

Cooperativa de Habitação Económica e Ecológica

CHEE · 2014

• Índice

1. Sinopse, pág. 3
 2. Implementação, pág. 4
 3. Sistemas de Apoio, pág. 5
 4. Investigação, pág. 6
 5. Cronograma, pág. 8
 6. Pedido à Câmara, pág. 9
 7. Orçamento, pág. 10
 8. Sugestão de Terreno, pág. 13
 9. Proponentes, pág. 14
-

1. Sinopse

Esta cooperativa tem como objectivo construir espaços de habitação e trabalho em Montemor-o-Novo, servindo preferencialmente a população local que necessite de casa própria e não tenha meios para a ter, mas que também possa servir a pessoas com ligação à cidade e que se pretendam mudar para ela.

Os edifícios em ruína à venda no centro histórico de Montemor são poucos e os preços mantêm-se bastante elevados para a condição económica de muitas pessoas e agregados. A crescente precariedade laboral dificulta a acumulação de poupanças e o acesso ao crédito, obrigando muitas pessoas/famílias a ter de se manter numa situação em que têm de pagar rendas - implicando uma elevada insegurança no acesso à casa pois estão dependentes dos rendimentos gerados para manterem as suas habitações. Por outro lado, há cada vez mais jovens a viver em casa de familiares (segundo dados do Eurostat, em 2011, 46,3% dos adultos de 25 a 34 anos viviam em casa dos pais), sem a perspectiva de virem a ter a sua própria, nomeadamente num contexto de elevado desemprego jovem.

Tal como o nome indica, é um projecto inspirado pelo modelo de Cooperativa de Habitação Económica (CHE), mas propondo adicionalmente três novas componentes: urbanística, económica e ecológica. Esta cooperativa pretenderá ter desenho urbanístico e arquitectónico inspirado pelo centro histórico de Montemor-o-Novo, sendo a localização preferencial na sua continuação, por formar e promover a sua dinamização, e ligação da cidade ao rio. Em termos económicos, ao promover-se a construção com materiais locais e ao permitir-se a auto-construção (com apoio técnico) permite-se uma construção de baixo custo e com elevada qualidade habitacional. Por fim, terá uma componente ecológica, nomeadamente no que diz respeito à utilização de energias renováveis, gestão e tratamento de recursos hídricos e resíduos, minimização dos custos de manutenção associado às infra-estruturas de rede.

Para por em prática, a colaboração com a actual CHE de Montemor-o-Novo é essencial, quer pela experiência no que diz respeito a questões legais e administrativas, mas também para identificar e divulgar a CHEE junto dos seus associados, nomeadamente jovens adultos, já que a presente CHE atingiu o limite de construção.

A colaboração da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo é muito importante, para identificar famílias com necessidade de habitação e para apoiar questões legais relativas à construção.

A implementação desta CHEE, de relativa pequena escala, poderá servir como uma experiência piloto que permita o desenvolvimento de um modelo para pessoas noutras localidades do país que tenham o mesmo problema possam encontrar uma solução, promovendo assim a efectivação do direito à habitação, e a criação de mecanismos para atracção e fixação de população no interior do país. Actualmente há centenas de milhares de famílias em risco de perder a casa em Portugal e este

projecto pretende assim propor uma alternativa.

Adicionalmente, e também com esse carácter inovador, o sistema que aqui se propõe visa também combater a especulação imobiliária, o despovoamento no centro histórico de Montemor.

○ Telheiro da Encosta serviria para prestar um sistema de apoio à implementação desta cooperativa, quer em questões técnicas, quer processuais.

2.Implementação

Esta CHEE consiste na construção, de raiz, de casas e espaços de trabalho/comerciais, sendo muito importante que esta venha a ser habitada por uma população heterogénea em termos geracionais e culturais, e que esteja prevista a possibilidade de auto-construção (com apoio técnico). Esta cooperativa de habitação abrirá candidaturas para moradores, tendo três destinatários principais:

- Pessoas/Famílias residentes em Montemor-o-Novo que pretendam ter casa própria (entre elas, agregados já identificados pela Câmara Municipal com necessidades de habitação).
- Associações, outras entidades locais, ou pessoas a título individual que precisem de espaços comerciais ou de trabalho.
- Pessoas/Famílias não residentes em Montemor-o-Novo, mas que tenham alguma ligação com a cidade (p. e. já tenha vivido, desenvolvido projectos, tenha familiares, etc.)

