A COMMUNITY LAND TRUST FOR BAIRRO DO ALTO DA COVA DA MOURA — A STRATEGY FOR PERMANENCE

@Público

PORTO — TRADE UNIONS DEMONSTRATION AGAINST THE RISING COSTS OF LIVING AND THE RIGHT TO HOUSING



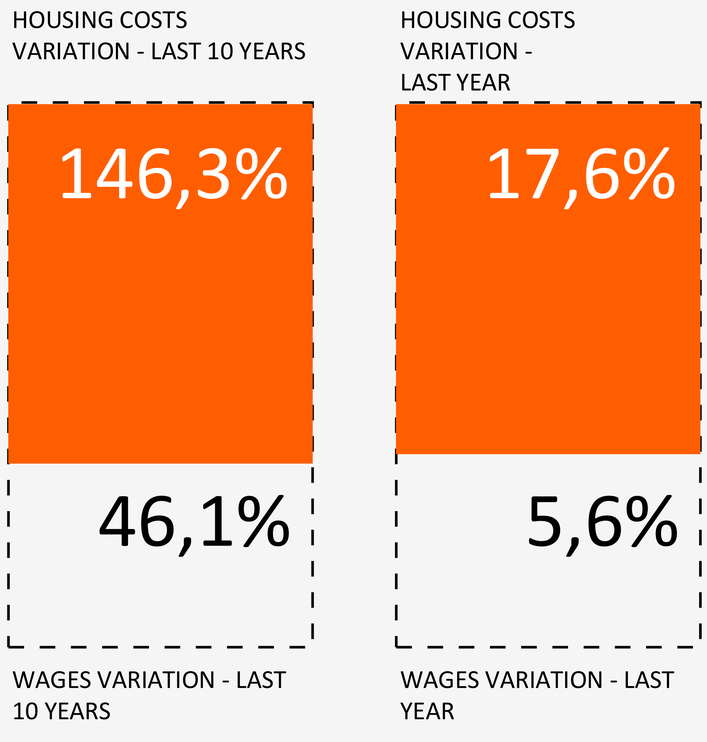
LISBON — HOUSING MOVEMENTS PROTEST FOR THE RIGHT TO HOUSING

LISBON — DEMONSTRATION FOR THE RIGHT TO HOUSING



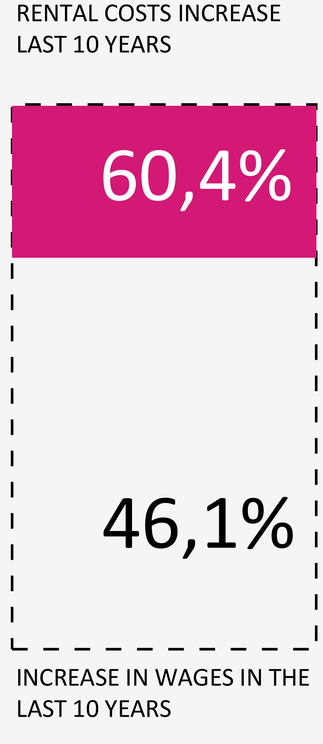
POLICE BRUTALITY AGAINST PROTESTERS

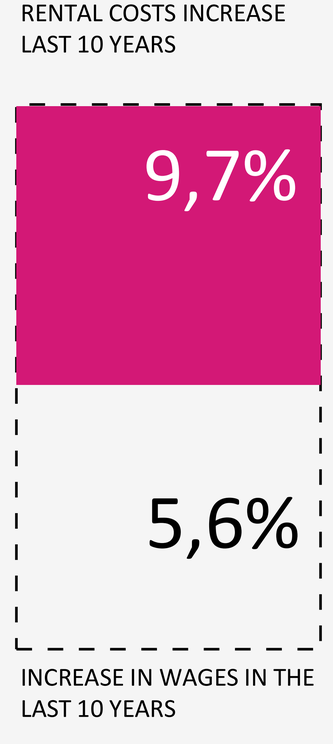


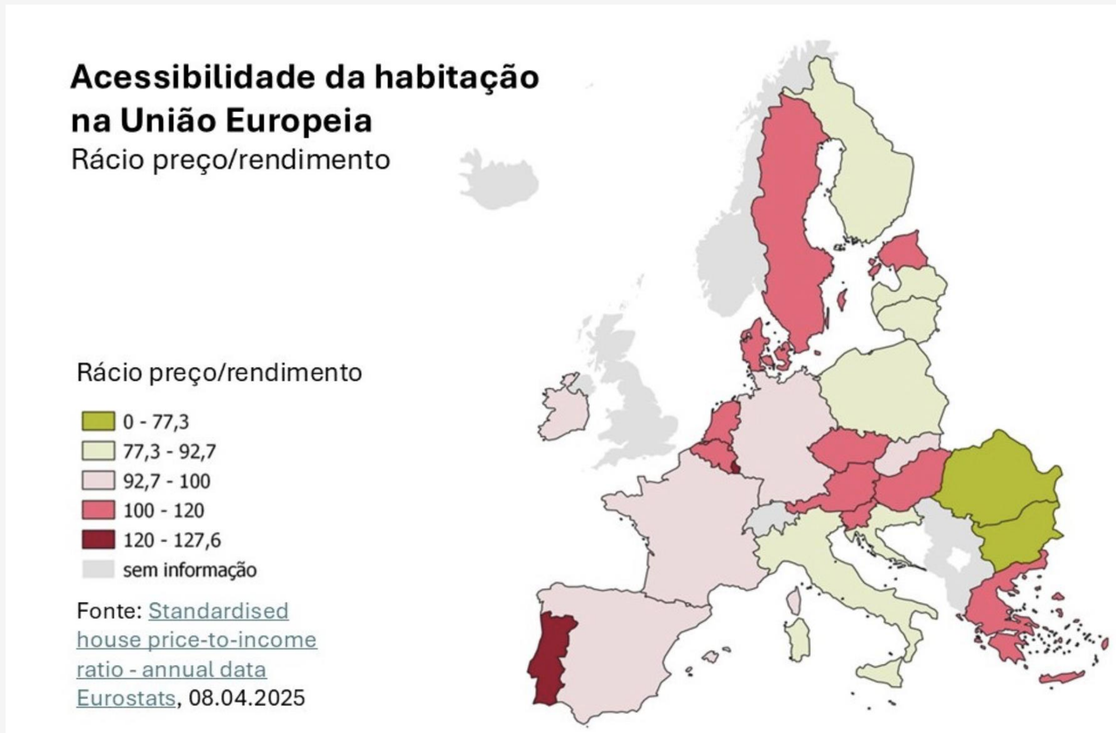

HOUSING COSTS VARIATION - LAST 10 YEARS
146,3%
46,1%
WAGES VARIATION - LAST 10 YEARS

HOUSING COSTS VARIATION - LAST YEAR
17,6%
5,6%
WAGES VARIATION - LAST YEAR


THRESHOLD FOR "MODERATE RENT"
2300€
920€
MINIMUM WAGE (GROSS, MONTLHY)


