

40 ANOS



Oficina Colaborativa

CARTAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

30 MAIO | PALMELA

Biblioteca Municipal de Palmela

+INFO amrs.pt    

Cartas Municipais de Habitação, oportunidades e desafios

Luís Sanchez Carvalho

Lisbon School of Architecture - University of Lisbon

E-mail: lsc@campus.ul.pt

<http://www.fa.ulisboa.pt>





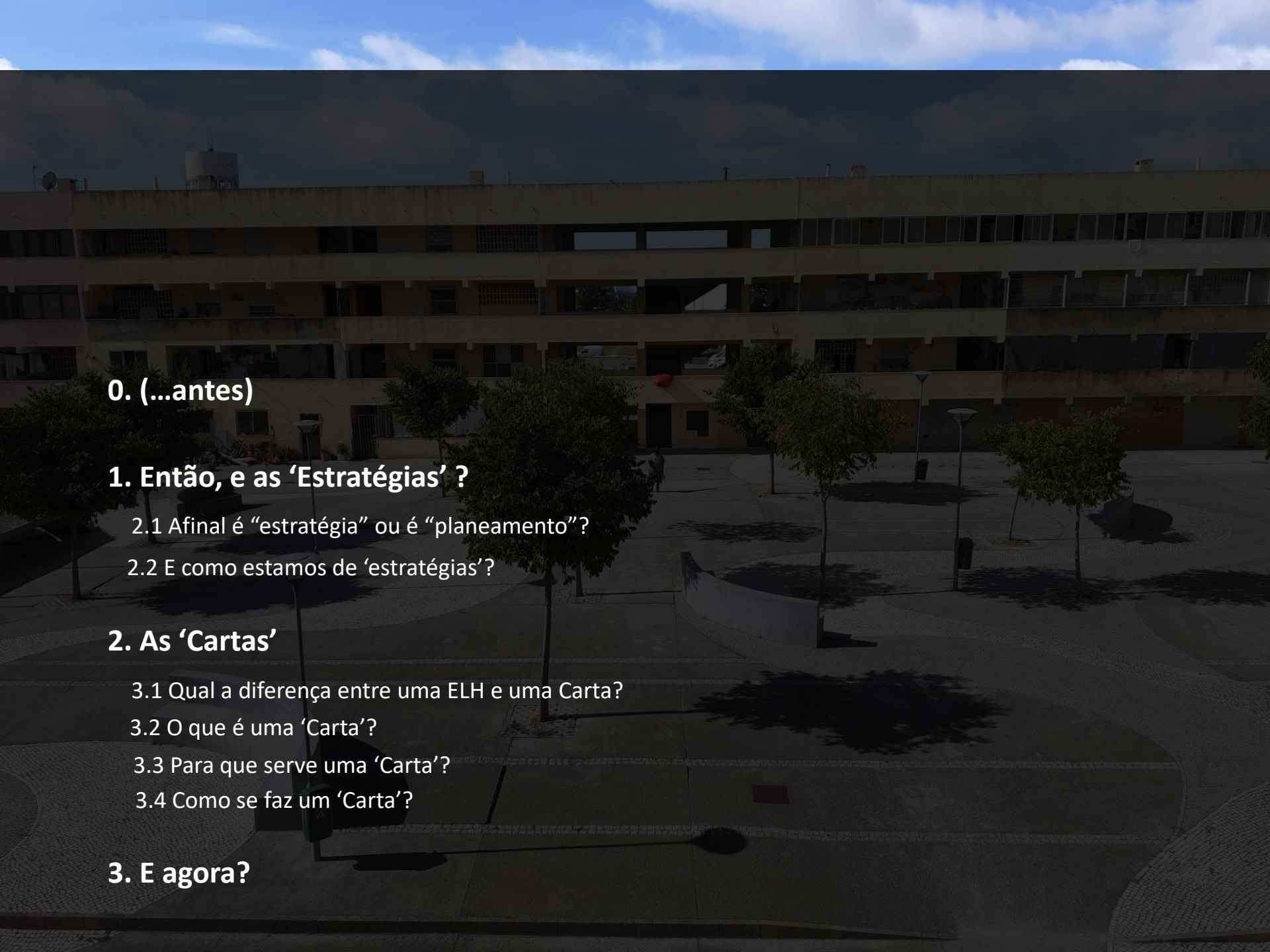
Cartas Municipais de Habitação, oportunidades e desafios

Luis Sanchez Carvalho

Lisbon School of Architecture - University of Lisbon

E-mail: lsc@campus.ul.pt

<http://www.fa.ulisboa.pt>



0. (...antes)

1. Então, e as ‘Estratégias’ ?

2.1 Afinal é “estratégia” ou é “planeamento”?

2.2 E como estamos de ‘estratégias’?

2. As ‘Cartas’

3.1 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?

3.2 O que é uma ‘Carta’?

3.3 Para que serve uma ‘Carta’?

3.4 Como se faz um ‘Carta’?

3. E agora?

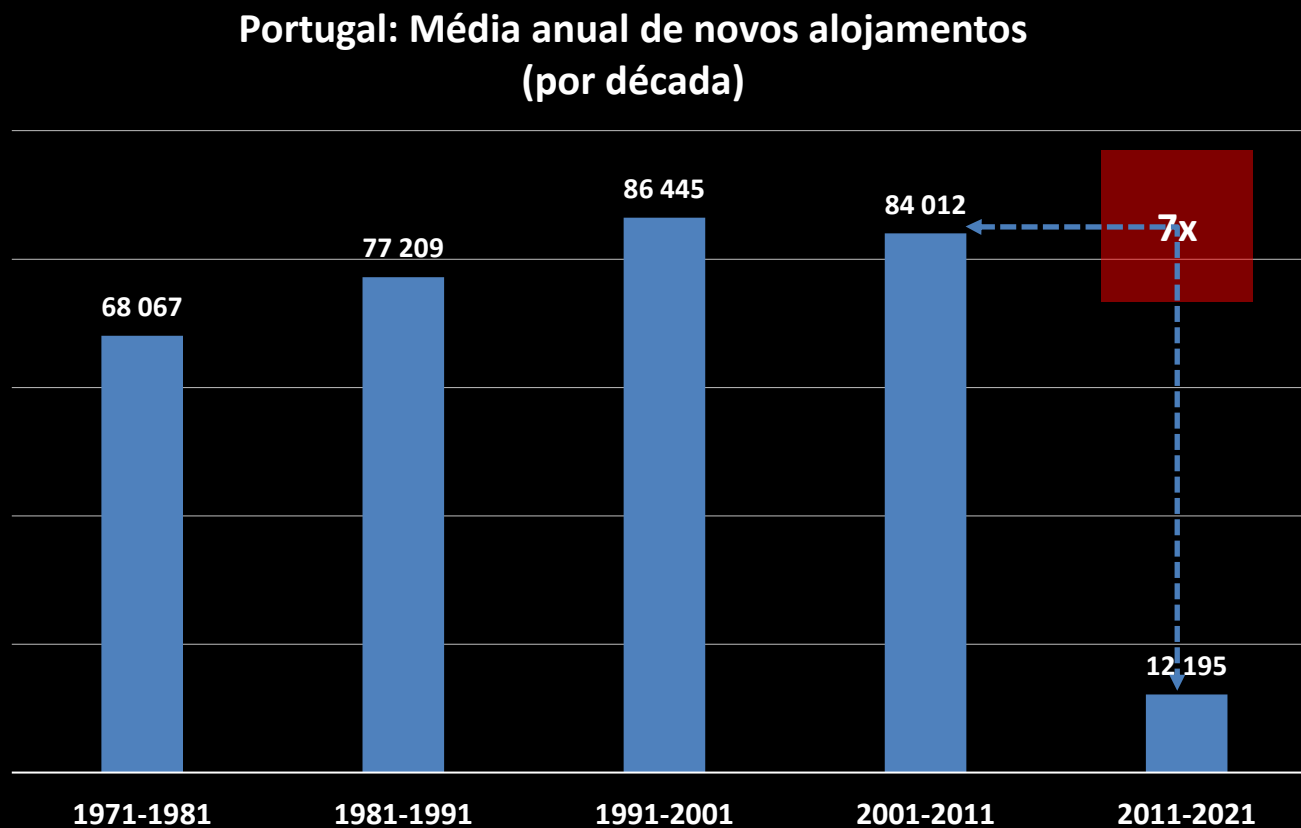
(antes...)