Após identificados os candidatos, haverá duas fases de construção, uma em 2015 e outra em 2016. Em cada o objectivo é o de construir 30 habitações e 5 espaços de trabalho/comerciais (valores indicativos, dependerá do terreno e dos objectivos definidos depois de conversa com a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo).

Relativamente às áreas a que terão direito, sugere-se aqui (em termos indicativos) que os candidatos tenham direito a 50 m² para construção (um ou dois pisos) e 40 m² para horta/lazer - poderão ser áreas maiores consoante o tamanho do agregado. Os candidatos a espaços de trabalho, deverão fazer uma proposta relativa ao projecto a desenvolver fazendo-se uma avaliação caso a caso, tendo em conta os objectivos e necessidades de cada.

Os cooperantes têm direito a uso através de um acordo de cedência relativo a uma determinada área. No caso de quererem deixar a casa, não a poderão vender directamente, mas pedir a uma comissão da CHEE que defina o valor do imóvel (tendo em conta o que foi gasto em materiais e tempo de trabalho investido, entrando também com o factor relativo ao estado de conservação do edifício) e esta tentará encontrar interessados em pagar o valor definido, compensando assim quem na casa viveu antes e nela investiu. Neste sentido, pretende-se que esta cooperativa contribua para contrariar a especulação imobiliária, e evitar que se gerem mais-valias com os edifícios. Desta maneira, o cooperante não terá o interesse em manter o imóvel em sua posse sem nele habitar, dado que o seu estado ir-se-á deteriorar e a compensação a que terá direito será inferior. Ao criar esta oferta alternativa de habitação, dentro destas lógicas não especulativas, e promovendo o acesso à habitação a baixo custo, estar-se-á implicitamente a tentar deflacionar os preços dos edifícios do resto da cidade, nomeadamente os do centro histórico, tornando-os assim mais acessíveis.

Para que o projecto atinja os seus objectivos, é importante que este terreno fique o mais próximo

possível do centro histórico para que garanta essa ideia de continuidade com a localidade, também nos seus aspectos arquitectónicos e urbanísticos, e que a CHEE possa servir de exemplo pela forma como se integra social e paisagisticamente com a cidade.

3. Sistemas de Apoio

O Atelier do Telheiro vem propor a criação de um sistema de apoio ao desenvolvimento desta CHEE, por forma a que esta cumpra com os seus objectivos sociais e ecológicos, com as seguintes componentes:

- Equipa técnica para apoio no desenho e implementação da cooperativa (em questões relativas à construção das habitações - antes e durante -, urbanismo, candidaturas, processos participativos, sistemas energéticos e hídricos);
 - Curso de auto-construção. Para que o conhecimento de construção seja passado às pessoas será necessário criar um curso de auto-construção, constituído por vários módulos, onde as pessoas poderão aprender as várias técnicas de construção;
 - Cooperativa de equipamento para gerir e adquirir equipamento necessário à construção.
 - Cooperativa de compra de materiais. Por forma a que a compra de materiais seja mais barata para cada pessoa, essa poderá ser efectuada ao mesmo tempo por várias pessoas, promovendo-se a compra a produtores locais. Esta cooperativa pode servir também a pessoas que pretendam comprar materiais para reabilitar as suas casas.
 - Cooperativa de energias renováveis. Inspirado por modelos já existentes, será criada um sistema de geração de energias, aberto aos moradores que pretenderem fazer parte.
 - Programa de micro-crédito. Caso uma pessoa não tenha recursos económicos no imediato para a comprar de materiais e outros custos envolvidos, criar-se-á um sistema de micro-crédito em parceria com um banco (ou outra instituição). Por exemplo, caso uma casa para ser construída precisasse de 10 mil euros em materiais (sendo este valor por cima do que pode ser possível), num sistema de micro-crédito, a pessoa/família poderia pagar num período de 10 anos - consoante os juros -, um valor abaixo dos 100 euros por mês, muito abaixo de uma renda normal e com a vantagem de a pessoa acabar por adquirir a casa e não ter de pagar eternamente uma renda, tendo ainda a possibilidade de produzir alguma comida na sua horta (caso opte fazê-la).
 - Programa de voluntariado nacional e internacional para apoio à construção em casos em que seja necessária mão-de-obra, nomeadamente através do serviço de voluntariado europeu e da criação de um modelo baseado no Woof, mas destinado à eco-construção (como o Poosh). Este será especialmente relevante para pessoas idosas ou com problemas motores, que precisarão de maior auxílio na construção.
-

