	1	2		1		38	11	20	7				38
70-75		1	5	3	1	5					15		10	4	1			15
80-85		1	5	3	3		1				13		6	5	2			13
90-95		2	2	4	3	2	1				14		9	3	2			14
100-160				4	2	3	2	1	1	1	14		2	3	4	4	1	14
Total	4	20	45	40	25	13	7	1	2	1	158	56	65	22	9	4	1	157

Inclui um agregado familiar em que as duas pessoas estão desempregados não tendo declarado rendimentos.

Picão

Rendimento Médio Mensal dos Agregados Familiares (1000\$00)	N.º de Agregados Familiares Inquiridos (segundo o n.º de pessoas na família)												N.º de Agregados Familiares Inquiridos (segundo o n.º de pessoas da família que auferem rendimentos)						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	15	Total	1	2	3	4	5	7	Total
<30			1	2	1							4	4						4
30-45	1	2	9	7	4		1	1				25	17	8					25
50-65			8	8	1		1					18	8	10					18
70-75			7	4		1						12		9	3				12
80-85		1	1	5	2	2						11		6	4	1			11
90-95				3				1				4		1	3				4
100-150			1	2	3							7		2	1	3		1	7
155-200							1			1		2					1	1	2
300							1		1	1		1					1		1
Total	1	3	27	31	11	3	3	2	1	1	1	84	29	36	11	4	2	2	84

Fonte: Inquérito realizado em Março-Abril 1988

de melhorar a situação habitacional da família, face às más condições do alojamento, normalmente degradado ou de reduzida dimensão. Na verdade a maioria das famílias vivia numa situação habitacional deficiente, em alojamentos precários (barracas, anexos, partes de casa) ou em situação de sobreocupação, caso de moradias ou apartamentos arrendados (Quadro 6). Estes factores foram os mais apontados pelos

QUADRO 6—Situação habitacional anterior dos agregados familiares inquiridos.

Picão

Tipologia	Arrendada	Cedida	Própria	Subarrendada	Total
Anexo	4	1	0	0	5
Apartamento	9	0	3	0	12
Barraca	5	2	2	0	9
Cave	1	1	0	0	2
Ilha	4	0	0	0	4
Moradia	30	5	1	3	39
Parte de casa	2	7	0	1	10
Armazém	0	1	0	0	1
Garagem	0	1	0	0	1
Total *	55	18	6	4	83

* Um caso sem informação.

Madalena Nascente

Tipologia	Arrendada	C/ Família	Cedida	Própria	Subarrendada	Total
Anexo	14	1	0	1	0	16
Apartamento	13	1	1	0	0	15
Barraca	37	0	5	0	1	43
Ilha	3	0	0	0	0	3
Moradia	41	17	6	3	5	113
Parte de casa	1	0	0	0	1	2
Quarto	0	0	1	0	0	1
Total *	109	19	13	4	7	152

* Seis casos sem informação.

Fonte: Inquérito realizado em Marco-Abril 1988

agregados familiares inquiridos como razões que os levaram a construir. Outros motivos invocados prendem-se com a independência em relação à vizinhança (caso dos que viviam em edifícios plurifamiliares), desentendimentos com o senhorio ou ainda as características ambientais do local.

Podemos, então, concluir que a construção clandestina surge essencialmente como forma de melhorar o nível de conforto familiar, face às más condições da habitação, ou ainda, como única alternativa para aqueles que constituíram família.

A população que procura o clandestino, como já dissemos, é caracterizada por um baixo nível profissional e de escolaridade, com hábitos ainda ligados à sua origem rural ou em transição entre o rural e o urbano. É por isso que o modelo de habitação desejado é a moradia individual própria, se possível com jardim e quintal.

O processo de construção baseia-se na autoconstrução, (pelos fracos rendimentos e grande capacidade de poupança), apoiando-se numa rede de solidariedade que acompanha todo o processo (trabalho de familiares e amigos, facilidades na compra do terreno e materiais de construção a prestações, antecipações de heranças, entre outros).