Habitação: temos 'um' problema ?!

Habitação: temos 'um' problema ?!

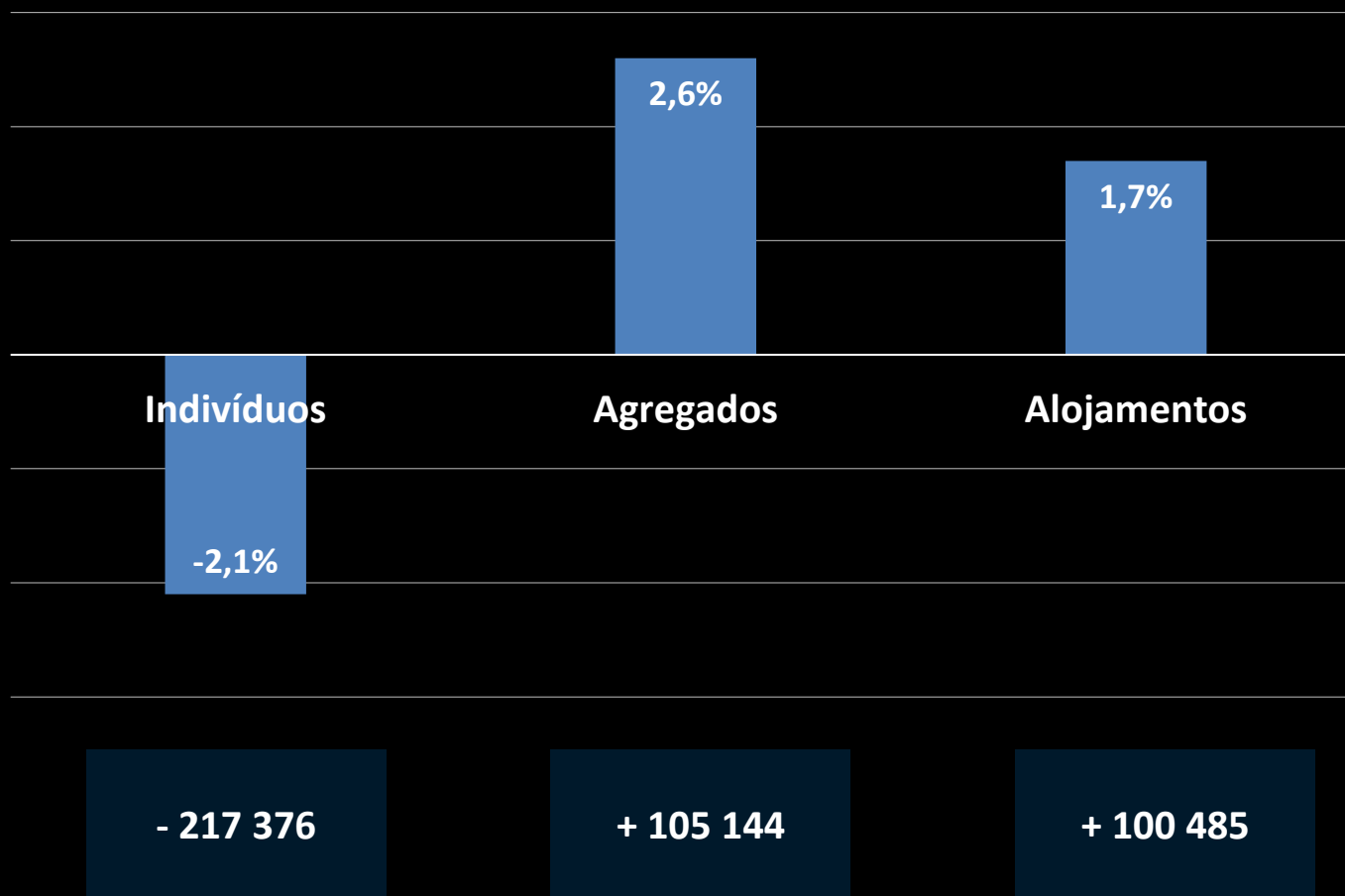
os desafios:
da quantidade
da dimensão
da velhice
do território
e
do valor

1º desafio: a quantidade



1º desafio: a quantidade

Portugal, Evolução 2011-2021:
Indivíduos, Agregados Familiares e Alojamentos.



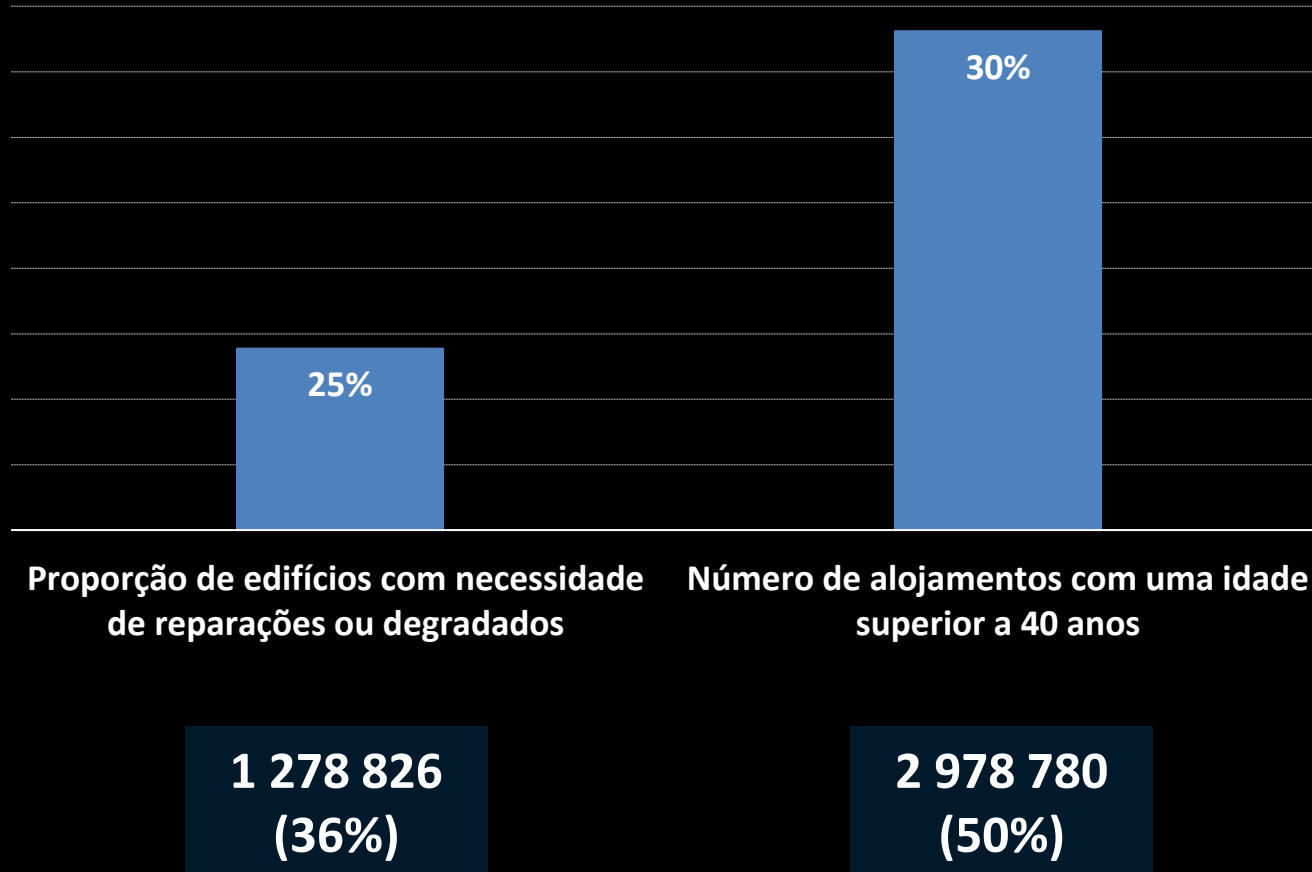
1º desafio: a quantidade

Variação (2011-2021)

