

**RELATÓRIO DE APURAMENTO E PONDERAÇÃO DOS
RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA
PROPOSTA DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE
ALOJAMENTO LOCAL DE LISBOA**



outubro de 2019

1. Enquadramento

1.1. Introdução

O Regulamento Municipal do Alojamento Local em Lisboa foi elaborado tendo em conta a necessidade do município dar uma resposta clara a um conjunto de problemas que foram identificados com o desenvolvimento do turismo na cidade de Lisboa, em particular, do aumento de registos de estabelecimentos de alojamento local, já sinalizados na Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa.

De facto, se num primeiro momento a instalação de estabelecimentos turísticos no município de Lisboa começou por privilegiar as principais avenidas da cidade e áreas envolventes, a verdade é que a partir de 2012, com o crescimento dos estabelecimentos de alojamento local, as localizações passaram a ser predominantemente os bairros históricos da Colina do Castelo, Chiado, Príncipe Real, Bairro Alto e Colina da Santana.

Este crescimento, a par de um conjunto de outros fatores, tem desencadeado diversos efeitos na vida dos lisboetas, designadamente na escassez de oferta de habitação e no estrangulamento do mercado de arrendamento de habitação permanente, com a subida acentuada das rendas e a precaridade do próprio alojamento.

Reflexamente, o aumento dos preços do imobiliário e das rendas tem um grande impacto a nível social, económico e urbanístico, desde logo, pelos efeitos da gentrificação dos bairros, o encerramento das lojas históricas e do comércio tradicional.

As soluções normativas procuraram precisamente neutralizar estes desequilíbrios, designadamente: (i) defender o *stock* da habitação, proteger a identidade dos bairros e o comércio tradicional, (iii) e, ainda, melhorar a manutenção do espaço público e os serviços urbanos nos locais onde a pressão turística é maior, em particular a limpeza urbana e a recolha de resíduos.

O objetivo subjacente à proposta de regulamento ora apresentada é o da promoção de um tecido urbano funcionalmente diversificado, mediante a dispersão no território da atividade turística.

Assim, com o propósito de fixar um limiar a partir do qual se admite que possa ocorrer um desequilíbrio entre o número de alojamentos temporários e alojamentos permanentes, procedeu-se ao cálculo do ratio de carga de alojamentos locais admitidos e à delimitação de 14 Zonas Turísticas homogéneas, tendo por base a análise de um conjunto de parâmetros: a avaliação dos fogos vagos, de residência habitual, de residência não habitual, a localização dos estabelecimentos de AL e Empreendimentos Turísticos, os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE, o zonamento do PDM de Lisboa, nomeadamente os Traçados Urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais, e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro”.

E com base na definição do *ratio* de carga de alojamentos locais e da análise comparativa das várias zonas turísticas homogéneas, o Regulamento criou dois tipos de áreas de contenção — aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa e reavaliadas no mínimo de dois em dois anos — nos termos do quadro anexo:

Área de contenção	Rácio	ZTH abrangidas
Áreas de contenção absoluta	$\geq 20\%$	Baixa Bairro Alto/Madragoa Castelo/Alfama/Mouraria Colina da Santana
Áreas de contenção relativa	$\geq 10\%$ e $\leq 20\%$	Graça Bairro das Colónias (subdivisão da “zona turística homogénea” Zona Envolvente à Almirante Reis)

Por outro lado, reconhecendo a importância que esta atividade tem na economia da cidade e, em particular, na reabilitação urbana, foi admitida, por via de exceção, a possibilidade de serem

atribuídos novos registos de alojamento local, desde que para o imóvel em questão não tenham existido contratos de arrendamento nos últimos 5 anos.

Não obstante, uma vez que se trata de uma medida excecional, entendemos que a mesma deveria ser temporalmente limitada, sob pena de se comprometer os objetivos principais deste Regulamento. Em qualquer caso, e após o término da licença, o particular poderá ter retorno do seu investimento, colocando estes imóveis no mercado de arrendamento.

Reflexo também do que acabamos de afirmar, optou-se por consagrar neste Regulamento a exigência da instalação em imóveis que possuam título de autorização de utilização para habitação.

Conscientes também que a restrição de novas autorizações poderá também conduzir ao aumento de estabelecimentos de génese ilegal e face ao aumento de competências da Câmara Municipal de Lisboa, consagrou-se neste Regulamento a possibilidade de serem celebrados protocolos ou contratos com associações ou empresas para a realização de ações de fiscalização.

Por último, importará sublinhar que a conclusão deste projeto foi objeto de esclarecimento e de auscultação antes da sujeição à aprovação pela Câmara Municipal e que angariou participação efetiva, quer na fase de consulta pública, quer em momento anterior através da formalização de sugestões e contributos concretos cuja pertinência ditou a sua incorporação.

1.2. Cronologia do processo

O presente documento constitui o Relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública da proposta de Regulamento Municipal de Alojamento Local de Lisboa, aprovado para efeitos de submissão a consulta pública pela Câmara Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 266/CM/2019 (Proposta n.º 266/2019), na sua reunião privada de 9 de maio de 2019, e publicado no Boletim Municipal n.º 1317, de 16 de maio de 2019, aviso n.º 11/2019 e ainda no sítio institucional da Câmara Municipal de Lisboa na internet.