RENTAL COSTS INCREASE LAST 10 YEARS
60,4%
46,1%
INCREASE IN WAGES IN THE LAST 10 YEARS


RENTAL COSTS INCREASE LAST 10 YEARS
9,7%
5,6%
INCREASE IN WAGES IN THE LAST 10 YEARS


Acessibilidade da habitação na União Europeia
Rácio preço/rendimento
Rácio preço/rendimento
0 - 77,3
77,3 - 92,7
92,7 - 100
100 - 120
120 - 127,6
sem informação
Fonte: Standardised house price-to-income ratio - annual data Eurostats, 08.04.2025

AN HISTORY OF RACISM

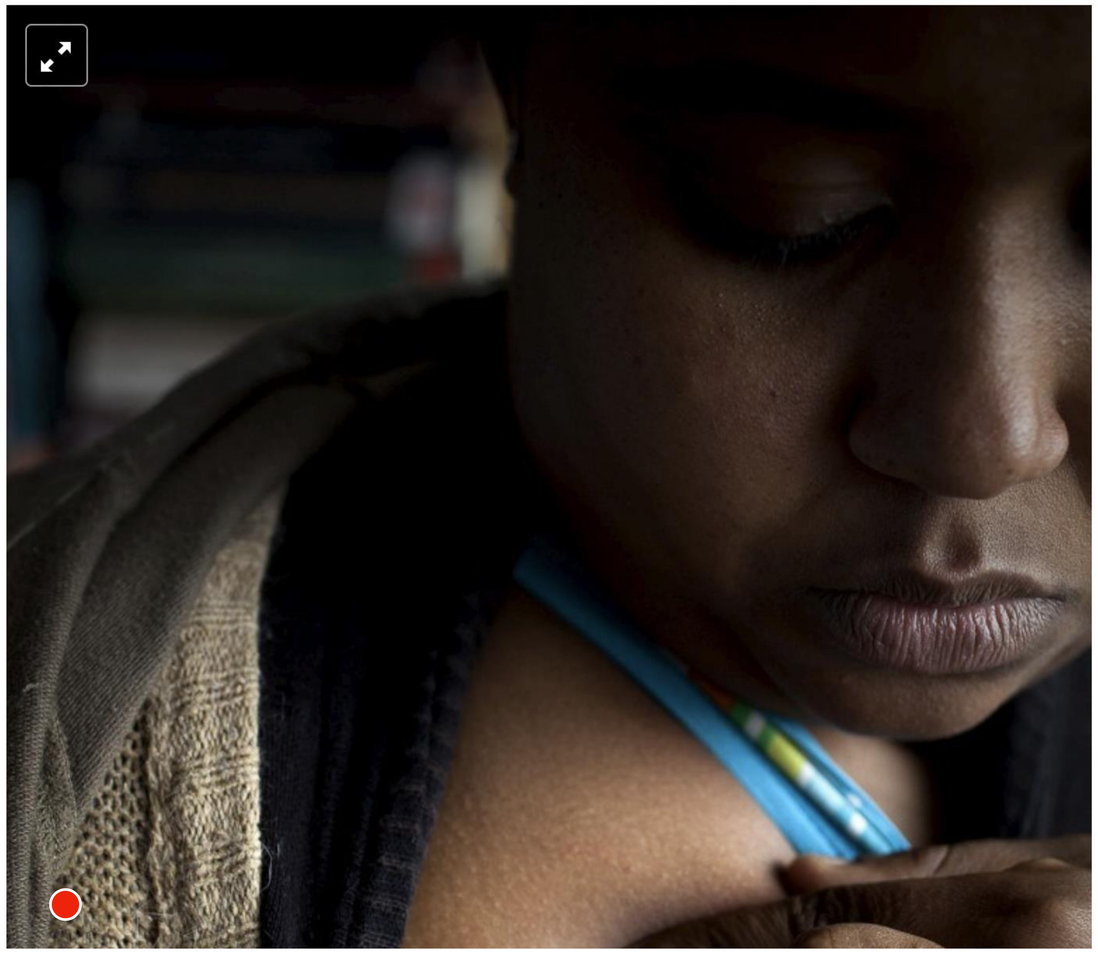
REPORTAGEM

“Os polícias disseram que nós, africanos, temos de morrer”

Desde quinta-feira que a Cova da Moura tem estado nas notícias. Seis jovens detidos pelos agentes da esquadra da PSP de Alfragide acusam a polícia de tortura e racismo. Pontapés, tiros, e violência verbal fazem parte da acusação. “Vocês têm sorte que a lei não permite, senão seriam todos executados”, dizem ter ouvido. Ou: “Deviam alistar-se no Estado Islâmico”. PSP e IGAI estão a investigar.