	População residente	Agregados domésticos	Alojamentos familiares
Portugal	-2,1%	2,6%	1,7%
AML	1,7%	4,0%	0,8%
Alcochete	9,0%	9,5%	4,3%
Montijo	8,7%	7,7%	4,5%
Palmela	9,6%	13,2%	4,8%
Seixal	5,2%	13,2%	4,3%
Sesimbra	5,8%	6,7%	4,3%
Setubal	1,9%	6,0%	0,8%
Alcácer do Sal	-14,8%	-10,6%	0,6%
Santiago do Cacém	-6,6%	-1,2%	0,5%
AMRS	4,5%	7,7%	3,2%
Grândola	-6,8%	-5,5%	4,1%
Odemira *	13,3%	0,3%	6,7%
Sines	-0,3%	5,4%	4,1%
Alentjo Litoral	-5,6%	-1,4%	3,2%

2º desafio: a velhice

Portugal, Evolução 2011-2021

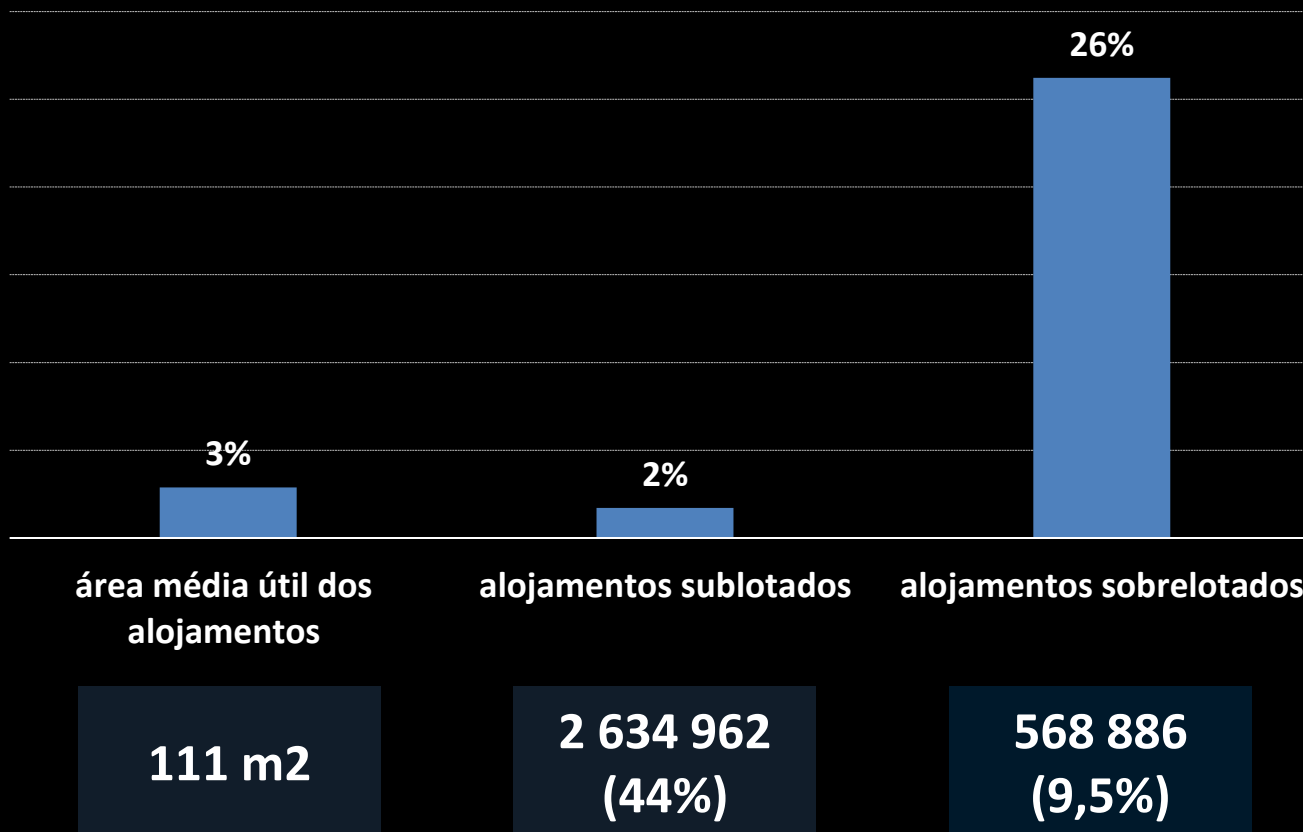


3º desafio: a ‘dissonância’ dimensional

Simultaneidade ou sucessão de dois ou mais sons desarmoniosos

<https://dicionario.priberam.org/disson%C3%A2ncia>

Portugal, Evolução 2011-2021

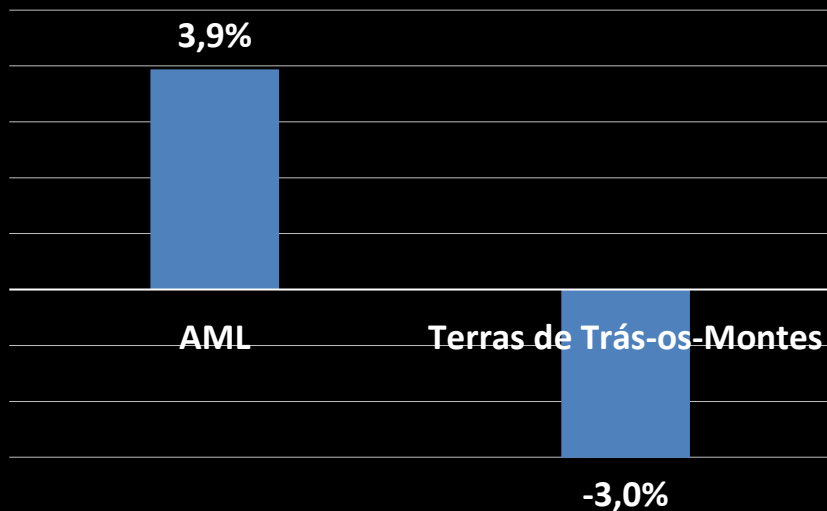


Fonte: INE, CENSOS 2021

ÍNDICE DE LOTAÇÃO DO ALOJAMENTO. Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

4º desafio: a 'dissonância' territorial

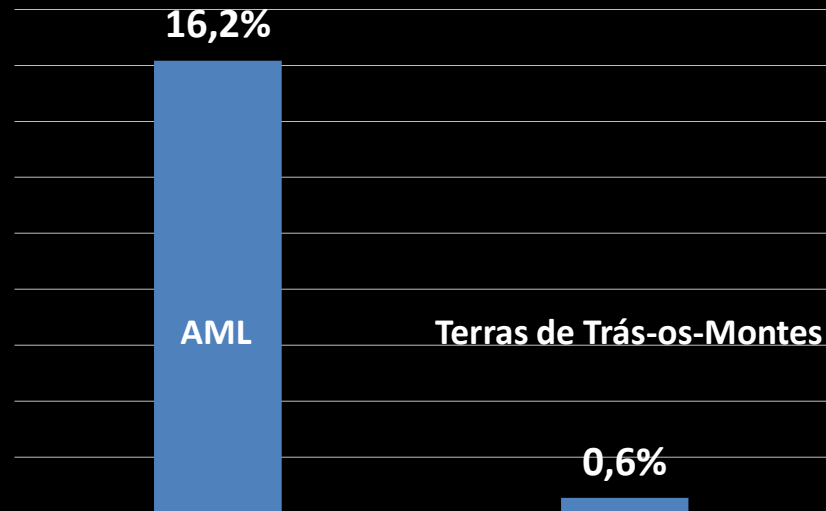
Variação do número de agregados familiares
2011-2021