O projeto de Regulamento Municipal de Alojamento Local foi submetido a discussão pública para recolha de sugestões por um período de 30 dias úteis, após o que se procedeu à elaboração do presente Relatório de apuramento e ponderação.

Nos termos do disposto no artigo 100.º, n.º 3, alínea c) e do artigo 101º, nº 1, ambos do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, o período de consulta pública do referido regulamento decorreu entre os dias 17 de maio de 2019 e 2 de julho de 2019.

A discussão pública consiste na recolha de observações e sugestões de todos os interessados sobre a alteração proposta, com vista à respetiva ponderação e elaboração da versão final.

Trata-se de um procedimento consagrado no artigo 267.º n.ºs 1 e 5 da Constituição da República Portuguesa e no artigo 12.º do Código do Procedimento Administrativo, segundo o qual os órgãos da Administração devem assegurar a participação dos particulares e das associações que tenham por objeto a defesa dos seus interesses na formação das decisões que lhes disserem respeito, designadamente através da audiência dos interessados.

1.3. Divulgação do projeto

O projeto do regulamento foi publicitado:

- No Centro de Informação Urbana de Lisboa, sito no Picoas Plaza, na Rua Viriato, 13 a 17;
- No Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, 25, 1.º-F.
- No 2.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1317, de 16 de maio de 2019, com a publicação da Deliberação n.º 266/2019 e no Boletim Municipal n.º 1287, de 18 de outubro de 2018, com a publicação do Aviso n.º 11/2019.
- No site oficial da Câmara Municipal de Lisboa: www.cm-lisboa.pt (Secção Viver - Urbanismo - <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local>).

1.4. Documentos publicitados e locais de consulta

Durante o período de discussão pública estiveram disponíveis para consulta os seguintes elementos:

- 1- A Deliberação n.º 266/CM/2019, que aprovou o projeto de Regulamento Municipal de Alojamento Local, para efeitos de submissão a discussão pública;
- 2- A Planta das Zonas Turísticas Homogéneas (ZTH);
- 3- A Apresentação sobre o alojamento local - por zona turística homogénea, dados de março 2019;
- 4- O Estudo Urbanístico e respetivas plantas;
- 5- Visão Estratégica para o Turismo;
- 6- Deliberação n.º 189/AML/2019 - Prorrogação do prazo de suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas delimitadas e suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em duas novas áreas delimitadas e respetivas plantas;
- 7- Planta das zonas de suspensão;
- 8- Ficha de participação.

Os locais de consulta foram os seguintes:

1. No Centro de Informação Urbana de Lisboa, sito no Picoas Plaza, na Rua Viriato, 13 a 17;
2. No Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, 25, 1.º-F;
3. No site oficial da Câmara Municipal de Lisboa: www.cm-lisboa.pt (Secção Viver - Urbanismo - <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local>), no qual os interessados podiam fazer sugestões diretamente através do correio eletrónico dmu.dpu.dm@cm-lisboa.pt ou através de formulário online.

1.5. Modelo de Ficha de Participação

Durante o período de discussão pública, os interessados puderam apresentar as suas observações e sugestões por escrito, através do preenchimento de uma Ficha de Participação disponibilizada em ficheiro (Anexo I), para download, através do site da Câmara Municipal de Lisboa, e também através de formulário disponível online.

Nos locais de consulta pública indicados, essa ficha foi igualmente disponibilizada em papel.

