



Carta Municipal de Habitação: conceito já o temos, falta o resto...
Elementos para um guião de construção da CMH.

Josué Caldeira
(GEP CM Santiago do Cacém)

A palavra **oficina**, define o local de uma atividade laboral, principalmente **manual ou artesanal**, tal como **a que se desenvolve para fabricar algo**. Provém do latim "opificium", derivada de "opificis", artesão, palavra formada mediante a justaposição de "opus", obra, e "facere", fazer. Junto com suas aplicações práticas para consertar bens ou fazer pequenas séries de fabricação, as oficinas são usadas para manter e **criar protótipos e produtos**.

1. Do Estado como garante [fundamental] do direito à habitação a uma espécie de DIVISÃO FUNCIONAL DO TRABALHO na concretização, no terreno, das políticas que garantem o direito à habitação.

- A promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral (a3, n4);
- A política nacional de habitação respeita os estatutos político-administrativos das regiões autónomas e os princípios da subsidiariedade e da autonomia das autarquias locais (a16, n3.);
- **As RA e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências** (a20, n1);
- O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação (a20, n3 e, também, a38, n1);

2. Da inevitabilidade da entrada dos municípios na **DIVISÃO FUNCIONAL DO TRABALHO** para assegurar a concretização, no terreno, das políticas que garantem o direito à habitação.

- Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social (a3, n2);
- A garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade (a6; a14, n2); [art. 65 da CRP: “Habitação e urbanismo”];
- A garantia do direito à habitação pressupõe a definição pública das regras de ocupação, uso e transformação dos solos, no quadro da Constituição e da lei de bases da política de solos e ordenamento do território (a34, n1, n6);

2. Da inevitabilidade da entrada dos municípios na **DIVISÃO FUNCIONAL DO TRABALHO** para assegurar a concretização, no terreno, das políticas que garantem o direito à habitação.

- Nas **operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante**, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento (a34, n1);
- **As mais-valias resultantes de alterações de uso do solo** proporcionadas por planos territoriais ou operações urbanísticas podem ser redistribuídas nos termos da lei ou afetas a programas habitacionais públicos (a34, n6).

3. As **CONDIÇÕES FUNDAMENTAIS** para o bom funcionamento da divisão funcional do trabalho (...das políticas que garantem o direito à habitação).

- Os sucessos a alcançar nas políticas de habitação estão **dependentes do funcionamento desta divisão funcional do trabalho** e das condições que assegurem o papel do Estado como o garante do direito à habitação.
- Condições estabelecidas no três primeiros princípios das políticas públicas de habitação (a3, LBH):
 - a) **Universalidade do direito a uma habitação condigna** para todos os indivíduos e suas famílias;
 - b) **Igualdade de oportunidades e coesão territorial**, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
 - c) **Sustentabilidade social, económica e ambiental**, (...)
- Recuperar o artigo 38 (n1) da LBH: *“O Estado assegura dotações públicas adequadas à concretização da política nacional de habitação e garante, nos termos da lei, os meios necessários à prossecução das políticas regionais e locais de habitação, no quadro das respetivas atribuições e competências.”*

4. A política local de habitação e a CMH como o instrumento de política municipal de habitação.

- As RA e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências (a20, n1);

5. A CMH como novo elemento do SISTEMA LOCAL DE PLANEAMENTO.

- A 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 [municipais] (a22, n1);
- A CMH é aprovada pela assembleia municipal (a22, n2).

A CMH - a expressão da opção do município sobre a posição que este se disponibiliza assumir no contexto da divisão funcional do trabalho que a LBH estabelece para a concretização, no terreno, das políticas que garantem o direito à habitação.

6. Composição da CMH?

- A) **diagnóstico do estado da habitação** no município;
 - ✓ Leitura das **dinâmicas** locais, socioeconómicas e territoriais, relevantes (com particular centralidade para as dinâmicas locais (e da envolvente) da economia do imobiliário residencial);
 - ✓ Diagnóstico territorializado das **carências** habitacionais (de todas as carências habitacionais, de todos os públicos-alvo da política de habitação);
 - ✓ Recenseamento territorializado e caracterização dos **recursos** imobiliários e fundiários disponíveis e mobilizáveis;
 - ✓ Identificação dos **atores** disponíveis e mobilizáveis (e dos respetivos recursos) – atores públicos, privados, sociais e cooperativos;

6. Composição da CMH?

- B) **estratégia** municipal de habitação (territorializada):
 - ✓ Definição dos objetivos de desenvolvimento habitacional,
 - ✓ Identificação das soluções a mobilizar,
 - ✓ Prioridades das respostas,
 - ✓ Metas e cronograma,
 - ✓ Sinalização dos fatores críticos condicionantes da estratégia.
- C) **programa de ação** habitacional (territorializado):
 - ✓ Instrumentos da política de habitação a mobilizar (a26 e seguintes),
 - ✓ Intervenções prioritárias da política habitacional (a61),
 - ✓ Programas e medidas de desenvolvimento habitacional a implementar.

6. Composição da CMH?

- D) **articulação estratégica e operacional** com os IGT municipais e com os IP ORU:

A CMH garante na articulação a estabelecer com os IGT, com os instrumentos de planeamento de ORU e com os demais instrumentos de planeamento setorial relevante, um compromisso de recíproco de compatibilização e de articulação de opções estratégicas e operacionais em matéria de desenvolvimento habitacional.

- ✓ Estabelece as **ordens de comando** em matéria de política de habitação a integrar nos IGT e nos IP ORU no que se refere a: política de solos, regime de uso do solo, planeamento e programação dos planos territoriais, qualificação do habitat, regime económico e financeiro do solo...,
 - ✓ Estabelece as **ordens de comando** em matéria de política de habitação a integrar no âmbito das políticas de desenvolvimento e ação social, da política ambiental e da política de taxas e de outros incentivos à construção e edificação.
- E) quadro de **fundamentação dos efeitos**:
 - ✓ Fundamentação da Declaração de Carência Habitacional,
 - ✓ Fundamentação da reclassificação de solo urbano para fim habitacional ([Simplex urbanístico](#)),
 - ✓ Fundamentação da delimitação das Zonas de Pressão Urbanística ([DL 159/2006, versão atual](#)).

6. Composição da CMH?

- F) **suporte documental:**
 - ✓ Relatório da Política Municipal de Habitação,
 - ✓ Programa de Execução,
 - ✓ Plano de Financiamento,
 - ✓ Plantas com a territorialização de carências, recursos e estratégia.
- G) **modelo de participação:**
 - ✓ Papel do Conselho Local de Habitação.

7. Notas finais:

- A CMH, as ELH e os PLH?