+ 45.209

- 1.410

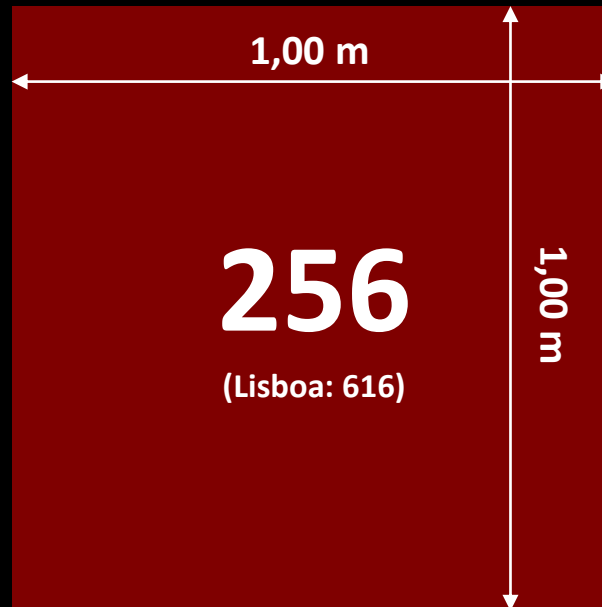
Alojamentos com uma renda mensal
superior a 650€ (em 2021)



56.280

31

5º desafio: o valor



Número de horas de trabalho para um agregado com um rendimento anual de 10.000€ adquire 1m² de habitação em Portugal em 2023

Dado 1: Rendimento anual de 10.000€ é o limiar máximo de rendimento do escalão com mais contribuintes (Fonte: INE)

Dado 2: 160 horas de trabalho por mês x 11 meses de trabalho por ano = 1.760 horas de trabalho por ano

Dado 3: Valor médio de venda por m² em Portugal no 4.º trimestre de 2022: 1.454€ (Fonte: INE)

Habitação: os 'desafios' (...) de quem quer aceder

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS III); Trimestral

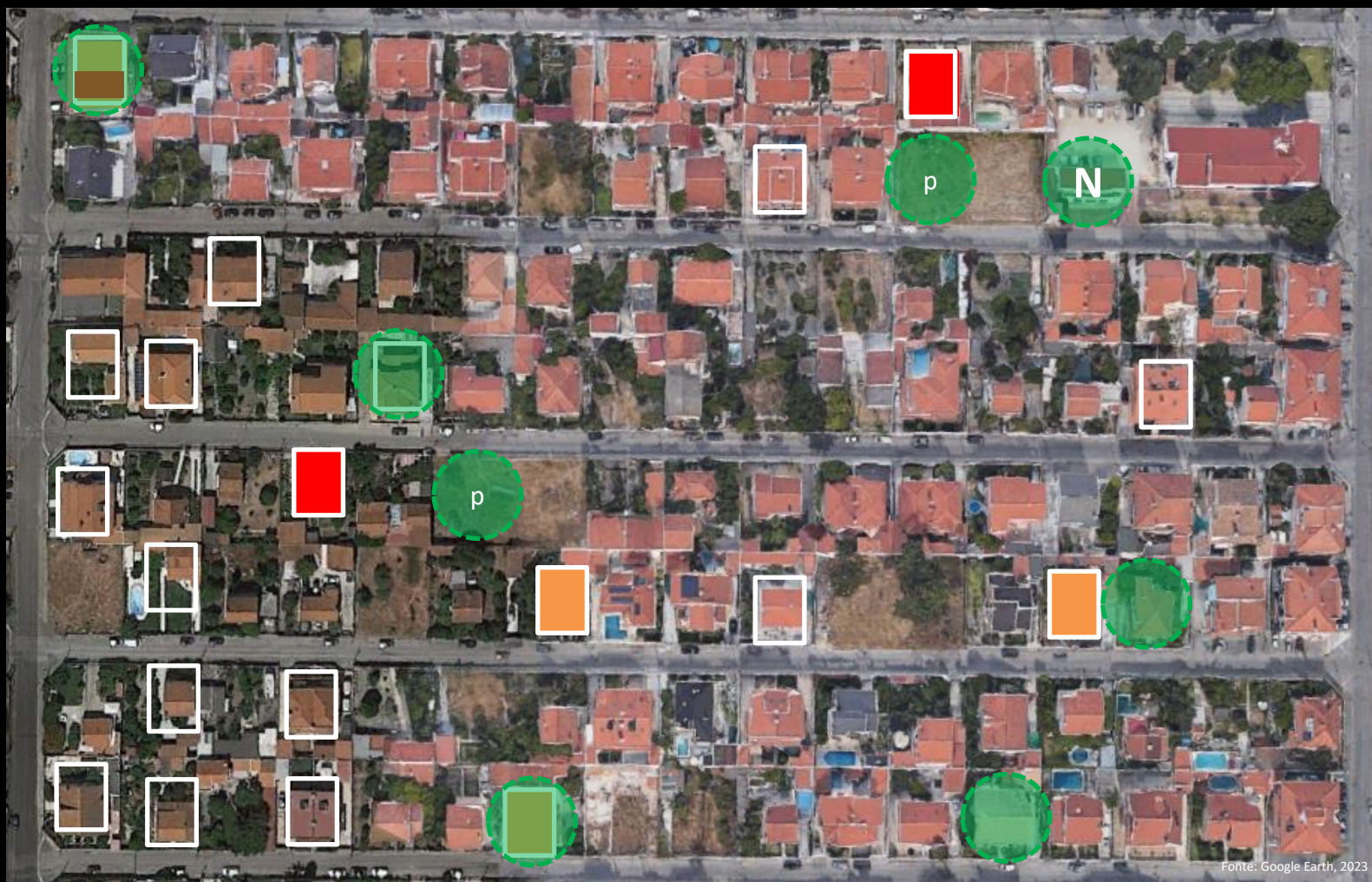
	4.º Trimestre de 2022	variação 4.º trimestre 2020 a 4.º trimestre 2022
Portugal	6,91 €	19,8%
Área Metropolitana de Lisboa	10,38 €	19,7%
Alentejo Litoral	5,61 €	15,7%

Fonte: <http://www.ine.pt>

Habitação: os 'desafios' (...) de quem quer aceder

**Valor mediano das vendas por m²
de alojamentos familiares nos
últimos 12 meses (€); Trimestral**

Localização geográfica	4.º Trimestre de 2022	Variação 4.º trimestre de 2020 ao 4.º trimestre de 2022
Portugal	1 484 €	24,7%
Área Metropolitana de Lisboa	2 096 €	27,0%
Alcochete	1 867 €	25,1%
Almada	2 179 €	24,7%
Barreiro	1 512 €	36,8%
Moita	1 280 €	38,4%
Montijo	1 710 €	29,3%
Palmela	1 556 €	34,5%
Seixal	1 761 €	30,3%
Sesimbra	1 956 €	39,3%
Setúbal	1 648 €	28,4%
Alentejo Litoral	1 431 €	30,2%
Alcácer do Sal	1 151 €	27,9%
Grândola	1 722 €	41,0%
Odemira	1 477 €	29,4%
Santiago do Cacém	1 321 €	31,4%
Sines	1 659 €	25,7%
Média AMRS	1 621 €	30,8%



**em ruptura
financeira ***

173.646 (4,0%)

**em indignidade
habitacional***

100.000 (2,5%)

**em pobreza
energética**

840.000 (20%)

no 'mercado'*
Fonte: Confidencial Imobiliário, 2023
* % do total de alojamentos

350.000 (6%)

Habitação: temos ‘vários’ problemas

Habitação: os ‘desafios’ (...) de quem quer aceder

**(Jovens) que querem
‘constituir família’**

X

‘Recomposição familiar’

+

-

%

...

