



# PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

## Índice

1. Sobre a ECG.....	1
2. Desafios e Compromissos.....	1
3. Dinamização.....	3
4. Sistemas de Cooperação.....	3
5. Conhecimento e Investigação.....	4
6. Cronograma.....	5
7. Apoios esperados da CM Braga e do IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana).....	5
8. Orçamento.....	5
9. Opção de Terreno.....	6
10. Composição inicial do Grupo de Trabalho Habitação.....	7

## 1. Sobre a ECG

A [ECG, CRL](#) é uma cooperativa multissetorial, com secções de cultura, de serviços e de habitação e construção cooperativa. Foi criada na cidade de Braga em 2015, na sequência da dinamização de um projeto no âmbito do programa Grundtvig o qual agregou cidadãos de vários países da União Europeia.

A reflexão e o conhecimento produzidos levaram à fundação da cooperativa ECG que cria e desenvolve projetos na área social e solidária, no apoio aos imigrantes e emigrantes, à população sénior (Banco de Tempo e Universidade Sénior de St.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de Braga) e anima iniciativas de inclusão digital e de prestação de novos serviços de apoio à comunidade e às micro e pequenas empresas.

Em 2018, os nossos cooperadores sentiram as problemáticas do acesso à habitação (preço da aquisição e obstáculos ao arrendamento) e consideraram que a ECG devia assumir o desafio de construir respostas cooperadas, solidárias e sustentáveis na área da habitação familiar. Assim, a Assembleia Geral de julho de 2019, deliberou a constituição da Secção da Habitação e da Construção cooperativa.

## 2. Desafios e Compromissos

A região de Braga apresenta valores para a habitação que não são acessíveis à maioria das famílias. Acresce a precariedade laboral e as dificuldades no acesso ao crédito, forçando muitas famílias a mais uma insegurança e precariedade: a Habitação!

Uma pesquisa recente identificou mais de 55 unidades com preços superiores a 3.500€/m<sup>2</sup>!



## PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

Também somos sensíveis à problemática jovem e aos condicionalismos que os levam a viver em casa de familiares (segundo o 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 casa...

A ECG não podia continuar distante dos problemas e das propostas de soluções que foram germinando!!...

Temos a vontade, o querer e a motivação.

Temos o enquadramento jurídico que é suportado no modelo das Cooperativas de Habitação e Construção, na modalidade de propriedade cooperativa (alínea b), ponto 1., art.º 16.º, do Dec-Lei 502/99 de 19 de novembro).

Porque se exige um novo compromisso e atitude perante a economia, perante as alterações climáticas e perante o uso sustentável dos recursos naturais, queremos que o projeto conjugue, em todas as suas dimensões, valores cooperativos, (uma nova visão de economia!) e valores de sustentabilidade ecológica.

Em todas as áreas, desde a elaboração do projeto, à construção dos edifícios e equipamentos e na utilização quotidiana, a corresponsabilização ecológica dos moradores (gestão da água, produção e consumo de energia, política de reciclagem, reutilização e redução dos resíduos, produção e consumo de bens alimentares), será um valor e um princípio absolutos. Ainda um forte princípio de democracia participativa a nível de tomada de decisões, identificação dos problemas, propostas de soluções e gestão quotidiana.

Queremos construir edifícios de baixo custo, com incorporação de materiais sustentáveis e de soluções técnicas, que aliem conforto e qualidade e conjuguem o espaço individual com o espaço comunitário e cooperativo. Queremos espaços de lazer de utilização comunitária e hortas comuns para a produção agrícola.

Nos terrenos adjacentes à área habitacional (cerca de dois hectares), dinamizar-se-á um projeto agro-florestal com produção de cogumelos, criação de animais domésticos, ervas aromáticas, frutas e legumes, conjugando modo de produção biológico com espaços de conservação da biodiversidade.



*Imagem 1: exemplo de casa de madeira*

Deseja-se, não obstante o projeto ASC seja uma experiência piloto, que tenha efeito multiplicador e possa ser replicado em outros territórios, conjugando dimensão humana, sentido cooperativo e sustentabilidade. Afigurando-se, ainda, como contributo para respostas inovadoras no direito à habitação, implicando o envolvimento coletivo para a atração e fixação de jovens e menos jovens, fora da massificação dos grandes centros urbanos.