Joana Gorjão Henriques
10 de Fevereiro de 2015, 7:49

Receber alertas

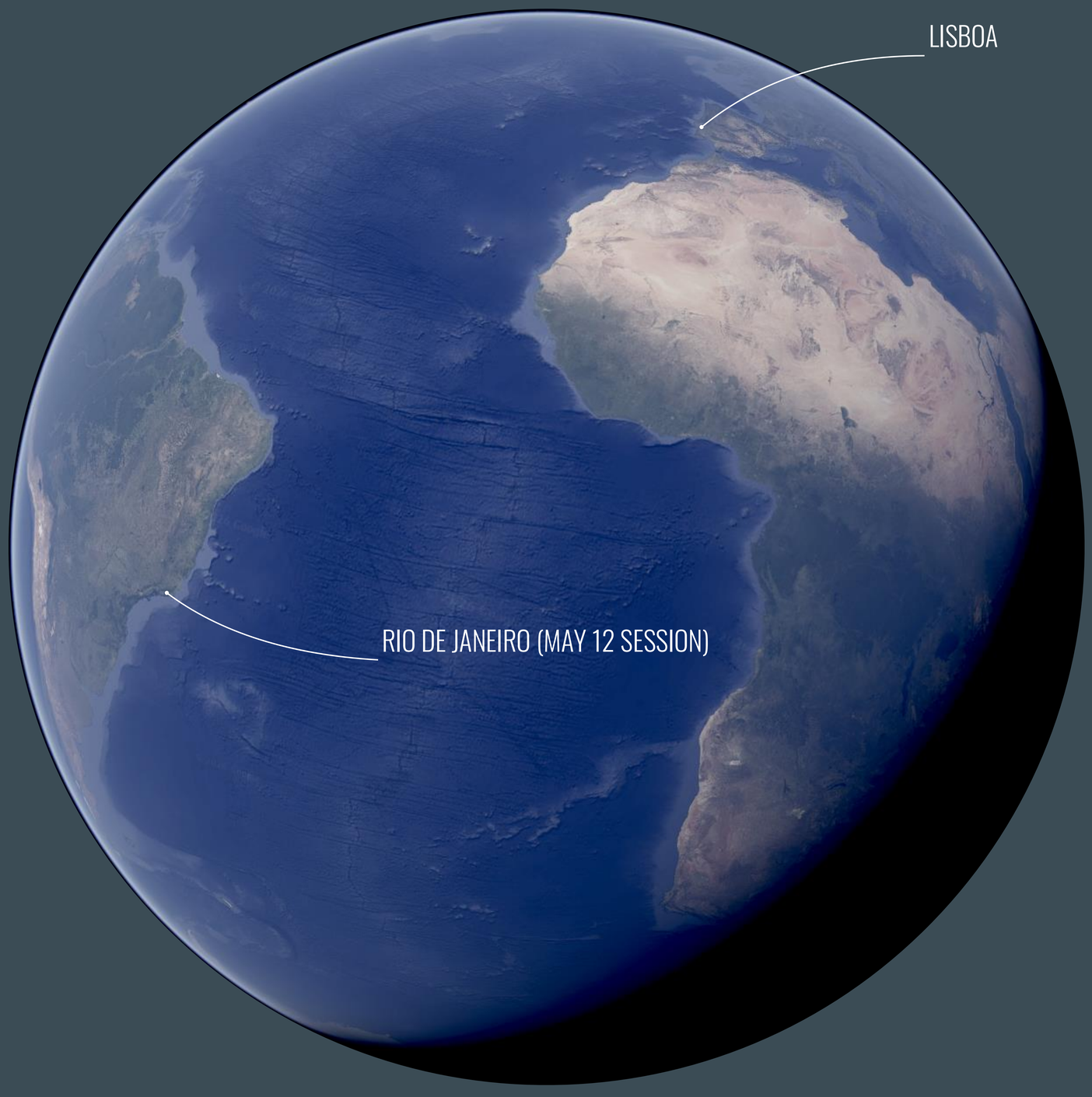


"The policemen said that we, Africans, must die"

RACISM

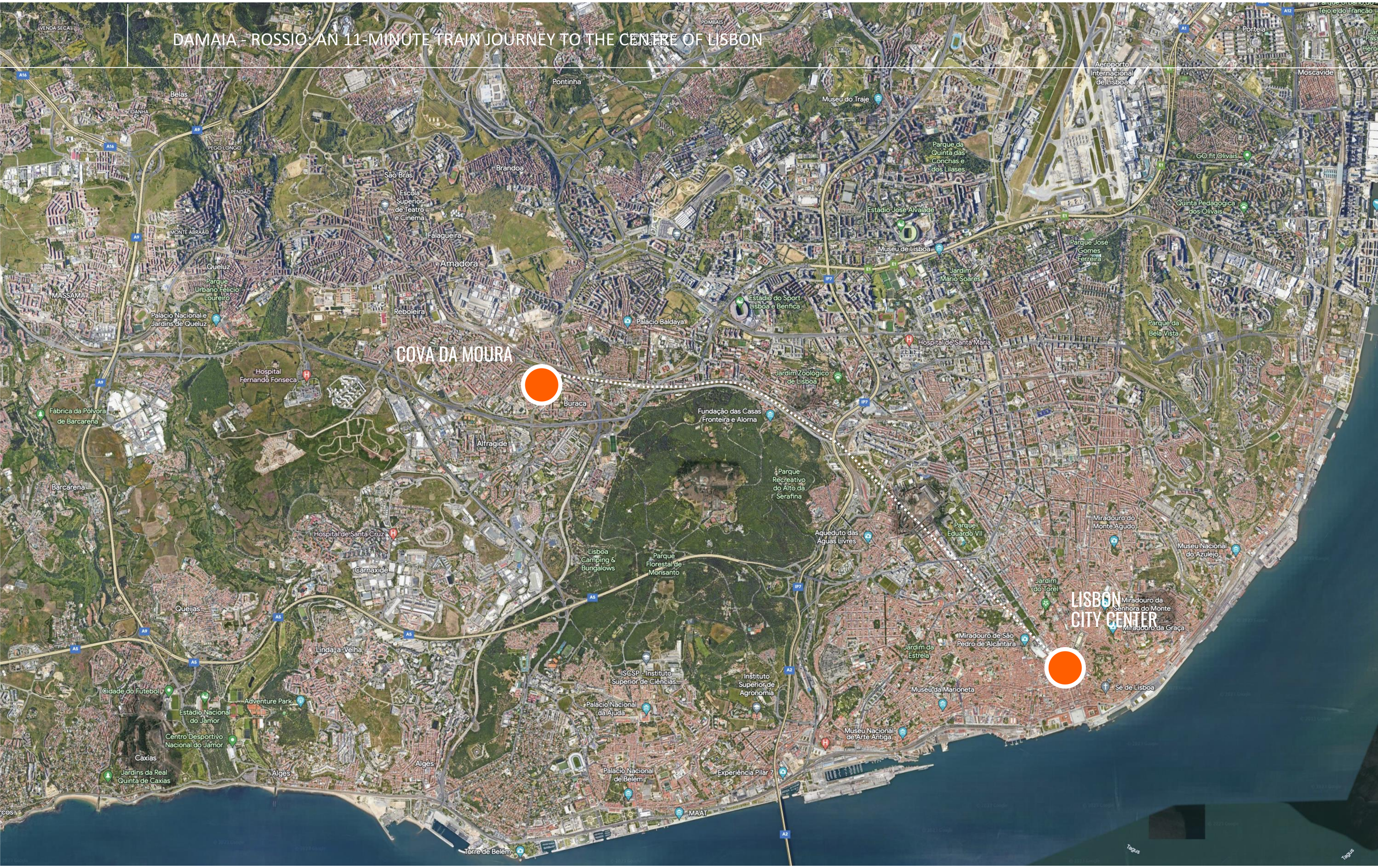
Historic sentence: Eight police officers were convicted of assault, insult and kidnapping in 2019 after brutally assaulting five young people in Cova da Moura in 2015.

WHERE ARE WE IN PLANET EARTH





DAMAIA - ROSSIO: AN 11-MINUTE TRAIN JOURNEY TO THE CENTRE OF LISBON



LOCATION





Above: Bairro do Alto da Cova da Moura, Amadora © Arquivo Fotográfico de Lisboa

Below: Bairro do Alto da Cova da Moura, Amadora ©google maps


1982


1988

LOCAL ASSOCIATIONS IN COVA DA MOURA









KEY

1. Damaia Train Station
2. Elderly Home Holy Family
3. Road IC19
4. Secondary School D. João V
5. Former primary school
6. Associação Moinho da Juventude
7. ASSACM
8. AMBACM - Neighbourhood association
9. Centro Infantil S. Gerardo



High Urban Density



Djunta Mon

emotionality surrounding the djunta-mon and therefore also its effectiveness as a call for cooperation.