4. Investigação

Será um projecto que incluir  diversas componentes de investiga o, relativas   constru o e manuten o dos edifícios e das infraestruturas de rede, que permitam aos residentes e às autarquias de encontrarem alternativas mais baratas num contexto de cada vez maiores restri es financeiras. Realçamos as seguintes:

- Arquitectura.

Como já mencionado, a constru o será baseada na utiliza o de materiais locais e numa pesquisa profunda sobre técnicas de constru o tradicionais, a qual já tem vindo a ser desenvolvida pelo Telheiro da Encosta ao longo dos últimos anos.

Simultaneamente dará espaço para a introdu o e experimenta o de novas técnicas, com o objectivo de melhorar o conforto e funcionalidades dos espaços. A est tica dos edifícios partir  da linguagem da arquitectura local, aceitando a sua diversidade, explorando e introduzindo novos conceitos, assumindo a inerente contemporaneidade da arquitectura no sentido de dar resposta a novas formas de habitar. Tendo em vista a máxima preserva o do sistema ecológico do lugar, o estudo dos sistemas constructivos deve pretender atingir o mínimo de impacto e intrusão possíveis, previligiando materiais locais e naturais ou 100% recicláveis e/ou reciclados ou dando nova vida a materiais que foram descartados em processos industriais ou outros (upcycling).

- Energias Renováveis.

O objectivo   criar um espaço tendencialmente aut nomo em termos energéticos, utilizando a experiência como um meio para desenvolver e implementar novas formas de gera o de energia com base em recursos renováveis. A estratégia passará por potenciar a complementariedade entre diferentes fontes energéticas e distinguir as fun es que elas mais eficientemente poderão cumprir para satisfa o das necessidades. Simultaneamente, esta experiência permitirá repensar a forma como consumimos energia, tentando perceber como se podem minimizar desperdícios.

- Gestão de recursos hídricos e saneamento.

Pretende-se experimentar e desenvolver novas formas de capta o e tratamento de água, que baixem os custos que acarretam sistemas mais centralizados. Para tal   preciso não são perceber os métodos e as tecnologias mais apropriadas para efectuar esses serviços, mas também os processos mais indicados para minimizar a polui o das águas e custo no seu tratamento.

- Mobilidade.

A questão da mobilidade   frequentemente esquecida, sendo muitas pessoas excluídas do acesso   cidade. Como tal, esta componente também será trabalhada, nomeadamente formas custo-efectivas de criar bons acessos.

- Segurança alimentar.

Para promover a autonomia alimentar, serão promovidas hortas nas casas, procurando-se que com pequenos espaços, sem a utilização de químicos e com baixos consumos de água, se consigam produzir vegetais em quantidades significativas para promover a subsistência alimentar, quando os habitantes assim o pretendam.

- Urbanismo.