2. Resultados da Discussão Pública

2.1. Quadro identificativo das participações recebidas,

N.º de Ordem	Temas	Tipo de Participação	Data/Hora
1	Dar prioridade à concentração de AL's no mesmo prédio	e-mail	9-5-19 11:39
2	Transmissibilidade das licenças de AL. Como se renova a licença prevista no art.º 11º considerando que 5 anos não permitem um retorno do investimento. Validade e transmissibilidade das licenças emitidas antes da publicação do regulamento. O número de anos previsto, exceções do art.º 10º, para um prédio ser declarado devoluto é excessivo	formulário on-line	17-5-19 14:59
3	Segurança e relações entre condóminos e preservação do uso habitacional	e-mail	20-5-19 15:08
4	Não foi assegurado o princípio de aplicação transitória e progressiva da lei	formulário on-line	20-5-19 16:59
5	Não foi assegurado o princípio de aplicação transitória e progressiva da lei	e-mail	28-5-19 12:24
6	Fora do contexto	formulário on-line	29-5-19 21:14
7	Fora do contexto	formulário on-line	30-5-19 11:35
8	Critérios e rácios das áreas de contenção; Autorizações expressas em áreas de contenção	formulário on-line	30-5-19 14:51
9	Critérios e rácios das áreas de contenção; possibilidade de um período transitorio para aplicação do regulamento e para a transmissibilidade da titularidade das licenças de AL	formulário on-line	4-6-19 17:32
10	Critérios e rácios das áreas de contenção	formulário on-line	7-6-19 16:15
11	Critérios e rácios das áreas de contenção; Fiscalização e transparência; Segurança e relações entre condóminos; menores de 13 e estudantes a pagar TMT; fiscalizar agências de gestão de AL de estabelecimentos ilegais; taxa extra de condomínio não faz sentido; criar mais zonas de contenção; assaltos a AL's e falta de policiamento nas ruas; falta limpeza nas ruas	e-mail	12-6-19 13:33
12	Critérios e rácios das áreas de contenção; Possibilidade de transmissibilidade das licenças de AL para o comprador e novo local	formulário on-line	18-6-19 11:44
13	Segurança e relações entre condóminos	formulário on-line	19-6-19 10:07
14	Fora do contexto	formulário on-line	18-6-19 23:48
15	Fora do contexto	formulário on-line	22-6-19 21:46
16	Limites das Zonas Turísticas Homogéneas	formulário on-line	23-6-19 21:49
17	Limites das Zonas Turísticas Homogéneas; Autorizações expressas em áreas de contenção; Preservação do uso habitacional	e-mail	25-6-19 8:28
18	Autorizações expressas em áreas de contenção	formulário on-line	25-6-19 15:02
19	Fiscalização e transparência	e-mail	26-6-19 17:37
20	Autorizações expressas em áreas de contenção	formulário on-line	26-6-19 22:52
21	Critérios e rácios das áreas de contenção; Fiscalização e transparência; Autorizações expressas em áreas de contenção; Segurança e relações entre condóminos; Preservação do uso habitacional;	formulário on-line	28-6-19 17:21
22	Fora do contexto	formulário on-line	29-6-19 12:38
23	Fiscalização e transparência; Segurança e relações entre condóminos	formulário on-line	29-6-19 20:11
24	Critérios e rácios das áreas de contenção	formulário on-line	30-6-19 14:07
25	Critérios e rácios das áreas de contenção; Segurança e relações entre condóminos	e-mail	1-7-19 16:59
26	Fiscalização e transparência;	e-mail	1-7-19 15:25
27	Critérios e rácios das áreas de contenção; Limites das Zonas Turísticas Homogéneas	e-mail	1-7-19 18:27
28	Segurança e relações entre condóminos	formulário on-line	1-7-19 23:20
29	Critérios e rácios das áreas de contenção	e-mail	2-7-19 10:19
30	Fiscalização e transparência	e-mail	2-7-19 16:42
31	Critérios e rácios das áreas de contenção; Fiscalização e transparência; Preservação do uso habitacional;	e-mail	2-7-19 17:40
32 (repete entrada 37)	Critérios e rácios das áreas de contenção; Limites das Zonas Turísticas Homogéneas; Autorizações expressas em áreas de contenção; Solicita regime de exceção para o Palácio Mendia	processo	2-7-19 18:17
33	Fiscalização e transparência; Preservação do uso habitacional	formulário on-line	2-7-19 18:58
34	Fiscalização e transparência; Autorizações expressas em áreas de contenção	e-mail	2-7-19 19:28
35	Fiscalização e transparência; Preservação do uso habitacional	e-mail	2-7-19 20:22
36	Critérios e rácios das áreas de contenção; Fiscalização e transparência	e-mail	2-7-19 22:31
37 (repete entrada 32)	Critérios e rácios das áreas de contenção; Limites das Zonas Turísticas Homogéneas; Autorizações expressas em áreas de contenção; Solicita regime de exceção para o Palácio Mendia	e-mail	2-7-19 23:16
38	Fiscalização e transparência; Limites das Zonas Turísticas Homogéneas	formulário on-line	2-7-19 23:18
39	Fiscalização e transparência; Limites das Zonas Turísticas Homogéneas; Preservação do uso habitacional	e-mail	2-7-19 23:40
40	Autorizações expressas em áreas de contenção	e-mail	2-7-19 23:52
41	Fiscalização e transparência; Segurança e relações entre condóminos	formulário on-line	30-6-19 19:43
42	Critérios e rácios das áreas de contenção	processo	25-6-19 18:21

2.2. Dados estatísticos

2.2.1. Forma de apresentação

Forma de apresentação da participação	Número	%
Papel	2	5%
Digital	40	95%
Total	42	100%