This type of djunta-mon projects a different form of appropriation of urban space. On the one hand, the association has a much greater capacity to mobilize resources than an individual. Both the collective contributions of the neighbours and the acquisition of resources through public subsidies enable the association to undertake more ambitious interventions in the urban space. On the other hand, these interventions are concentrated in public or semi-public spaces, and improvements do not benefit individuals but instead the community as a whole.

Through their involvement in djunta-mon events, residents committed themselves to providing the association with a working space. The construction of the first headquarters of the association was executed through volunteer djunta-mon work days, during which the association provided food and drink for those who collaborated



FIGURE 1 Residents work on the refurbishment of the entrance to the ACMJ headquarters (photo by Godelieve Meersschaert, October 1995)

MIGRANT URBANISM : O Djunta-mon and its Impact on the Built Environment of Cova da Moura (Lisbon) by Francisco J. Cuberos- gallardo



Finka Pé

@Joana Pestana Lages

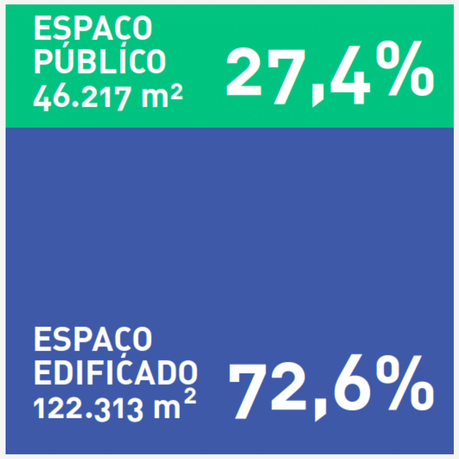
@Associação Cultural Moinho da Juventude

Kola San Jon
Portuguese Intangible Cultural Heritage



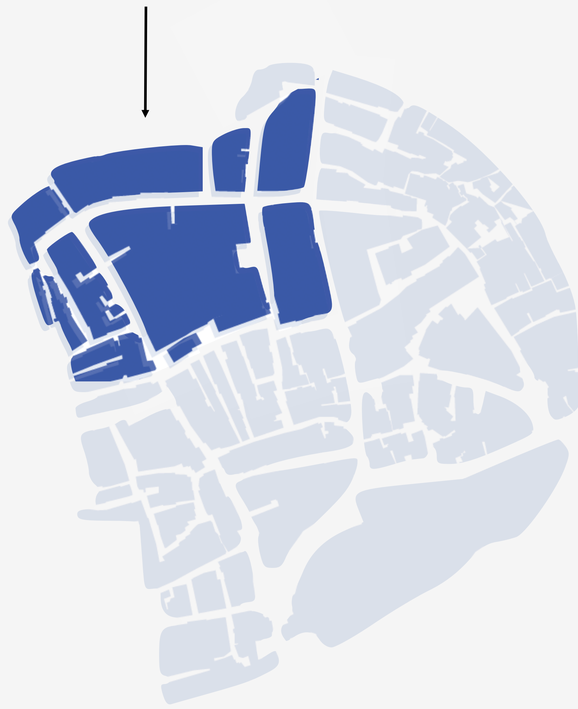


PUBLIC SPACE



BUILDINGS

IMPACT ON EXISTING BUILDINGS OF PREVIOUS MUNICIPAL PLANNING PROPOSAL FOR THE EXISTING NEIGHBOURHOOD



BUILDING AN ALTERNATIVE (COLECTIVE) FUTURE FOR COVA  DA MOURA





@Joana Pestana Lages

NEIGHBORHOOD COMISSION

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BAIRRO ALTO DA COVA DA MOURA

ASSOCIAÇÃO DE SOLIDARIEDADE SOCIAL ALTO COVA DA MOURA AMADORA I.P.S.S

Moinho da Juventude

INSPIRATION



YVES CABANNES

FUNDING

re:arc institute

FEASIBILITY STUDY TEAM

SCIENTIFIC COORDINATION

CARE HOUSING PTDC/ART-DAQ/0181/2021
A care through design approach to address housing precarity in Portugal

FCT Fundação para a Ciência e a Tecnologia

dinamia'cet iscte

CONSULTANTS

Tarcyla Fidalgo Ribeiro

ERIFÉRICO ESTÚDIO

COREPLAN

Vitor Reis

CLT PARTNERS

European Community Land Trust Network
A vehicle for European CLTs to scale and deepen their social and environmental impact.

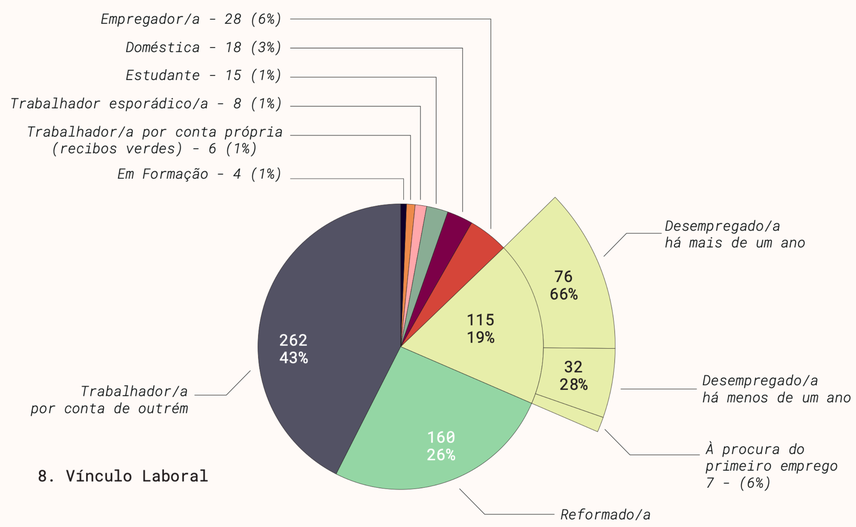
CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION

Termo Territorial Coletivo

clt b

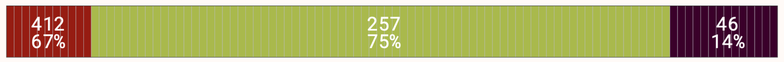
Inquérito Sócio-habitacional

Vínculo Laboral

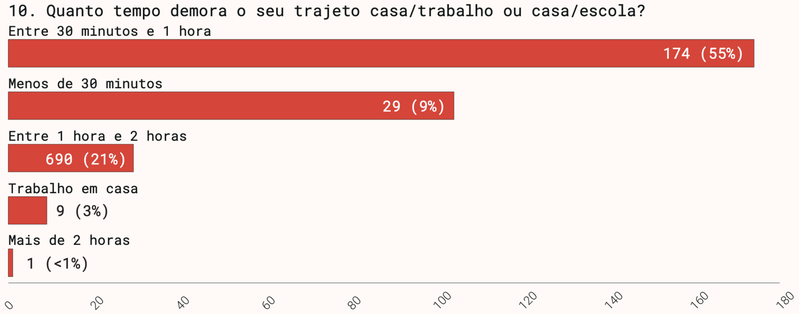


8. Vínculo Laboral

9. Horário de Trabalho

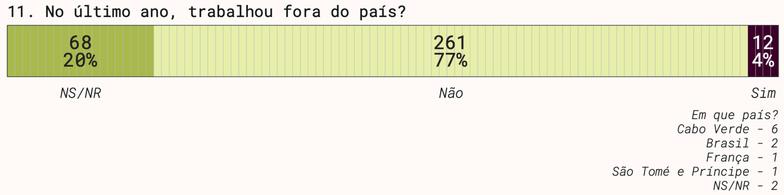


10. Quanto tempo demora o seu trajeto casa/trabalho ou casa/escola?



NOTA: Apenas 52% das pessoas inquiridas respondeu a esta pergunta, correspondendo em larga medida às pessoas que responderam trabalhar fora do Bairro.