A distribuição dos espaços é também alvo de pesquisa. Os aglomerados populacionais desenvolveram-se, ao longo dos tempos, numa relação com as características geomorfológicas, climáticas, sócio-culturais e económicas dos territórios numa evolução muitas vezes sem planeamento antecipado, apenas seguindo lógicas de necessidade e de adaptação ao meio. Esses aglomerados demonstraram-se resilientes ao longo de séculos por proverem estruturas capazes de responder às necessidades dos seus habitantes. Nesse sentido, o projecto de planeamento deste território deverá seguir uma investigação sobre as formas regionais e comuns de organização de aglomerados no Alentejo Central. Mais especificamente pesquisando o caso do centro histórico de Montemor-o-Novo, adaptando às especificidades físicas do espaço, e garantido que se vai inserir na continuação da cidade, não se tornando um espaço fechado sobre si mesmo. O planeamento participativo será uma ferramenta estratégica para desenho e distribuição dos espaços por forma a otimizar a resposta às necessidades dos moradores. Adicionalmente, e dentro da lógica aqui descrita, tal como no centro histórico de Montemor, onde a maioria das casas não têm muros, também na CHEE esse será um princípio, a não ser nos casos em que seja para proteger algum tipo de produção alimentar, e mesmo nestes casos a vedação deverá ser pensada para uma maior permeabilidade visual e um menor impacto na paisagem. Por fim, a construção deverá ser faseada por grupos de casas e não toda em simultâneo, pretendendo-se que seja evolutiva, quer para garantir que se aprende com potenciais erros, quer para promover uma orgânica mais progressiva, e assim mais próxima daquela através das quais as cidades foram construídas.

5.Cronograma

Maio 2014 - Agosto 2014:

Discussão com os diferentes parceiros, nomeadamente Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, caso haja interesse, sobre a pormenorização do desenho do processo de implementação da CHEE (incluindo deste mesmo cronograma) e seus objectivos. Identificação de um terreno alvo para implementar um projecto. Concluir o plano financeiro.

Setembro de 2014:

Abertura de candidaturas à população, esclarecimento de potenciais dúvidas, divulgação junto de pessoas que por vezes não têm acesso aos meios através dos quais estes projectos são divulgados.

Outubro de 2014: Entrevistas com os potenciais candidatos, sabendo suas necessidades e preferências, e consciencializando-os sobre as questões da auto-construção e outras dimensões do projecto.

Início de Novembro de 2014:

Anúncio da selecção dos candidatos (caso haja mais que o limite - neste caso, importante garantir que se promove a heterogeneidade dos mesmos) para a primeira fase de construção.

Novembro de 2014 a Maio de 2015:

Desenho de pormenor do loteamento e pedido de licenciamento para primeira fase de construção. Participação dos futuros moradores em todos os processos de desenho das casas. Fabricação ou encomenda de tijolos ou outros materiais necessários à construção.

Junho de 2015 - Outubro 2015:

Primeira fase de construção.

Novembro de 2015 - Abril 2016:

Preparação da segunda fase de construção, selecção dos candidatos, desenho de pormenor do loteamento e pedido de licenciamento.

Maio de 2016 - Agosto de 2016: Segunda fase de construção.

6. Pedido à Câmara.

Para o cumprimento dos objectivos deste projecto, o auxílio da câmara é essencial relativamente a dois pontos:

- a) Ajuda no licenciamento, já que o terreno ficará, idealmente, na zona histórica da cidade.
 - b) Identificação de famílias com necessidade de habitação.
 - c) Identificação de associações ou outras organizações que precisem de espaços de trabalho/comerciais.
-

7. Orçamento

A lógica da CHEE é que seja economicamente possível para a generalidade da população e não depender significativamente de recursos públicos, e por isso deve ser financiada pelos próprios futuros moradores. Aqueles sem capacidade económica para contribuir com as diferentes componentes associadas à construção, nomeadamente para a compra de materiais, apoio técnico antes e durante a construção, participação no curso de autoconstrução, poderão aceder a uma linha de microcrédito a ser criada para este efeito.

Sendo baseado na autoconstrução (com apoio técnico), não se incluem neste orçamento custos de mão de obra. Também não se incluiu o custo relativo aos 10 espaços de trabalho/comerciais por dependerem de mais especificidades, nomeadamente relativas às suas dimensões e vocações. Haverá outras potenciais fontes de financiamento decorrentes dos projecto do investigação.