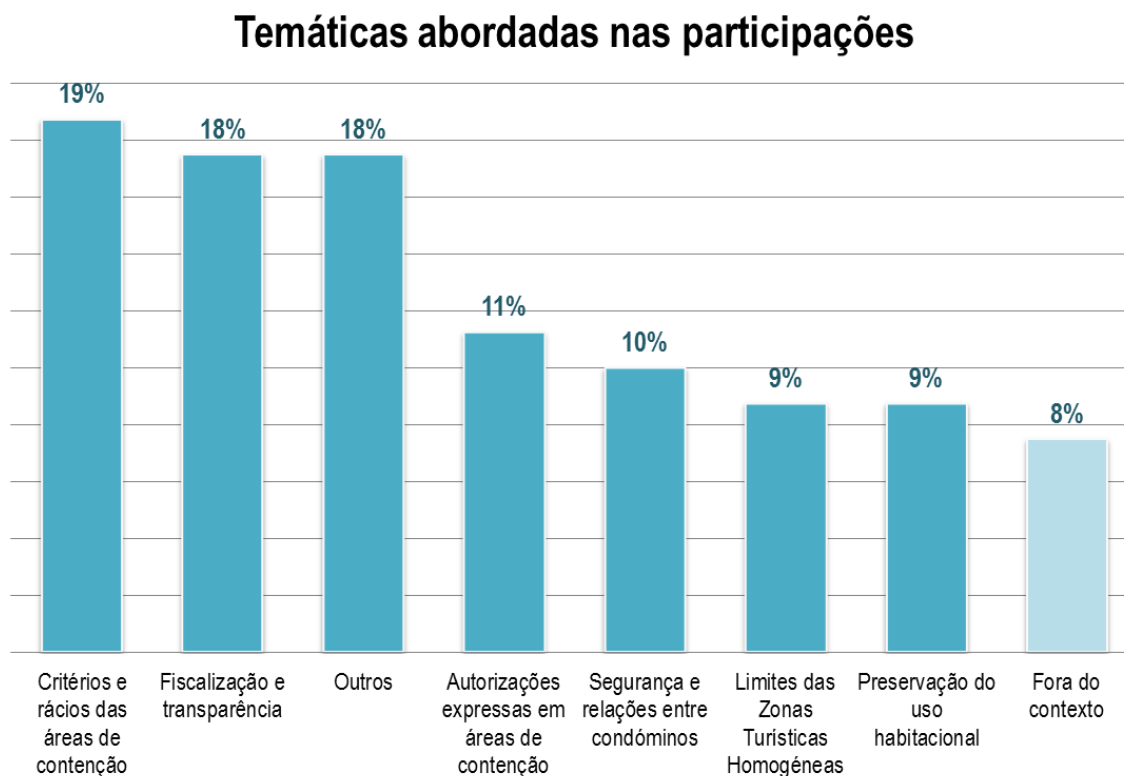
2.2.2. Caracterização das participações

Participações Apresentadas	Número	%
Pessoas Singulares	22	52%
Pessoas Coletivas	20	48%
Total	42	100%

Participações Apresentadas	Número	%
Nacionalidade Portuguesa	38	90%
Estrangeiros	4	10%
Total	42	100%

Participações Apresentadas	Número	%
Moradores	10	24%
Assoc. Moradores	3	7%
Entidades Públicas ou Particulares	7	17%
Promotores	22	52%
Total	42	100%

2.2.3 Temáticas abordadas nas participações



Analisadas as participações verifica-se ter sido genericamente acolhida a limitação da atividade de alojamento local nas áreas em que impacte, de forma desproporcional e negativa, o tecido e dinâmicas urbanas.

3. Quadro de ponderação

O quadro do Anexo II apresenta o resumo e a ponderação das sugestões/observações/pedidos de esclarecimento/reclamações apresentados.

4. Contributos internos e orgânicos

Para além das participações públicas, foram recebidos contributos internos da Divisão de Projetos de Edifícios, do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes, designadamente:

- a) Acompanhamento da execução do regulamento por uma equipa municipal, multidisciplinar específica e autónoma, com poderes de fiscalização e responsável pela tramitação dos processos administrativos previstos na lei e no Regulamento;
- b) Alteração ao artigo 4.º, reforçando a obrigatoriedade das obras a executar antes do pedido de registo deverem observar o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação;
- c) Deve ser exigido como elementos instrutório da comunicação prévia com prazo de registo de estabelecimento de alojamento local, as plantas do estabelecimento à escala 1:100;
- d) Deve ser prevista uma exceção para os estabelecimentos que antes do registo tenham sido objeto de algum procedimento de controlo prévio de obras ou de pedido de concessão de autorização de utilização que proponha a instalação de estabelecimento de alojamento local e que tenha sido objeto de decisão em data anterior à entrada em vigor do regulamento;
- e) Outras relativas à operacionalização do regulamento no Balcão do Empreendedor.

5. Versão final

Concluída, pois, a análise às propostas apresentadas neste âmbito procurámos aperfeiçoar a redação de algumas disposições, acolhemos as alterações propostas em várias disposições e mantivemos a redação de outras, com base nos fundamentos aduzidos.

As alterações efetuadas no Projeto de alteração ao Regulamento submetido a discussão pública e após ponderação são as seguintes:

- a) Desde logo, entendemos que face a algumas dúvidas suscitadas e em face da inclusão de novos artigos seria necessário alterar a estrutura do próprio regulamento, apresentando-se a correspondência no quadro seguinte:

Versão anterior	Versão atual
Capítulo I - Disposições Gerais	Capítulo I - Disposições Gerais
Artigo 1.º - Lei habilitante	---
Artigo 2.º - Objeto	----
Capítulo II – Registo de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa	Capítulo IV - Requisitos
Artigo 3.º - Identificação do imóvel	Artigo 9.º - Instrução do pedido
Artigo 4.º - Autorização de utilização adequada	Artigo 10.º - Autorização de utilização adequada
Artigo 5.º - Decisão de oposição da assembleia de condóminos	Artigo 12.º - Decisão da assembleia de condóminos
Capítulo III – Das zonas turísticas homogéneas	Capítulo II – Das zonas turísticas homogéneas
Artigo 6.º - Delimitação	Artigo 3.º - Delimitação
Artigo 7.º - Zona Turística Homogénea com uso predominante terciário	Eliminado
Capítulo IV – Das áreas de contenção	Capítulo III - Das áreas de contenção
Artigo 8.º - Critério de Identificação	Artigo 4.º - Critério de Identificação
Artigo 9.º - Áreas de contenção absoluta	Artigo 5.º - Áreas de contenção absoluta
Artigo 10.º - Áreas de contenção relativa	Artigo 6.º - Áreas de contenção relativa
Artigo 11.º - Duração da autorização	Artigo 7.º - Autorização Excepcional
Capítulo V – Da fiscalização	Capítulo V – Da fiscalização
Artigo 12.º - Fiscalização	Artigo 13.º - Fiscalização
Artigo 13.º - Sanções	Artigo 14.º - Sanções