‘Mobilidade laboral’

↔

↕

○

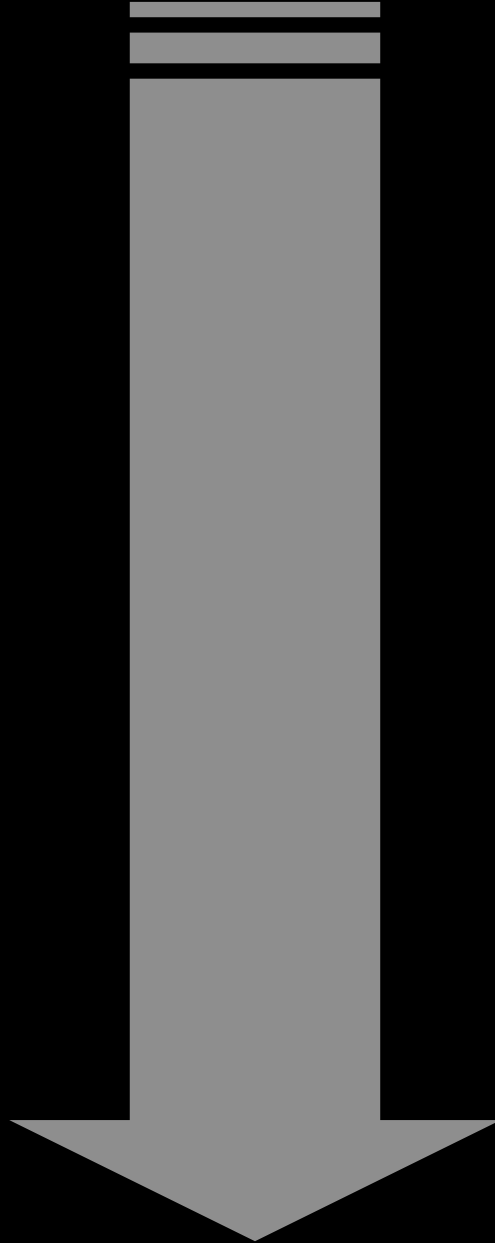
1. As 'Estratégias'

1.1 Afinal é “estratégia” ou “planeamento”?

1.2 E como estamos de 'estratégias'?



“se queres não resolver um problema...faz um plano estratégico”



Estratégia

[o que precede o plano]

mas então...

Definição do conteúdo
“especial”

Produto “especial”
(fichas IHRU)
estritamente determinado

Definição prévia das
Variáveis

Desenho determinístico
elimina a construção de
cenários

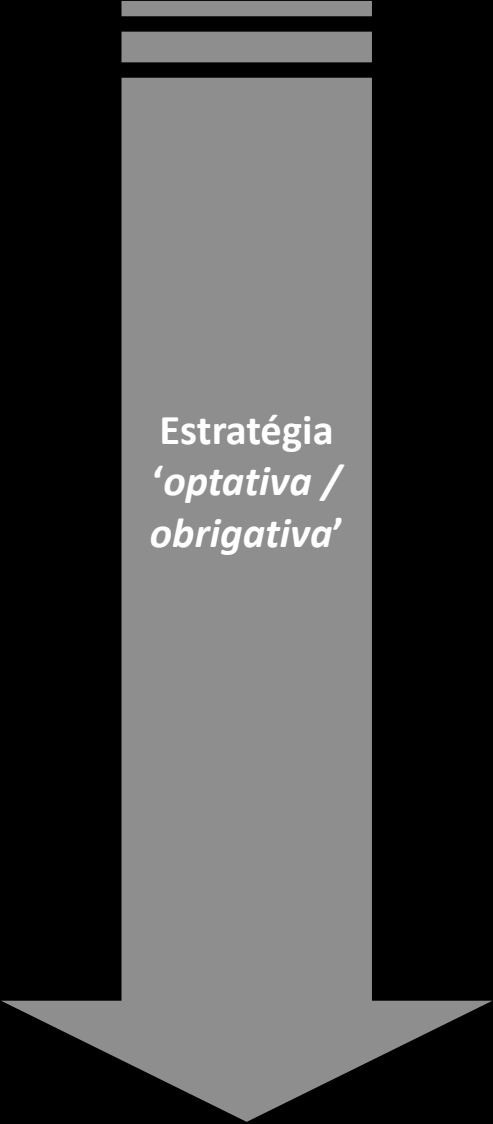
Definição prévia dos
Horizontes

Universo: 1.º Direito*
Recursos: PRR*
Tempo: 2026*

* Programa e Recursos dominantes e tempo
de referência

Planeamento / Programação

[o que executa a estratégia]



Estratégia
*'optativa /
obrigativa'*

Lógica de *'europeização da estratégia optativa/obrigativa'*: PROSIURB, PROCOM/URBCOM, PEDU...

instrumentos foram executados !

mas...afinal



ELH
conteúdo
“especial”
artigo 2.º

ELH
Artigo 2.º Portaria
230/2018

mas...afinal



ELH < **Plano**
Artigo 2.º Portaria 230/2018 Variável e voluntarista

Sim ! É possível fazer um primeiro balanço da ‘estratégia optativa/obrigativa’

Vantagens

Existem!

Esmagadora maioria dos Municípios elaborou as ELH o que posiciona a Habitação no centro das políticas públicas

Aproveitam uma dupla excecionalidade!

dos recursos e do tempo
e assume-se como base para o Programa Nacional e para as Cartas Municipais

definem uma ‘trilogia estratégica’!

o quê?, as carências;
quem?, os beneficiários e
como? as soluções

São uma oportunidade !

de agregação de lógicas/vertentes diferentes e/ou dispersas da administração autárquica (ação social, habitação, gestão urbanística, etc...)

São um exemplo!

para outras vertentes/temas de um processo de convergência e de continuidade entre diversos níveis da administração, 3.º setor e privados



Riscos / Obstáculos

Risco de programação financeira **conjuntural** se sobrepôr ao pensamento estratégico estrutural

Necessária a **atualização** temporal – e a capacidade de adaptação - das ELH e a monitorização / acompanhamento da sua execução

Necessário **evitar o localismo** inerente ao âmbito territorial (e de execução) das ELH e passar a privilegiar o relacionamento supramunicipal

Necessário **reforçar as estruturas** da administração – das autarquias e do IHRU – que permitam a execução em pleno e no prazo determinado das ‘Estratégias’

3. As 'Cartas'

3.1 O que é uma 'Carta'?

3.2 Para que serve uma 'Carta'?

[3.3 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?]

3.4 Como se faz uma 'Carta'?

3. As ‘Cartas’

3.1 O que é uma ‘Carta’?

3.2 Para que serve uma ‘Carta’?

[3.3 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?]

3.4 Como se faz uma ‘Carta’?

Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro

Lei de bases da habitação

Artigo 22.º:

Carta Municipal de Habitação

1 — A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de **planeamento e ordenamento territorial** em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes **instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas** para o território municipal