Não esqueçamos, também, a resistência à especulação imobiliária!...



# PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

## 3. Dinamização

O Projeto ASC consiste na construção, de raiz, de 12 casas unifamiliares e espaços de produção agro-alimentar em ambiente rural (a pouco mais de 10 km do centro de Braga). Pretende-se que os futuros moradores constituam um grupo heterogéneo em termos de gerações, de cultura e de conhecimento. A ECG abriu candidaturas para moradores, tendo dois destinatários principais:

- Pessoas/famílias residentes em Braga que pretendam ter casa própria (alguns agregados já identificados com necessidades de habitação);
- Pessoas/famílias não residentes em Braga mas que tenham alguma ligação com o concelho (história de vida, relações familiares ou participação como voluntári@ em projetos ECG).

Após a fase de seleção teremos um tempo de consensualização do conceito e do projeto em todas as suas dimensões. Posteriormente, dar-se-á início à fase do projeto de construção civil e licenciamento camarário.

Numa fase inicial, prevemos que cada morador/cooperador tenha acesso a 100 m<sup>2</sup> de área bruta da habitação (piso único), partes acessórias acrescentando uma área idêntica e respetivo equipamento complementar permitindo a utilização social e comunitária das restantes áreas do terreno.

O direito de habitação é atribuído ao cooperador como morador usuário, por escritura pública, onde constem o preço, bem como as condições de modificação e da eventual extinção desse direito. O cooperador-morador pode alienar o direito de habitação por ato *inter vivos* (podendo negociar valores e condições de transmissão), desde que o adquirente preencha os requisitos de admissão como cooperador e a assembleia geral aprove a transmissão, salvaguardando o direito de opção da ECG. O direito de habitação é transmitido *mortis causa* (por falecimento do titular da habitação) desde que o sucessor se inscreva como cooperador da cooperativa, não lhe podendo ser recusada a admissão. O direito de habitação é indivisível.

## 4. Sistemas de Cooperação

A ECG, CRL e a sua Secção de Habitação Sustentável e Cooperada assegurará parcerias a nível técnico-científico, com organizações de economia social e solidária, instituições públicas e entidades de ensino superior, para a concretização do projeto, nas suas dimensões de sustentabilidade ambiental e de agro-ecologia e soberania alimentar.

Parcerias já equacionadas para a fase de arranque do projeto:

- A [Ecoaldeia Silvertó, CRL](#) (uma cooperativa agrícola, de habitação e de construção) para apoio à produção de alimentos e área florestal nomeadamente no apoio à cultura de cogumelos Shitake para o consumo dos moradores-cooperadores.



## PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

- A [AMIBA \(Associação dos Criadores de Bovinos da Raça Barrosã\)](#), que promoveu o Registo Zootécnico/Livro Genealógico de raças autóctones portuguesas, para apoio à instalação de um galinheiro com cinquenta galinhas destinado ao consumo dos moradores-cooperadores.

### 5. Conhecimento e Investigação

O Projeto ASC incluirá componentes de investigação, relativas à construção e manutenção dos edifícios e das infraestruturas de rede, bem como na gestão agro-florestal que permitam aos residentes e à comunidade vizinha alternativas acessíveis, ecológicas e sustentáveis num contexto de crescentes dificuldades económico-financeiras e de sustentabilidade ambiental.

Realçamos as seguintes:

- Arquitetura – utilização de materiais ecológicos, locais, naturais, e recicláveis, aliando-se a aplicação de novas técnicas, para melhoria do conforto e da funcionalidade. A estética dos edifícios dialogará com a arquitetura local, conjugando a sua diversidade e assumindo a contemporaneidade da arquitetura, no sentido das novas formas de habitar, balizada pela preservação do ecossistema local.
- Energias Renováveis - uma visão de autonomia energética, utilizando o conhecimento e a investigação para a geração de energias limpas. Assegurar a complementaridade entre diferentes fontes energéticas, distinguindo as funções mais eficientes para satisfação das necessidades. Ao mesmo tempo, contribuir para que os cooperadores assumam atitudes ecológicas e responsáveis, como consumidores.
- Recursos hídricos e saneamento – valorização de novas formas de captação e tratamento de água, como alternativa aos custos e às práticas dos sistemas mais centralizados. Para tal é preciso não só perceber os métodos e as tecnologias mais apropriadas para efetuar esses serviços, mas também os processos mais indicados para minimizar a poluição das águas e custo no seu tratamento.
- Agro-ecologia, soberania e segurança alimentares – promoção da horta comunitária, da criação de outros bens alimentares e de uma gestão diferenciada do espaço agroflorestal, numa perspetiva de qualidade alimentar e bom viver.



*Imagem 2: painéis solares*



# PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

## 6. Cronograma

Atividades	2019		2020				2021			
	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Reuniões do Grupo de Trabalho Habitação (2/T)										
Abertura das candidaturas internas										
Abertura de candidaturas à restante comunidade										
Entrevistas com @s candidat@s										
Assinatura do CPCV do terreno, c/ entrega sinal										
Seleção d@s <a href="#">candidat@s</a> Fase I										
Concluir plano financeiro (inclui Crowdfunding)										
Escritura de aquisição do terreno										
Processo burocrático de licenciamento										
1.ª etapa de construção										
2.º etapa de construção										
Conclusão Fase I Projeto ASC										

## 7. Apoios esperados da CM Braga e do IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana)

Para o desenvolvimento deste projeto a ECG espera obter o apoio de parceiros estratégicos como a Câmara Municipal de Braga e o IHRU, essenciais relativamente a dois pontos:

- Licenciamento (CM Braga), nomeadamente ao nível da revisão do PDM, já que o terreno se encontra implantado em zona florestal e agrícola;
- Apoio financeiro através da qualificação do projeto como Empreendimento Habitacional de Custos Controlados com possibilidade de acesso a programas disponibilizados através da Nova Geração de Políticas de Habitação.

## 8. Orçamento

A lógica do Projeto ASC é que seja economicamente acessível para a generalidade da população sem depender significativamente de recursos públicos a nível técnico-científico e, por esse facto, deve ser também financiada pelos próprios moradores. Sendo baseado na construção por equipas



## PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos

que serão criadas e supervisionadas por técnicos mandatados pela cooperativa, os custos de mão de obra incluídos neste orçamento serão reduzidos ao limite do possível. Haverá outras potenciais fontes de financiamento decorrentes dos projetos de investigação e de crowdfunding.

RUBRICA	VALOR	TOTAL
Custo do terreno	77.000,00€	
12 Casas de madeira maciça (paredes duplas + isolamento completo)	550.000,00€	<b>900.000,00€</b>
Obras estruturais do aldeamento + recuperação ruína (assumindo apoios)	115.000,00€	
Sistemas de produção energia e aquecimento/arrefecimento das casas	105.000,00€	
Projetos de arquitetura, de especialidades, licenças e outras despesas	53.000,00€	

O valor total do investimento direto para as 12 famílias será de 900.000,00€ equivalendo a 75.000,00€ de investimento por cada uma delas. Tendo em conta o agregado familiar médio em Portugal (2,6 pessoas) este projeto poderia servir, inicialmente, cerca de 26 pessoas.

### 9. Opção de Terreno

Para a identificação do terreno destinado à Fase I tivemos em conta os seguintes critérios:

- Área total compreendida entre os 12.000 m<sup>2</sup> e os dois hectares;
- Existência de poço ou mina de água;
- Proximidade/integração com o centro urbano de Braga;
- Servido pela rede de transportes coletivos TUB;
- Minimização dos custos de construção e manutenção de infraestruturas de rede;
- Proximidade ao Rio Cávado ou de estação da CP.



## PROJECTO ASC – Aldeamentos Sustentáveis e Cooperativos



O terreno seleccionado tem as características indicadas pois está junto a aglomerados habitacionais, próximo de várias infraestruturas de rede, sendo que três das frentes têm acesso direto para a via pública. Encontra-se dentro dos limites a vermelho, no mapa acima.