Capítulo VI – Das disposições finais e transitórias	Capítulo VII – Das disposições finais e transitórias
Artigo 14.º - Revisão	Artigo 17.º - Revisão
Artigo 15.º - Caducidade	Artigo 18.º - Caducidade
Artigo 16.º - Entrada em vigor	Artigo 19.º - Entrada em vigor
Novos Artigos	
Artigo 8.º - Suspensão da exploração	
Artigo 11.º - Seguro de responsabilidade civil	
Artigo 15.º - Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local	
Artigo 16.º Composição e funcionamento	

- b) Subdivisão das Zonas Turísticas Homogéneas - Zona Envolvente da Avenida Almirante Reis:

A zona turística homogénea designada Envolvente da Almirante Reis compreende bairros residenciais confinantes a este eixo, principalmente, terciário.

Não obstante, na sua globalidade, estes bairros possuem um carácter eminentemente habitacional, trata-se, esta, de uma área composta por três unidades com algumas características distintas, subdividindo-se agora a zona turística homogénea da Zona Envolvente à Almirante Reis em: Bairro das Colónias, Bairro dos Atores e Arroios e Encosta Poente. Constituem, na presente proposta, três áreas diferenciadas, importando o cálculo individualizado, por bairro, do ratio de Alojamento Local sobre a habitação permanente, por ter-se verificado, no período que decorreu entre a implementação da suspensão de novos

registos, em novembro de 2018 e maio de 2019, e a atual data, um crescimento diferenciado e que atinge, num dos bairros, o limiar de contenção relativa, facto não observável quando analisadas em conjunto.

Em linha com esta opção, foi genericamente prevista a possibilidade de as áreas de contenção poderem coincidir com subdivisões das zonas turísticas homogéneas pré-definidas, tendo para esse efeito sido ajustada a redação das alíneas a) e b) do número 1 do artigo 4.º (aditamento sublinhado), nos seguintes termos:

*Artigo 4.º
Critério de identificação*

1. *Para efeitos do presente regulamento e do disposto no artigo 15.º- A do RJEEAL, são consideradas áreas de contenção:*
 - a) *Áreas de contenção absoluta: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 20%;*
 - b) *Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10% e inferior a 20%.*
 - c) *Eliminação do artigo 4.º relativo à exclusão da Zona Turística Homogénea Baixa – Eixos Av. da Liberdade, Av. da República, Av. Almirante Reis*

A zona turística homogénea da Baixa – Eixos Av. da Liberdade, Av. da República, Av. Almirante Reis é uma zona com um uso marcadamente terciário, possuindo o valor mais elevado de edifícios principalmente não residenciais, de 11%, muito acima dos 2% (média) das restantes Zonas Turísticas Homogéneas.

Não obstante o forte pendor para a função terciária, é desejável que o tecido mantenha as suas características de multifuncionalidade, bem como é objetivo do Regulamento defender o stock da habitação. No período que decorreu entre a implementação das áreas de

Suspensão, em novembro de 2018, e a atual data, verificou-se um acentuado aumento de novos estabelecimentos de Alojamento Local nesta área – cerca de 20%. Por este motivo, e de modo a promover uma distribuição equilibrada de usos no território, justifica-se proceder à limitação desta atividade, pelo que, face ao ratio atualmente presente, passa a constituir área de contenção absoluta.

- d) Uma das alterações com mais impacto diz respeito aos prazos concedidos de autorização excecional de registo de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção.

Várias foram as participações recebidas, incluindo da Associação do Alojamento Local em Portugal, que invocavam que o prazo de cinco anos concedido nas autorizações excecionais era insuficiente para o retorno do investimento a realizar na reabilitação dos imóveis.

Ora, para uma análise fundamentada e cuidada, procedemos ao cálculo do tempo médio da recuperação do investimento, em função do tipo de obras e da localização do imóvel, tendo-se concluído que no caso de obras de reabilitação profunda e de demolição/reconstrução o tempo médio de recuperação do investimento pode chegar aos 10 anos.