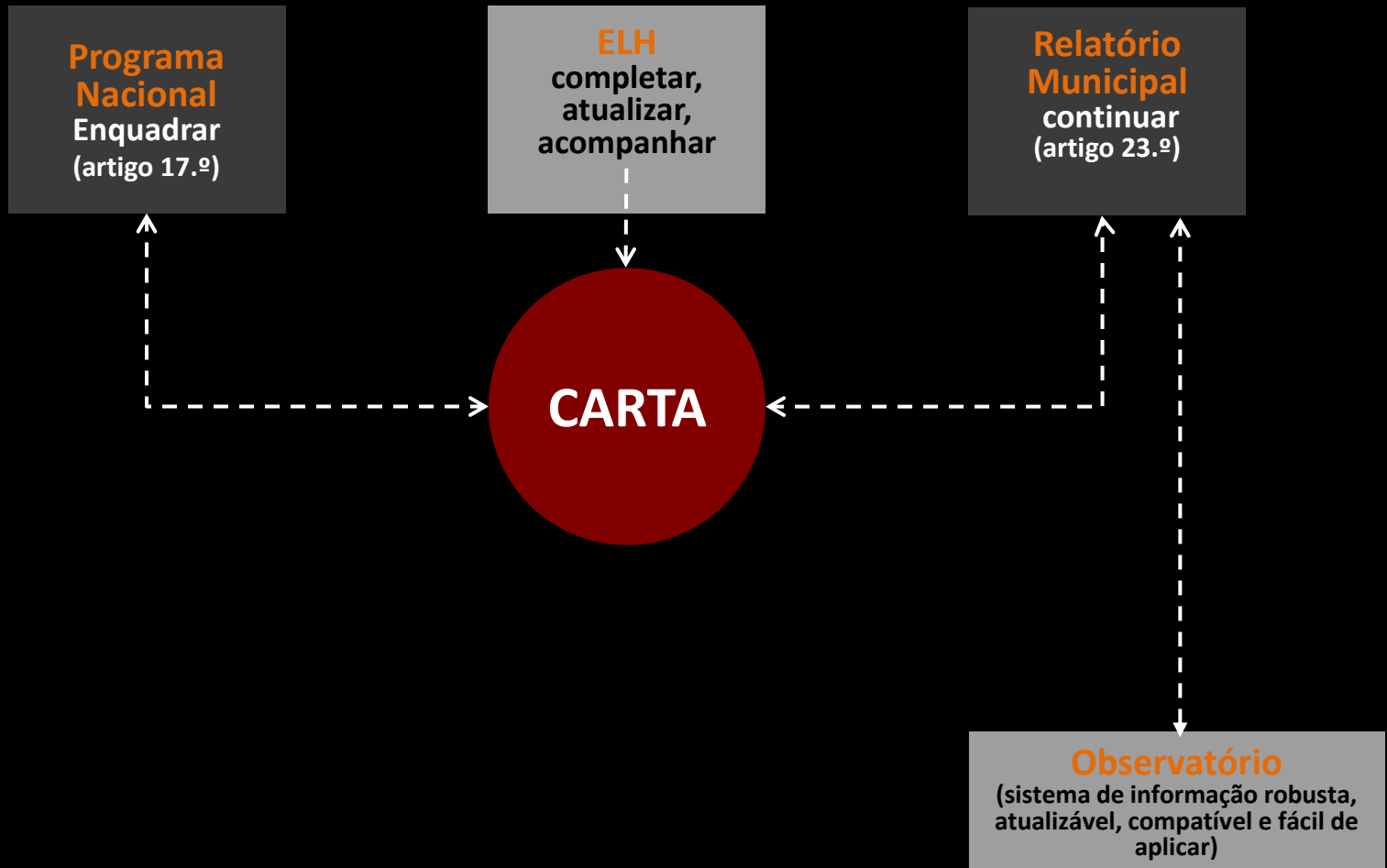
Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro

Lei de bases da habitação

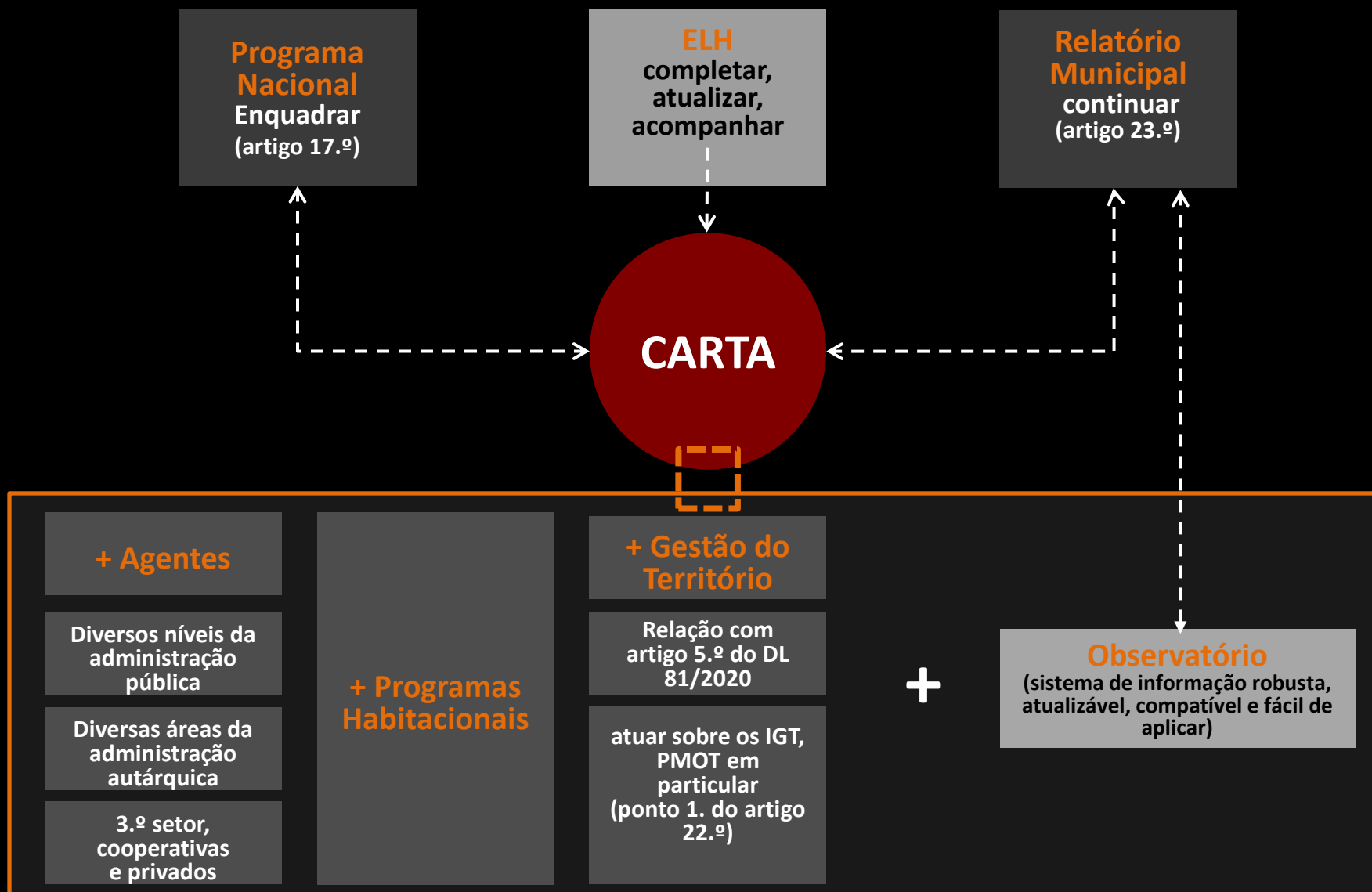
**Artigo 20.º: Políticas regionais
e locais de habitação**

2 — As comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas podem definir políticas de habitação comuns para as respetivas áreas