TÓPICO	NOTA	CUSTO	POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO
1. Curso de autoconstrução e acompanhamento de obra. Na construção das casas da primeira fase, terão a supervisão mais próxima da equipa, e com base na ideia de “obra aberta”, as pessoas poderão ser formadas na construção em várias técnicas.	2 arquitectos e 1 engenheiro durante 3 meses (por fase)	18 mil euros (300 euros por casa)	- Recursos próprios dos moradores - Microcrédito
2. Equipa de apoio técnico. Desenho de pormenor de casas e loteamento, sistema energético e hídrico.	3 arquitectos, 2 engenheiros, durante 5 meses (por fase).	50 mil euros para as duas fases (830 euros por casa)	- Recursos próprios dos moradores; - Microcrédito
3. Aquisição de materiais de construção.	Considerando um valor referência de 9000 mil euros em materiais para uma casa de 50 m ² (tijolo burro, fundações, janelas, portas, sistema eléctrico, canalizações, e telhado) - este valor poderá ser mais baixo consoante a técnica e dimensões. Também haverá a hipótese de trabalhar para no Telheiro da Encosta para produzir os próprios tijolos.	540 mil euros (para 50 casas)	- Recursos próprios dos moradores - Microcrédito

TÓPICO	NOTA	CUSTO	POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO
4. Bolsa para materiais, quota, e participação na cooperativa de equipamento para 10 famílias com necessidades (nomeadamente população idosa ou com algum tipo de deficiência motora ou psíquica que tornem difícil o acesso a rendimentos, e assim, impedindo-as de pagar o microcrédito)	10500 euros por família	105 mil euros	- Responsabilidade social de empresas
5. Cooperativa de equipamento (participação opcional)	Contribuição por casa de 500 euros. Algum equipamento poderia ser cedido temporariamente.	30 mil euros	- Recursos próprios dos moradores - Microcrédito
6. Cooperativa para energias (participação opcional)		Factores ainda a definir	
7. Terreno	Depende se é privado ou público, das dimensões e preços, se é cedido ou comprado. Este valor é indicativo para um terreno entre 1 e 2 hectares.	60 mil euros (mil euros por casa)	- Se tiver custos pode-se dividir igualmente pelos moradores e pagar com a quota / microcrédito (se o terreno custar 60 mil euros, são mil euros por casa)
8. Infraestruturas de ligação à rede	Dependerá do terreno, mas pretende-se que seja o mais integrado possível com a cidade, minimizando os custos de extensão da rede existente. Para além disso, este poderá ser uma oportunidade para aplicar técnicas e tecnologias que permitam minimizar o custo de implementação e manutenção das infraestruturas de rede.	- 180 mil euros (3 mil euros por casa)	

O valor total do investimento para 60 casas seria de 983 mil euros, equivalendo a sensivelmente 16300 euros por casa. Tendo em conta o agregado familiar médio em Portugal (2,6 pessoas) esta

cooperativa poderia servir a 156 pessoas.