Assim, em função destes estudos, o artigo relativo às condições para a emissão de autorização excecional tem agora a seguinte redação:

Artigo 7.º

Autorização Excecional

- 1. O pedido de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é dirigido à Câmara Municipal de Lisboa, mediante a apresentação de requerimento junto dos serviços municipais, com observância do disposto no n.º 2 do artigo 9.º do presente Regulamento, podendo ser precedido de um pedido de informação prévia, nos termos dos números 7 a 10 do presente artigo.*
- 2. A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de autorização excecional em áreas de contenção no prazo de 90 dias contados da data de entrada do respetivo pedido nos serviços municipais competentes.*

3. *Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que seja proferida decisão pela Câmara Municipal de Lisboa, pode o interessado deduzir junto do tribunal administrativo um pedido para a prática do ato devido.*
4. *A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, ou, tratando-se de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de três anos, por um prazo máximo de dez anos, a definir pela Câmara Municipal de Lisboa, em função do valor do investimento a realizar.*
5. *O prazo previsto no número anterior começa a contar da data da atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.*
6. *A autorização excecional caduca no termo do respetivo prazo e considera-se o estabelecimento de alojamento local como não registado ou como apresentando registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente de aplicação das sanções correspondente às contraordenações previstas no artigo 23.º, n.º 1, do RJEEAL.*
7. *Qualquer interessado pode requerer à Câmara Municipal de Lisboa informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, mediante requerimento instruído com elementos demonstrativos do cumprimento dos requisitos previstos nos artigos 5.º e 6.º do regulamento, consoante aplicável.*
8. *A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de informação prévia referido no número anterior no prazo de 30 dias a contar da entrada nos serviços municipais competentes do respetivo pedido ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido.*
9. *Sendo a informação prévia favorável, esta é vinculativa para a Câmara Municipal de Lisboa, pelo prazo de 2 anos a contar da data de notificação da mesma ao interessado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*
10. *O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, mediante requerimento do interessado, devidamente fundamentado, nomeadamente em caso de atraso significativo no procedimento de controlo prévio da operação urbanística, imputável ao Município de Lisboa.*

e) Por outro lado, decorrente também da participação das entidades representativas da atividade de alojamento local, foi aditado um novo artigo que prevê a possibilidade de ser requerida a suspensão da exploração do estabelecimento de alojamento local, desde que seja celebrado um contrato de arrendamento.

Artigo 8.º

Autorização de suspensão da exploração

- 1- *A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, mediante autorização da Câmara Municipal de Lisboa, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão, e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números seguintes.*

- 2- *Para efeitos do disposto no número anterior, o titular do registo deve instruir o pedido de suspensão de exploração com uma cópia autenticada de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, tendo como objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão requer.*
 - 3- *A autorização de suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local confere ao titular do registo a possibilidade de, finda a suspensão, obter o registo do estabelecimento de alojamento local em área de contenção para o referido imóvel, em termos análogos ao registo original, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*
 - 4- *Tratando-se de registo de estabelecimento de alojamento local decorrente de autorização excecional concedida nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, o registo obtido finda a suspensão, nos termos do número anterior, é concedido pelo prazo fixado na autorização excecional inicial, com dedução do prazo durante o qual a exploração se encontrou suspensa.*
- f) Na sequência dos contributos internos que recebemos, foi consagrado conjunto de elementos instrutórios que devem ser entregues com a comunicação prévia com prazo e com o pedido de autorização excecional de registo de estabelecimento de alojamento local em áreas de contenção, constantes do atual artigo 9.º, com a seguinte redação:

“Artigo 9.º

Instrução do Pedido

1. *A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local deve obrigatoriamente conter as informações e os documentos previstos no artigo 6.º do RJEEAL e ainda os seguintes:*
 - a) *Documento do qual conste o endereço do estabelecimento de alojamento local e a identificação do artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma onde se localiza;*
 - b) *Plantas do estabelecimento de alojamento local à escala 1:100;*
 - c) *Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água, saneamento e energia elétrica;*
 - d) *Cópia da apólice de Seguro de Responsabilidade Civil;*
 - e) *Documento comprovativo da notificação do condomínio, na pessoa do respetivo administrador, do edifício onde se pretende instalar o estabelecimento de alojamento local, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, salvo se o estabelecimento de alojamento local configurar a modalidade de “hostels”, caso em que é exigida autorização nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º do RJEEAL.*
2. *Para além dos documentos referidos no número anterior, o pedido de autorização excecional para registo de estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção deve, obrigatoriamente, ser instruído com os seguintes documentos:*
 - a) *Cópia da declaração de imóvel devoluto, nos termos previstos no Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;*

- b) *Cópia do pedido de alteração de utilização, nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do presente regulamento;*
 - c) *Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais sobre o imóvel, nos últimos cinco anos, conforme modelo previsto no Anexo II;*
 - d) *Declaração, sob compromisso de honra, de cumprimento dos limites do número de estabelecimentos de alojamento local por proprietário, previstos no n.º 4 do artigo 5.º (disposições transitórias) da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e no n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL, conforme modelo previsto no Anexo III.*
3. *A incorreta ou a incompleta instrução da comunicação prévia com prazo e do pedido de autorização excecional, constitui fundamento para, respetivamente, a determinação de oposição, nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do RJEEAL e o indeferimento do pedido de autorização.*
4. *As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração dos estabelecimentos de alojamento local que não correspondam à verdade constituem a prática de um crime de falsas declaração, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.*

Esta alteração procura assegurar que a Câmara Municipal de Lisboa dispõe de todos os elementos necessários para a análise do cumprimento dos pressupostos de que depende a atribuição do registo de estabelecimento de alojamento local.