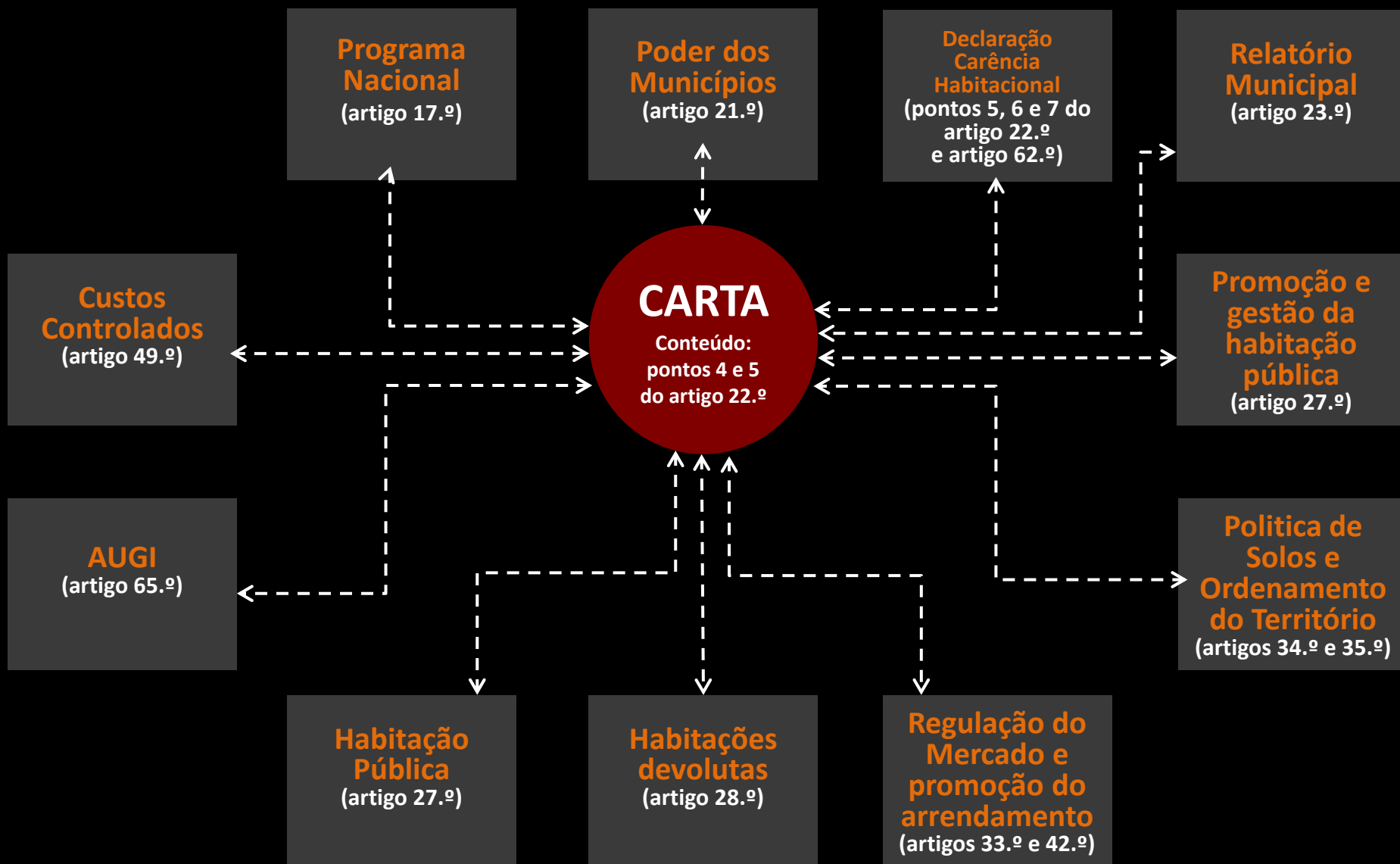
O 'posicionamento' da CARTA



O 'posicionamento' da CARTA



O conteúdo da CARTA no contexto da Lei de bases da habitação (i)



3. As 'Cartas'

3.1 O que é uma 'Carta'?

3.2 Para que serve uma 'Carta'?

[3.3 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?]

3.4 Como se faz uma 'Carta'?

CARTA: para que serve?

0, Da oportunidade

Para não desaproveitar o trabalho empreendido nas ELH

e

1, Dimensão Estratégica

posicionar a Habitação no centro da(s) política(s) públicas

2, Dimensão Operacional

evitar sobreposições & lacunas na aplicação das políticas e dos instrumentos

3, Dimensão Técnica

usar a Habitação como eixo estruturador/agregador da administração pública

4, Dimensão Relacional (i)

aproveitar a dinâmica para empreender planeamento a nível supramunicipal

5, Dimensão Relacional (ii)

conferir um sentido 'habitacional' à formulação/revisão dos IGT
(designadamente os PMOT)

3. As 'Cartas'

3.1 O que é uma 'Carta'?

3.2 Para que serve uma 'Carta'?

[3.3 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?]

3.4 Como se faz uma 'Carta'?

‘Muros’:
temporal e
procedimental

ELH
instrumento que
resolve
(o acesso ao 1.º direito)

O que é necessário

O que é
possível

O que é
urgente

situações indignas

*identificando
beneficiários*

identificando soluções

recursos
disponíveis

carências que
não podem
esperar

Carta
instrumento que
alarga o(s)
horizonte(s)

da ‘trilogia estratégica’

do âmbito

do tempo e dos
procedimentos

O quê?
situações

Quem?
bene-
ficiários

Como?
soluções

ordenamento
do território

Para além dos
‘muros’

mas...afinal



ELH < **Plano**
Artigo 2.º Portaria 230/2018 Variável e voluntarista

então...



3. As 'Cartas'

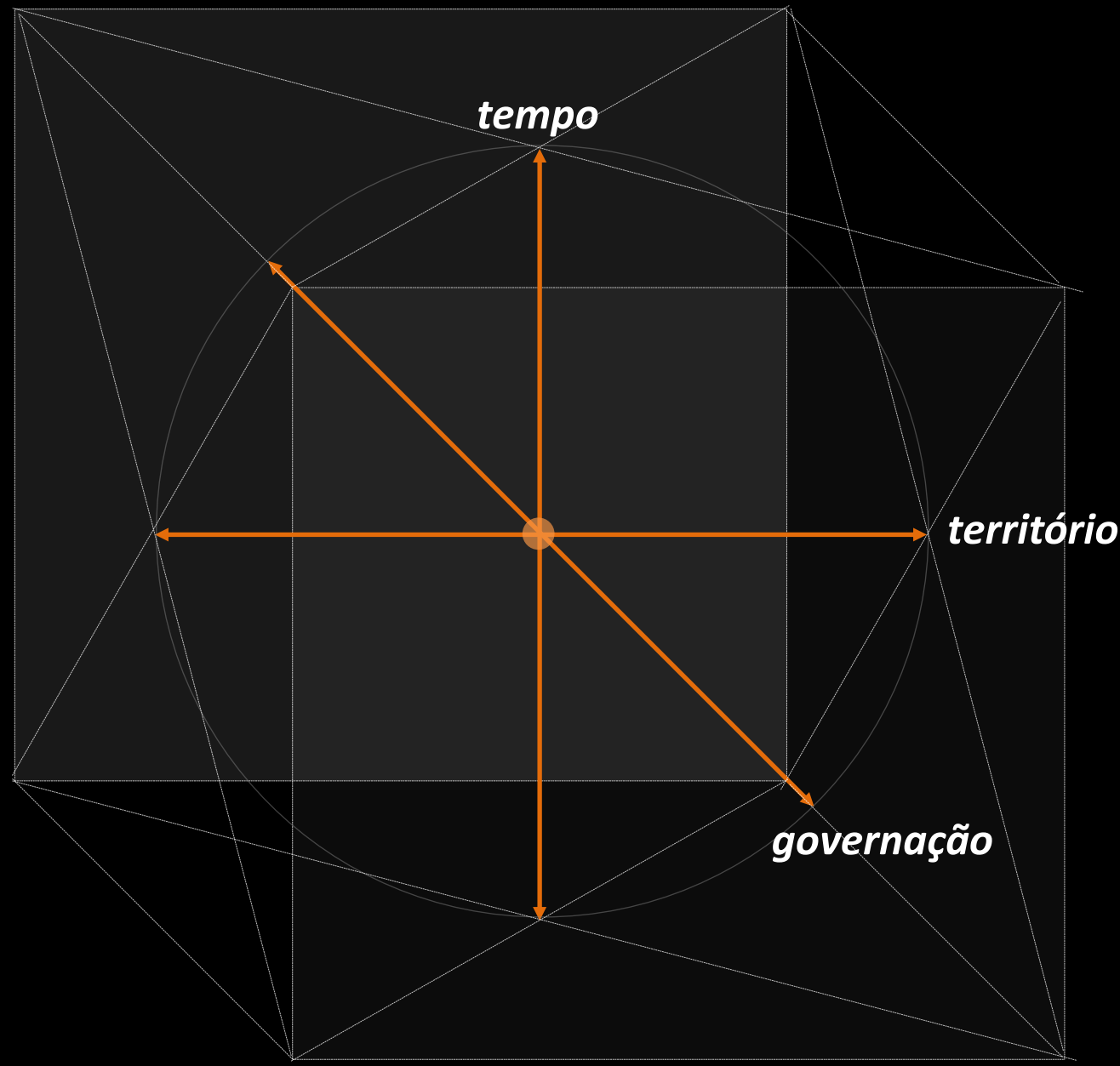
3.1 O que é uma 'Carta'?