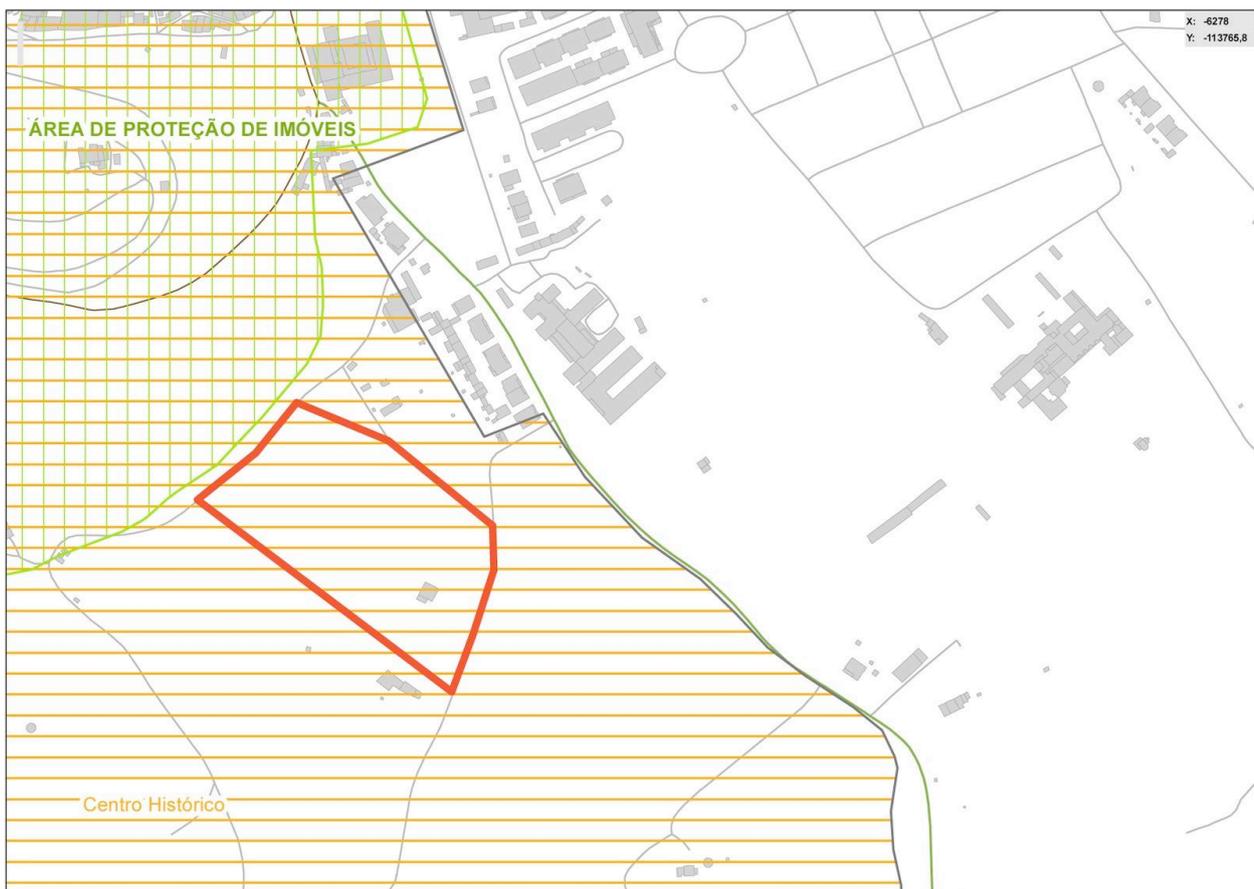
Actualmente, uma ruína no centro histórico pode custar 40 a 50 mil euros - havendo poucas disponíveis para venda -, ainda sendo necessário investir em obras de reabilitação por vezes estruturais. Nesse sentido, a CHEE poderia constituir uma opção bastante viável à habitação de qualidade em Montemor-o-Novo para muitas pessoas, enquanto que poderá promover a queda dos preços das ruínas na cidade, tornando-as assim mais acessíveis.

8.Sugestão de Terreno

A identificação do terreno ideal deverá tomar em conta os seguintes critérios:

- Proximidade/Integração com o centro histórico;
- Consolidação de assentamentos urbanos dispersos;
- Minimização dos custos de construção e manutenção de infraestruturas de rede;
- Ligação ao Rio Almançor.

Identificou-se um terreno que poderia ter as características indicadas pois está entre dois aglomerados de casas, estando próximo de várias infraestruturas de rede, na continuidade do centro histórico, no caminho que desce para o moinho do Ananil e Rio Almançor. Encontra-se dentro dos limites a vermelho, no mapa em baixo.



9. Proponentes

João Bastos

Joana Torgal

Jorge Gonçalves

Nídia Fernandes

Nuno Grenha

Pascale Millecamps

Rodolfo Pimenta

Rodrigo Alhinho

Sandra Coelho

Tania Teixeira

Tiago Fróis