Neste âmbito, foi inserida designadamente a obrigatoriedade de apresentação de uma comunicação ao administrador de condomínio, no caso de se tratar de fração em propriedade horizontal, da intenção de instalar um estabelecimento de alojamento local naquele edifício. De notar que esta é uma mera comunicação, que não pode ser confundida com uma autorização expressa, como a que já existe para a modalidade de *hostels* no RJEEAL.

- g) Paralelamente, foi também inserida a possibilidade de determinação da obrigatoriedade de os proprietários dos estabelecimentos de alojamento local instalarem equipamento de medição de ruído, na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo. Assim, o artigo 10.º tem agora a seguinte redação:

Artigo 10.º
Autorização de utilização adequada e outros requisitos

1. As operações urbanísticas a realizar para instalação de estabelecimentos de alojamento local regem-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação urbanística.
 2. A autorização de utilização adequada a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização para habitação.
 3. A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.
 4. Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo, o Presidente da Câmara Municipal de Lisboa pode determinar, precedida de audiência prévia, a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição de ruído, cujas condições técnicas de instalação e funcionamento devem ser aprovadas por despacho do Vereador com o pelouro do ambiente, no prazo de 120 dias a contar da publicação do presente regulamento.
- h) Ainda no que diz respeito à relação com os condomínios, o artigo que trata desta matéria, o atual 13.º, foi alterado, designadamente compatibilizando-o com o texto do artigo 9.º do RJEEAL e estabelecendo-se prazos quer para a pronúncia em sede audiência dos interessados, quer para a decisão do Presidente da Câmara Municipal, nos seguintes termos:

Artigo 12.º

Decisão da assembleia de condóminos

1. *A assembleia de condóminos de prédio urbano que seja utilizado parcialmente para alojamento local pode, através de deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício, solicitar ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local, designadamente com base na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.*
 2. *No caso previsto no número anterior, o titular da exploração do estabelecimento local é notificado no prazo de 10 dias a contar da apresentação do pedido de cancelamento, para se pronunciar, em sede de audiência dos interessados e pelo prazo de 15 dias, sobre os factos imputados constantes da decisão da assembleia de condóminos.*
 3. *A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é tomada no prazo de 30 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia, sem prejuízo da eventual submissão a parecer de provedor municipal, que deverá ser emitido no prazo de 20 dias, ou da submissão às instâncias competentes para a resolução alternativa de eventuais litígios entre particulares, designadamente, a mediação, a conciliação ou a arbitragem.*
- i) E, também, foi densificado o regime do seguro de responsabilidade civil obrigatório, indicando-se como cobertura obrigatória a responsabilidade pelos danos causados pelos hóspedes no edifício onde se encontra instalado o estabelecimento:

Artigo 11.º

Seguro de Responsabilidade Civil

1. *O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.*
2. *O capital mínimo do contrato de seguro previsto no número anterior é de 75 000 (euro) por sinistro, devendo as demais condições de seguro de responsabilidade civil observar os requisitos que venham a ser determinadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e habitação, nos termos previstos no artigo 13.º-A do RJEEAL.*
3. *Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento.*

- j) *Por fim, foi criada a Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, que tem por missão acompanhar a evolução da atividade do alojamento local na cidade de Lisboa, nos seguintes termos:*

Artigo 15.º

Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local

1. *Pelo presente Regulamento é constituída a Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, que tem por missão acompanhar a evolução da atividade do alojamento local na cidade de Lisboa, na perspetiva do Município, compreendendo designadamente as seguintes atividades:*
 - a) *Acompanhar e monitorizar a execução do presente Regulamento, devendo ser elaborado um relatório anual, o qual deve ser enviado aos órgãos municipais para avaliação;*
 - b) *Formular propostas e recomendações, sempre que considere oportuno;*
 - c) *Elaborar pareceres solicitados pelos órgãos municipais ou entidades externas.*
2. *A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local pratica todos os atos necessários para a realização das atividades inerentes à missão que lhe é confiada, nomeadamente as indicadas no número anterior.*

Artigo 16.º

Composição e funcionamento

1. *A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local tem a seguinte composição:*
 - a) *O Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ou o Vereador com o pelouro do urbanismo, que preside;*
 - b) *O Diretor Municipal da Economia e Inovação ou um representante por este designado;*
 - c) *O Diretor Municipal do Urbanismo ou um representante por este designado;*
 - d) *O Diretor Municipal da Habitação ou um representante por este designado;*

- e) *Três deputados municipais, a designar pela Assembleia Municipal;*
 - f) *Personalidade de reconhecido mérito académico e científico nas áreas de urbanismo e de turismo.*
2. *A Câmara Municipal de Lisboa deve convidar a participar as instituições, entidades e organizações com relevância e intervenção no domínio do Alojamento Local e as organizações representativas dos vários interesses em presença, como as associações de moradores.*
 3. *A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local aprova as respetivas regras de funcionamento interno, devendo reunir ordinariamente com a periodicidade trimestral.*
 4. *A constituição e o funcionamento da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local não conferem àqueles que a integram, ou que com ela colaboram, o direito ao pagamento de qualquer remuneração, nem à assunção de qualquer encargo adicional.*
 5. *As designações dos representantes que integram a Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local têm a validade de um ano.*

6. Conclusão

A elaboração deste regulamento configura um passo importante para a regulamentação do turismo na Cidade de Lisboa e com vista, nomeadamente, a defender o *stock* de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível.