3.2 Para que serve uma 'Carta'?

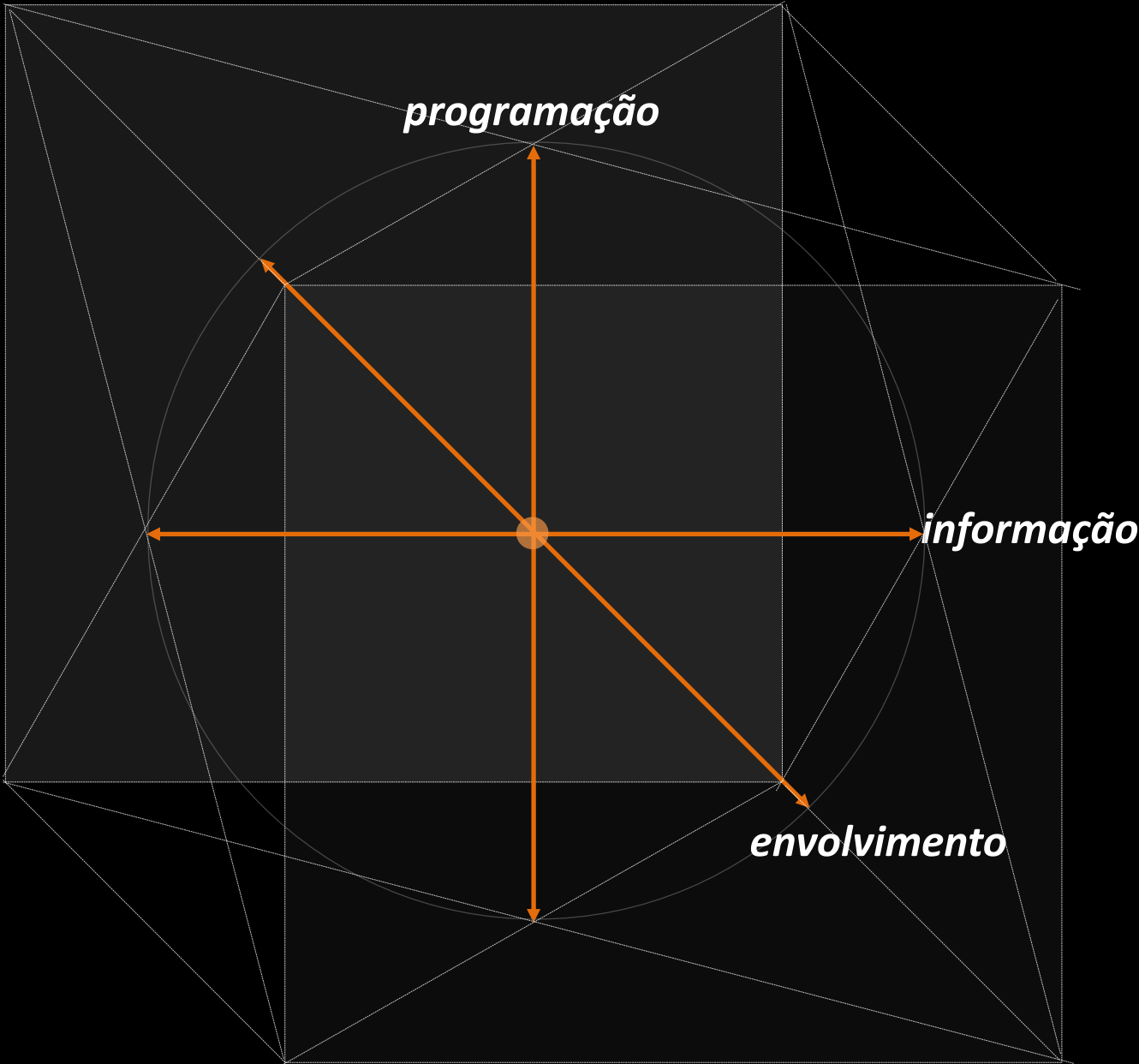
[3.3 Qual a diferença entre uma ELH e uma Carta?]

3.4 Como se faz uma 'Carta'?

CARTA: a matriz conceptual



CARTA: a matriz necessária



Conteúdo da CARTA: relacionamento com as ELH, novos conteúdos, âmbito territorial e tipo de produto

Descrição do Conteúdo	Relação com ELH		Novos Coteúdos	Âmbito Territorial		Produto		
	Atualizar	Completar		Infra- Municipal	Supra- Municipal	Relatório	Mapa	Base de Dados
3 — A CMH inclui:								
4 — A CMH define:								

conteúdos

'desafios'

A CMH inclui:

- a) O diagnóstico das carências
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas

A CMH define:

- a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado
- b) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado
- c) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência
- d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação
- e) A identificação dos agentes, públicos ou privados
- f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar
- g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Quantidade

Velhice

Dissonância Dimensional

Especificidade Territorial

Valor

Quanto custa e quanto tempo demora a fazer uma Carta Municipal de Habitação?

O apoio técnico previsto na Portaria 230/2018 (19.200€) é/foi suficiente para elaborar uma ELH?

Certamente que não! Porque:

- As ELH requerem um detalhe e um rigor que exigem uma grande minúcia
- Os trabalhos requerem uma sistemática revisão até a aprovação da versão final
- A tramitação necessária para a celebração do Acordo de Colaboração é exigente
- O valor global do custo&tempo tem de integrar os recursos internos aplicados pela autarquia

E então uma Carta tem mais custos e demora mais tempo do que uma ELH?

Certamente que sim! Porque:

- Não existe um “muro temporal” amarrado a um financiamento
- Os horizontes (temático, temporal e territorial) são muito mais alargados
- Esse alargamento determina a necessária elaboração de produtos mais complexos
- A necessidade de agregação, de consensualização e de comunicação deve ser maior

2019 – 2021*

Tempo ‘fácil’ (apesar da pandemia) da elaboração da Estratégia e dos Acordos de Colaboração

Queres ter recursos financeiros para resolver os problemas habitacionais mais urgentes e graves do Município?

Quero !

Então tens de fazer uma ELH...

Tudo bem, eu faço !

Mas essa ELH tem de corresponder a um produto “especial” previamente definido...

Tudo bem, eu faço o produto “especial” !

Mas tens de executar rapidamente a ELH pois o prazo para aplicação dos recursos é muito curto...

Tudo bem, eu executo tudo rapidamente !

2022 – 2026*

Tempo ‘complexo & veloz’, da execução da Estratégia e da elaboração da Carta

* Tempos de referência



4. E agora?

Sim ! É possível reconhecer as características do ‘tempo complexo & veloz’

2022 – 2026

O somatório das ELH – já ‘acordadas’ – supera largamente:

- i) As carências identificadas em 2018;
- ii) A dotação orçamental do PRR

Existe:

- i) Duplo ‘muro’ financeiro e temporal: 2,3 MM € e 30/06/2022;
- ii) Paradoxo habitacional: 1.800.000 alojamentos ‘além de’ & falta de ‘produto’;
- iii) Duplo estrangulamento: na administração pública e na indústria da construção civil;
- iv) Diferencial entre a ‘lei & realidade’: “a realidade supera a ideia”;
- v) Diferencial de atratividade / capacidade do(s) território(s)

E, ainda assim, queres fazer uma Carta Municipal de Habitação?

Sim ! É possível reconhecer as características do ‘tempo complexo & veloz’

2022 – 2026

Existe uma tripla (e rara) simultaneidade:

1.ª Dupla existência: do financiamento e dos instrumentos

**2.ª Visibilidade / Centralidade da ‘habitação’:
social, económica, financeira, fiscal, mediática e...política**

3.ª Necessidade & Urgência: tem de se resolver e tem se resolver agora

40 ANOS



Oficina Colaborativa

CARTAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

30 MAIO | PALMELA

Biblioteca Municipal de Palmela

+INFO amrs.pt    

Cartas Municipais de Habitação, oportunidades e desafios

Luís Sanchez Carvalho

Lisbon School of Architecture - University of Lisbon

E-mail: lsc@campus.ul.pt

<http://www.fa.ulisboa.pt>