11. No último ano, trabalhou fora do país?

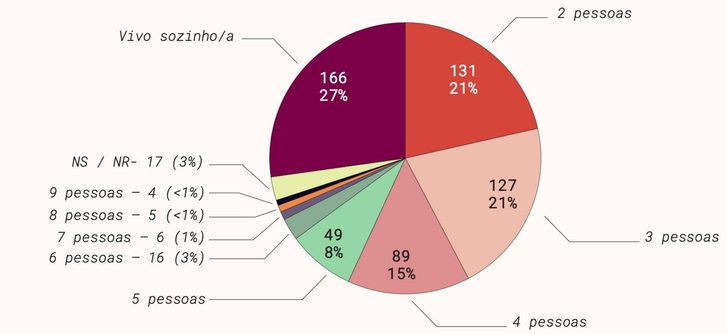


Habitação

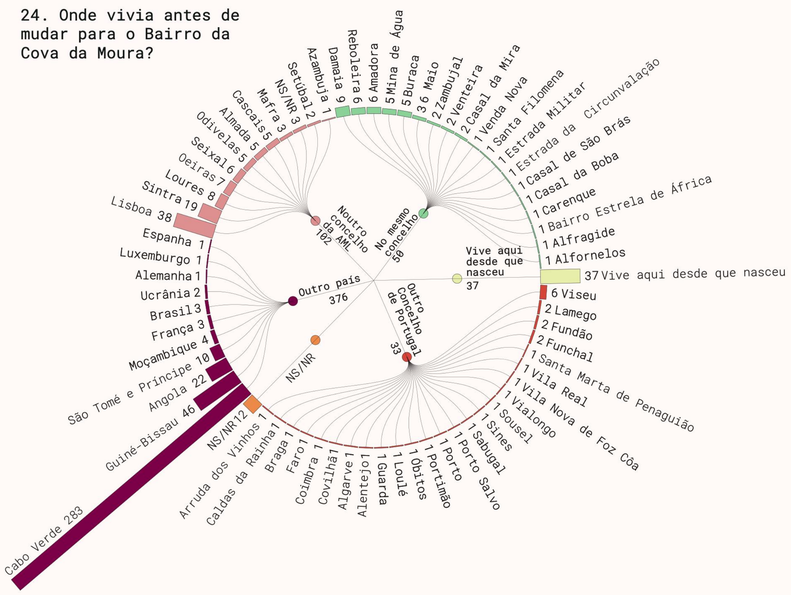
22. Vive sozinho/a?



23. Quantas pessoas vivem em sua casa?



24. Onde vivia antes de mudar para o Bairro da Cova da Moura?



[SUPER] SHORT SUMMARY

context

MIGRATION / MULTI-ETHNIC (MOSTLY CAPE-VERDEANS)

since…

1960’s

dwellers

CIRCA 5.550+

property

PRIVATE LAND (16.57 HECTARES)

PUBLIC LAND (1,64 HECTARES)

social integration

SOCIALLY SEGREGATED

public perception

STIGMATISED IN THE MEDIA

strengths

VERY STRONG IDENTITY

VERY STRONG CULTURALLY

91 % BELIEVES LAND REGULARIZATION IS VERY IMPORTANT

7 % BELIEVES LAND REGULARIZATION IS IMPORTANT

64 % INTENDS TO REMAIN IN COVA DA MOURA

Neighborhood Commission

coordination meetings



@Joana Pestana Lages

Working Meetings

with the residents

@Ricardo Carneiro

Information Sessions

Theatre of the Oppressed Lx Group

Feasibility Study journals

Jornal do TTC novembro 2024

CONSTRUIR UM FUTURO COLETIVO #1

Cova da Moura participa

A Comissão de Bairro está unida e comprometida com a procura de soluções para os problemas do bairro da Cova da Moura.
Entre eles está a necessidade de regularização fundiária — que garante a todos maior segurança sobre a sua casa e o seu futuro. Outros problemas persistem e agravam-se, e não estão esquecidos.

A Comissão de Bairro chama os moradores para, em conjunto, se encontrarem as melhores respostas. É preciso que todos participem.

Em breve divulgaremos as datas e os locais para ouvirmos todas as vozes do bairro para construirmos juntos as soluções de que precisamos.







Inquéritos locais: Conhecer para agir!

Conhecer a nossa realidade é fundamental para reivindicarmos nossos direitos e desenharmos propostas mais adequadas à situação de todos.
A Comissão de Bairro está a realizar inquéritos sócio-habitacionais para conhecermos melhor a realidade das pessoas que vivem na Cova da Moura.
Um conhecimento produzido **pelo bairro e para o bairro.**
Incluem perguntas que são muito importantes para percebermos a situação habitacional das pessoas do bairro, proprietários e arrendatários.

Os inquéritos são **anónimos** e devem ser respondidos por uma pessoa de cada agregado familiar, com mais de 18 anos.

Participe! Se ainda não foi contatado, procure a associação mais perto de si. Não deixe de contar a sua realidade e ajude-nos a melhorar o nosso bairro.

CONHECER O BAIRRO

A COMISSÃO DE BAIRRO VAI FAZER UM INQUÉRITO ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM AQUI!

SÓ SABENDO MAIS SOBRE NÓS, PODEMOS CONSTRUIR AS RESPOSTAS QUE O BAIRRO NECESSITA.

PARTICIPE!

CONTAMOS COM A AJUDA DE TODOS! VAI SER UM TRABALHO FEITO DE NÓS, PARA NÓS.



Jornal do TTC novembro 2024

CONSTRUIR UM FUTURO COLETIVO #2

JÁ RESPONDEU?

INQUÉRITO

A Comissão de Bairro está a realizar inquéritos para conhecermos melhor a realidade das pessoas que vivem na Cova da Moura. Se ainda não foi contatado, procure a associação mais perto de si. Não deixe de contar a sua realidade e ajude-nos a melhorar o nosso bairro.