Pelo facto de a casa ter sido construída em parte com trabalho próprio e com muito sacrifício, ela alcança um valor simbólico que não deve ser menosprezado. Não só funciona como factor de ascensão social, (que não pode ser atingida pela progressão profissional, devido ao baixo nível de escolaridade) como também constitui uma segurança para a família, um património a legar aos filhos. Representa um ganho de autonomia, um senhorio que se deixou de ter, ou familiares com quem já não se coabita.

Apesar das suas limitações e dos graves problemas que cria, sobretudo urbanísticos, é preciso ter em conta que o mercado clandestino é uma manifestação de vitalidade das populações, pela capacidade manifestada na resolução dos problemas que se lhes colocam. Torna-se então necessário aproveitar este potencial para apoiar iniciativas semelhantes, se bem que num outro enquadramento legal, que não marginalizem as populações e ao mesmo tempo lhes reduzam as actuais desvantagens. É fundamental agir de um outro modo intervindo ao nível do mercado fundiário e no licenciamento urbano, de forma a apoiar a autoconstrução.

Muitas das medidas que têm sido tomadas pelas Autarquias Locais, incidem precisamente a este nível, sobretudo na oferta de lotes a preços acessíveis e infraestruturados, apoio às cooperativas de habitação e recuperação de algumas áreas clandestinas com a participação da população e/ou dos seus representantes — as Associações de Moradores — Proprietários.

Relativamente a este último aspecto, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, vem desenvolvendo um trabalho muito importante, através do seu Gabinete de Regularização dos Clandestinos, em íntima colaboração com as Associações de Moradores, acção esta que já deu os seus frutos, nomeadamente a execução dos planos de recuperação dos Bairros do Picão, Serra do Pilar e Madalena, além do projecto de criação de uma Federação Municipal das Associações de Moradores, por forma a definir-se uma estratégia comum na recuperação dos bairros clandestinos.

BIBLIOGRAFIA

- FERREIRA, António Fonseca — *Crise do Alojamento e Construção Clandestina em Portugal*, «Sociedade e Território», Porto, ano 1 (1), Março 1984, pp. 29-37.
- *Por uma Nova Política de Habitação*, Porto, Afrontamento, 1987.
- 1.^{as} JORNADAS NACIONAIS SOBRE LOTEAMENTOS E CONSTRUÇÃO CLANDESTINA, Seixal, Câmara Municipal do Seixal, 1981.
- NOVAS JORNADAS SOBRE LOTEAMENTOS ILEGAIS, Vila Nogueira de Azeitão, Associação dos Municípios do Distrito de Setúbal, 1983.
- SOARES, Luís Bruno — *Urbanização Clandestina e Política Urbana*, «Sociedade e Território», Porto, ano 1 (1), Março 1984, pp. 18-28.
- SOARES, Luís Brunto *et ai.* — *Urbanização Clandestina na Área Metropolitana de Lisboa*, «Sociedade e Território», Porto, ano 1 (3), Jul. 1985, pp. 59-63.

RÉSUMÉ

Court analyse de la construction clandestine — Le cas de le Município de Vila Nova de Gaia

Cet article à pour objet de contribuer à une analyse de la construction clandestine, celui qui a été construit sans permis (de lotissement et de construction). On a étudié deux quartiers clandestins localisées dans le municiple de Vila Nova de Gaia.

On fait la synthèse des principaux aspects que caracterise ses quartiers, leur processus de formation et la population resident.

SUMMARY

Short analysis of the clandestine housing — the study of the Vila Nova de Gaia's «Concelho»

The ain of this article is to contribute to the analysis of the clandestine housing, those wich are built without any licences (allotment and building), and it is based on the study of two clandestine quarters of the Vila Nova de Gaia's «concelho».

The present paper tries to summarize the main aspects concerning those clandestine quarters formation processes and their resident population.