DEBATE



No dia 5 de
Multiusos d
a Mesa Red
Campus, da
uma discus
regularizaç
como convi
do TCC Bras
Roseta, a P
Arqtº. Ricar

RO NO BAIRI

rimido de Lisboa vai
sobre o futuro comum
sábado, dia 16 de
ão Moinho da
s eventos de
har histórias do
emas prioritários
ova da Moura.

os os
articipar!



filme e conversa
'ARCO DA JUSTIÇA'
23 de Novembro, 15:00h
ASSACM

ofic
'BAI
30 d
ASS

Jornal do TTC novembro 2024

CONSTRUIR UM FUTURO COLETIVO #3

Participe no inquérito em curso! Não deixe de contar a sua realidade! Procure uma das associações do bairro.

Cinema no Bairro

Sábado, 23 de Novembro 15:00h, ASSACM

CONVITE

CINEMA

Venha assistir ao filme "Arco da Justiça". O filme conta a história de uma comunidade de afro-descendentes nos Estados Unidos, que se juntaram na década de 1960 para gerir uma propriedade coletiva onde cada família pudesse trabalhar e construir sua casa. O filme é uma história de justiça racial, organização comunitária e perseverança diante grandes dificuldades.

CONVITE

OFICINA TTC

Quer saber o que é o 'Termo Territorial Coletivo', TTC? Junte-se a nós nessa oficina que a Comissão de Bairro prepara para os moradores. Iremos discutir qual a solução para a regularização do bairro da Cova da Moura, apresentar o modelo do TTC e perceber como juntar esforços para ultrapassar dificuldades, rumo a um futuro comum.

A sua participação é fundamental!

Sábado, 30 de Novembro 15:00h, ASSACM



FOI ASSIM

TEATRO

O gupo de Teatro do Oprimido de Lisboa iniciou, no passado dia 16 de novembro, no Moinho da Juventude, uma série de apresentações da peça *Nosso Bairro*. Vamos discutir em conjunto uma possível solução a Cova da Moura, que passará sempre pela união entre os moradores!

Não perca a próxima sessão! Sábado, 7 de Dezembro 15:00h, ASSACM

Convidamos todos a participar!

TEATRO NO BAIRRO

O grupo Teatro do Oprimido de Lisboa está a apresentar uma peça chamada 'Nosso Bairro' sobre o futuro comum da Cova da Moura

ASSACM – SÁBADO 07 de Dezembro 15:00h



entre
rmos
sobre
dores

icipar!

O BAIRRO

Lisboa está a
'Nosso Bairro'
da Moura.
atividades que
e janeiro para
o e discutirmos
os moradores da
programação.



icina
IRRO COM FUTURO'
de Novembro, 15:00h
SACM

teatro
'NOSSO BAIRRO'
07 de Dezembro, 15:00h
ASSACM

Neighborhood Assemblies
about the Strategy and the CLT model



Modelo Geral

1.1 Localização e propriedade do solo

O Bairro do Alto da Cova da Moura foi construído em terrenos privados e do Estado.



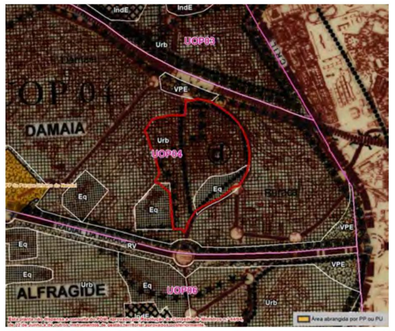
Identificação das parcelas abrangidas pelo BACM

1.3. Enquadramento urbanístico

PDM Amadora prevê "operação de reconversão urbana".

"Artigo 66.º do PDM Unidade Operativa 04 – Reboleira, Damaia e Buraca [...] Zona de grande concentração urbana. E um centro urbano secundário. Esta unidade operativa destina-se fundamentalmente ao uso habitacional. É delimitada por três espaços-canais importantes. **Deverá ser dada grande atenção à revitalização e qualidade urbana**, dos espaços construídos. Integra a área estratégica de desenvolvimento municipal D, correspondente à Cova da Moura, **onde se pretende ver implementada uma operação de reconversão urbana.** [...]"

Fonte: Regulamento PDM da Amadora disponível no Geoportal



Fonte: Planta de localização sobreposta com PDM da Amadora (planta de ordenamento).

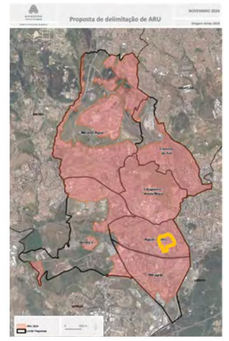
1.2. Enquadramento Urbanístico

O BCAM está abrangido por Área de Reabilitação Urbana (ARU):

conferindo acesso a benefícios fiscais

Fonte: Aviso n.º 1952/2025/2, de 22/1/2025, publicado em DR nº 15, 2ª Série, aprova a redelimitação da área de reabilitação urbana da Amadora. Mapa de delimitação





1.2. Génese do Bairro Alto da Cova da Moura e critério de delimitação da área de intervenção

O Bairro Alto da Cova da Moura tem cerca de 17,5 hectares, cerca de 5.000 habitantes e é de génese ilegal

De acordo com o LNEC "*O BACM é um bairro com um processo de desenvolvimento urbano de* ***génese ilegal, iniciado nos anos 60 do século XX*** *e com forte crescimento a partir do meio da década de 70. O bairro ocupa uma área de cerca de 16,5 hectares tendo* ***cerca de 5.000 habitantes***"(1).

• No entanto, se forem consideradas algumas áreas adjacentes, tais como os arruamentos locais do perímetro do Bairro e um espaço verde contiguo, **a área de intervenção mede 17,468 hectares**.

• Os edifícios têm entre 1 e 5 pisos.

(1) LNEC (2008), "Colaboração do LNEC na análise das condições de habitabilidade do edificado no Bairro do alto da cova da moura. Avaliação das necessidades de reabilitação do edificado - Relatório de síntese"; Relatório 366/2008 – DED / NAU. Adiante designado abreviadamente por Relatório LNEC (2008).

1.2. Enquadramento Urbanístico

Parâmetros urbanísticos máximos: 5 pisos, 873 fogos e 104.808 m² área de construção. Atualmente são ~162.800 m²

(sem Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor)

Índices	Densidades		
	Baixa	Média	Alta
D (fogos por hectare)	Até 25 ...	Até 50 ...	Até 65
i	Até 0,30	Até 0,60	Até 0,80
HF	Até 10	Até 15	Até 25 m
Número máximo de pisos	3	5	8

Tipo de área (densidade)	D	DI	II
Baixa	Até 25	Até 30	Até 0,36
Média	Até 50	Até 77	Até 0,92
Alta	Até 65	até 119	Até 1,43

Artigo 68.º (Capacidade de edificabilidade UOP04) conjugado com Artigo 32.5 (a) "**Enquanto não houver plano de urbanização ou de pormenor** plenamente eficaz abrangente da correspondente UOP, mediante a aplicação dos índices brutos constantes do quadro seguinte: (b) **Depois de haver Plano de Urbanização ou de Pormenor plenamente eficaz, pelos índices neles definidos.**"

Fonte: Regulamento PDM da Amadora disponível no Geoportal

Artigo 68.º (Capacidade de edificabilidade UOP04) conjugado com **Artigo 32.6 "Nos Planos de Urbanização ou de pormenor, os valores líquidos aplicáveis às categorias de espaços são os constantes no quadro seguinte, tendo como limite o índice bruto fixado para a correspondente UOP:"**

1.2. Enquadramento Urbanístico

Coerência do proposto para o BACM com a Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana da Amadora

Fonte: "Amadora 2025 – Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana"



1.3. Necessidades de reabilitação do edificado

É necessário estudo de segurança contra incêndio

• **“privilegiar de soluções urbanas humanizadas e integradoras de vários tipos de tráfegos**, faz sublinhar a importância determinante que será assumida pelo Plano de Pormenor.”

• “Nestas matérias e visando-se o Plano de Pormenor, **considera-se importante a elaboração de um estudo sobre aspetos de segurança contra risco de incêndio**, ao nível urbano pormenorizado, pois importa ter presente que a malha urbana atual do **BACM integra situações de impossibilidade de combate a um eventual incêndio** que deflagre, por exemplo, no seio de um quarteirão menos acessível, bem como um risco real de **fácil propagação de um incêndio entre edifícios vizinhos**, devido às ruas de pequena largura e à grande densidade de construção.”

Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 42.

1.3. Necessidades de reabilitação do edificado

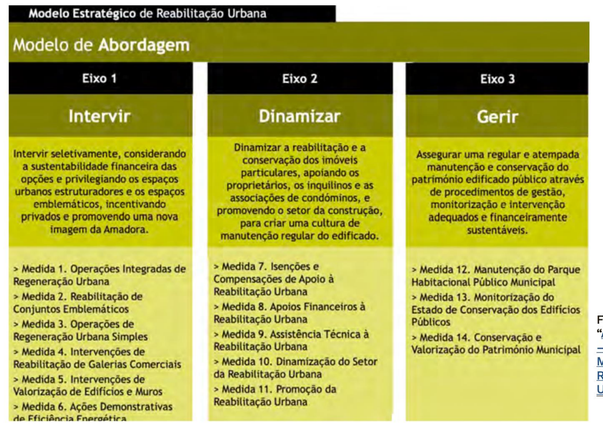
Conceitos de reabilitação (definição de níveis de intervenção)

Reabilitação ligeira	Reabilitação média	Reabilitação profunda
Compreende: — a execução de reparações em revestimentos; pequenas reparações em instalações; — reparações localizadas e de reduzida complexidade em elementos primários e/ou secundário. Exemplos: - pintura do exterior e do interior do edifício; - reparação de anomalias nos rebocos; - limpeza de elementos metálicos afetados por corrosão; -melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação; -beneficiação de instalações elétricas e de iluminação artificial; - reparação de sistemas de drenagem de águas pluviais; - limpeza e manutenção geral da cobertura.	Compreende: — substituição de revestimentos; — reparação e criação de novas instalações; — reparação, substituição ou reforço localizados de elementos construtivos primários e/ou secundários. Exemplos: - reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores de paredes e tetos e da cobertura; - introdução de uma nova instalação elétrica; - reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria; - reparação e eventual - reforço localizado de elementos estruturais (pavimentos e cobertura); - demolição de tabiques; - reorganização de instalações sanitárias e/ou cozinhas.	Compreende: — reparação, substituição ou reforço de elementos construtivos primários e/ou secundários. Exemplos: - demolições e reconstruções significativas, que podem obrigar a uma substituição parcial ou mesmo total de pavimentos e paredes divisórias; - resolução de problemas estruturais generalizados; - beneficiação e reestruturação das partes comuns; -substituição generalizada de carpintarias; - construção de instalações sanitárias e/ou de um espaço para preparação de refeições; - diminuição do número de unidades do edifício; - introdução de espaços para criar instalações sanitárias e/ou cozinhas.

Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 34.

1.2. Enquadramento Urbanístico

Coerência do proposto para o BACM com a Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana da Amadora



Fonte: “Amadora 2025 – Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana”

1.4. Licenciamento urbanístico

Licenciamento requer enquadramento em regulamento e/ou plano urbanístico

Ações de licenciamento “exigirão a realização de um levantamento técnico rigoroso, edifício a edifício e que incidirão sobre o edificado preexistente no BACM que tenha ultrapassado os “filtros” relativos à proposta urbanística (Plano de Pormenor), que terá levado na devida conta a presente análise das condições de habitabilidade e os resultados do levantamento social.”

Pensa-se que, na sequência do trabalho em curso, poderá ter interesse a realização de um **estudo prático que fundamente e informe uma eventual iniciativa regulamentar** direcionada para a identificação de um conjunto de aspetos ambientais, espaciais e construtivos que possam caracterizar e **redefinir, o que se deve entender por condições mínimas de habitabilidade, visando-se quer situações das do tipo que existem no BACM e nas AUGl, quer, eventualmente, em zonas urbanas e residenciais antigas**.”

Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 42.

1.3. Necessidades de reabilitação do edificado

Edifícios com riscos para a saúde e de incêndio

• “A construção de **génese ilegal** deu origem a um conjunto edificado sem uma imagem unificadora, maioritariamente habitacional, mas com um conjunto de unidades de comércio e de serviços distribuídos por todo o BACM. Foi possível verificar a existência de **quase dois milhares de unidades** [habitacionais] **das quais cerca de 10% se encontram devolutas.**

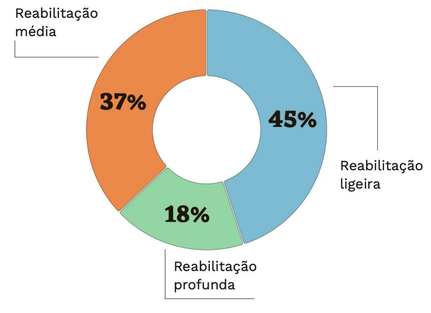
• Verifica-se a utilização de sistemas e de processos de construção muito diversos, nos diferentes elementos construtivos e a **ocorrência de um largo conjunto de anomalias construtivas e espaciais, afetando a maioria dos edifícios e criando situações, por vezes, de risco para a utilização e a saúde dos ocupantes**.

• Igualmente, em termos espaciais, a malha urbana atual do BACM **apresenta numerosas situações de negativas relações de proximidade entre edifícios, relações estas que afetam, por vezes, significativamente as condições de habitabilidade**”.

Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 41.

1.3. Necessidades de reabilitação do edificado

Existem 840 edifícios. Necessidade de reabilitação ligeira (45%), média (37%) e profunda (18%)



Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 35.

1.5. Necessidades de reabilitação do espaço público

Necessidades de reabilitação do espaço público: as obras de urbanização

Infraestruturas de água, drenagem de esgotos, drenagem de pluviais, energia elétrica, gás, telecomunicações

• Desconhece-se o estado das infraestruturas, estado de conservação e dimensionamento, pelo que não foram objeto de estimativa de custos específica ficando os eventuais melhoramentos integrados na estimativa de custos de qualificação geral do espaço público. Não foi identificada rede de hidrantes para combate a incêndios e higiene urbana.

Resíduos sólidos urbanos (RSU)

• Necessidade de qualificar as zonas de recolha de RSU, embora já existam locais para recolha separativa.

1.1 Localização e propriedade do solo

Exemplos de qualificação do espaço público pela Associação de Moradores





Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 42.

1.5. Necessidades de reabilitação do espaço público

Necessidades de reabilitação do espaço público: as obras de urbanização

Espaço público:

• Necessidade de **reparação do estado de conservação geral e conforto dos pavimentos,** bem como dos **sistemas de drenagem de águas pluviais**;

• Avaliação geral e alteração conceptual dos arruamentos e largos, **com aumento de áreas permeáveis para colocação de material vegetal** (árvores, arbustos e herbáceas);

• Necessidade de melhorar **a convivência entre a circulação rodoviária, estacionamento e circulação de peões e velocípedes**, assegurando **vias desimpedidas para veículos de emergência de combate a incêndios**;

• Reforçar e **qualificar a oferta de espaços públicos de estadia e socialização**.

1.5. Necessidades de reabilitação do espaço público

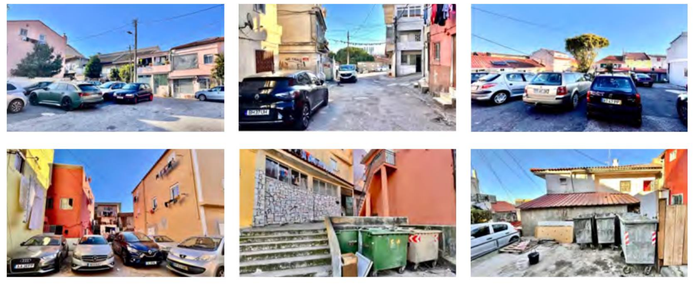
Organização de proprietários e moradores

• Os proprietários de imóveis, população residente e comerciantes estão organizados através de associações locais de natureza cultural, recreativa, desportiva e social.

• A Comissão de Bairro agrega as várias estruturas associativas como representante para efeitos do processo de legalização das edificações existentes e reabilitação urbana do Bairro.

1.5.

Necessidades de reabilitação do espaço público: as obras de urbanização



Fonte: Relatório LNEC (2008), pág. 42.

1.5. Necessidades de reabilitação do espaço público

Necessidades de reabilitação do espaço público: as obras de urbanização



Feasibility Study Summary

Parceiros Estratégicos

- Comissão de Bairro
- Associações locais
- Município da Amadora
- Governo
- LNEC / Centros de investigação
- Associação Portuguesa de Urbanistas
- BEI - Banco Europeu de Investimento
- CEB - Banco do Conselho da Europa

Atividades-chave

- Mobilização de proprietários.
- Cooperação institucional e de viabilidade económica e financeira (empréstimos).
- Estudos técnicos, planos e projetos: urbanismo, arquitectura e engenharia.
- Gestão da entidade CLT.
- Contratação de estudos técnicos, planos e projetos.

Propostas de Valor

- Intermediação do CLT para aquisição coletiva do direito de superfície e consagrar a legalidade e o direito de propriedade dos edifícios.
- Intermediação do CLT para relação com parceiros institucionais e outras entidades.
- Apoio técnico e promoção de acesso a instrumentos de financiamento.
- Apoio técnico para planeamento urbanístico (PU/PP, unidades de execução) e para projetos e obras.
- Propor instrumento legal com regras urbanísticas claras e adequadas a AUGIs.
- Garantir alternativa no Bairro quanto tenha de ser demolido edifício sem que possa ser reconstruído no mesmo local.

Fontes de Receita e Financiamento

- Beneficiários do CLT (proprietários dos edifícios existentes no BACM): 84%
- Estado: 8%
- Município da Amadora: 8%
- Empréstimos bancários (reembolsáveis): 92%
- Venda / arrendamento de novos imóveis afetos à exploração do CLT: a definir

Recursos-chave

- Cooperação dos beneficiários e credibilidade da Comissão de Bairro.
- Financeiros: beneficiários, Estado, Município, BEI e CEB.
- Direito de superfície do BACM.
- Conhecimento técnico em gestão, direito, urbanismo, arquitetura, engenharia...
- Físicos: Sede operacional.

Relação com a Procura

- Modelo jurídico CLT (Cooperativa habitação, Associação)
- AUGI
- Contrato fiduciário CLT + proprietário de cada edifício, contratos de urbanização
- Participação direta e coletiva
- Assistência técnica

Segmentos de procura

- Proprietários de edifícios existentes no BACM:
- Residentes;
- Não residentes (tendo ou não imóveis em exploração)
- Comerciantes
- ONG / IPSS

Canais

- Direto e pessoal (presencial em instalações adequada ou online)
- Direto em sessões de esclarecimento e reuniões (presencial em instalações adequada ou on line)
- Site na internet / Plataforma eletrónica.

Estrutura de Custos

- Aquisição do direito de superfície dos terrenos privados do BACM: 8%
- Estudos técnicos: topografia e cadastro, segurança contra incêndios, vulnerabilidade ao risco sísmico: 2%
- Planeamento urbanístico (PU /PP, Unidades de Execução), projetos, gestão e fiscalização de obras: 6,2%
- Obras de construção civil em edifícios e espaço público: 82,3%
- Capital (juros de empréstimos e comissões bancárias): a definir em função das condições

Regularização e Reabilitação

O estudo propõe um processo articulado de regularização fundiária, urbanística e predial, acompanhado da reabilitação do edificado e qualificação do espaço público. Destaca-se a necessidade de planos de pormenor, segurança contra incêndio, adequação regulamentar e obras de urbanização, garantindo a permanência dos moradores.

Constituição do CLT BACM

A criação do Community Land Trust da Cova da Moura é considerada condição essencial para a implementação desta estratégia. Prevê-se uma estrutura provisória de governação, evoluindo para uma parceria público-comunitária sustentada em instrumentos jurídicos claros.

Modelo de Negócio e Sustentabilidade

O CLT funcionaria como entidade intermediária na aquisição coletiva do direito de superfície, na mobilização de recursos financeiros (Estado, Município, BEI, CEB) e na coordenação técnica de planos e obras. A sustentabilidade económica assenta no contributo dos beneficiários, apoios públicos e receitas provenientes da reabilitação e arrendamento de imóveis, assegurando acessibilidade habitacional e estabilidade comunitária.

@Nuno Ferreira Santos



@Joana Pestana Lages

@Joana Pestana Lages



@Joana Bourgard



@Joana Bourgard

A COMMUNITY LAND TRUST FOR BAIRRO DO ALTO DA COVA DA MOURA — A STRATEGY FOR PERMANENCE

@Público