A consulta pública não constituiu uma mera formalidade jurídica tendo despoletado o interesse proactivo de vários quadrantes, não apenas social, mas também dos serviços municipais, das entidades representativas do setor, Juntas de Freguesia e associações de moradores.

Procurámos examinar, ponto por ponto, todos os contributos, sugestões e pedidos de esclarecimento conferindo rigor e transparência à análise e às soluções alcançadas.

A pertinência das questões e sugestões apresentadas justificou a alteração de várias disposições regulamentares e o aperfeiçoamento de outras contribuindo de forma decisiva para a melhoria da redação final do documento.

Submete-se, pois, à aprovação dos órgãos municipais competentes o presente Relatório de Ponderação que faz parte integrante da proposta que submete o Regulamento à aprovação Municipal.

Anexo I

Ficha de Participação



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome _____
Morada _____
Código Postal _____
Contacto e-mail _____
Contacto telefone (facultativo) _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do n.º 1 do artigo 101.º do CPA, no âmbito do período de discussão pública relativo ao projeto do **Regulamento Municipal de Alojamento Local**, as seguintes observações/sugestões:

Indique os temas abordados:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Critérios e rácios das áreas de contenção | <input type="checkbox"/> Fiscalização e transparência |
| <input type="checkbox"/> Limites das Zonas Turísticas Homogéneas | <input type="checkbox"/> Segurança e relações entre condóminos |
| <input type="checkbox"/> Autorizações expressas em áreas de contenção | <input type="checkbox"/> Outros |
| <input type="checkbox"/> Preservação do uso habitacional | |

Tratamento de Dados Pessoais

- Autorizo**
- Não autorizo**

Lisboa, ____ de _____ de _____

Assinatura

A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilita o envio da resposta ao interessado

Informação sobre proteção de dados pessoais

O MUNICÍPIO DE LISBOA respeita as regras da privacidade e proteção de dados pessoais constantes do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, bem como da legislação nacional aplicável.

Responsável pelo tratamento - O MUNICÍPIO DE LISBOA, através da Divisão de Monitorização, sita no Campo Grande, 25, 4.º Piso, Bloco C, 1749-099 Lisboa com o endereço eletrónico dmu.dpu.dm@cm-lisboa.pt.

Encarregado de Proteção de Dados - Contactos para o exercício dos direitos: dpo@cm-lisboa.pt e Campo Grande, 25, 2.º piso, Bloco C, 1749-099 Lisboa.

Finalidade do tratamento - A recolha e o tratamento dos dados pessoais são os estritamente necessários para à obtenção de contributos no âmbito da abertura do debate público da proposta de regulamento municipal de alojamento local.

Categorias de dados pessoais - Os dados pessoais recolhidos são: nome, morada, endereço eletrónico e contacto telefónico.

Destinatário(s) dos dados - Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo MUNICÍPIO DE LISBOA, através da Divisão de Monitorização.

Conservação dos dados pessoais - Os dados recolhidos serão conservados pelo período de tempo adequado e na medida do necessário à prossecução da finalidade para o qual foram recolhidos, sem prejuízo da necessidade de armazenamento dos dados para efeitos do cumprimento de obrigações legais, adotando o Município de Lisboa as devidas medidas de segurança, integridade e confidencialidade.

Direitos dos titulares dos dados pessoais - Os titulares dos dados pessoais têm direito a aceder à informação sobre o(s) tratamento(s) dos seus dados, a retificá-la se não estiver correta, ou até apagá-la.

Além destes direitos, designados e protegidos no RGPD como Direito de Informação, Direito de Acesso, Direito de Retificação e Direito de Apagamento, os requerentes têm ainda Direito à Limitação de Finalidades, à Minimização dos Dados, à Portabilidade e à Não Sujeição a Decisões Individuais Automatizadas, os quais podem ser exercidos junto do Responsável pelo Tratamento, ou então objeto de exposição ao Encarregado de Proteção de Dados ou reclamação à Autoridade Nacional de Controlo, bem como eventuais violações podem ser fundamento de pedido de indemnização junto das instâncias Jurisdicionais competentes.

Anexo II

Quadro de Ponderação e Acolhimento

N.º	Conteúdo	Ponderação	Alteração do Projeto de Regulamento
1	<p>Prioridade na concessão de licenças de AL que concentrem esta atividade por prédio.</p>	<p>Nos termos do regulamento, os estabelecimentos de alojamento local são instalações especiais que se incluem no uso habitacional.</p> <p>Deste modo, não é possível limitar a instalação em prédios vocacionados para esse efeito, apenas nos limites do estipulado nos planos municipais de ordenamento do território para o uso de habitação.</p>	<p>-----</p>
2	<p>Regulamentação da possibilidade de transmissibilidade pessoal das licenças por herança, ou venda ou por alteração de sócios, bem como a transmissibilidade de licenças entre apartamentos do mesmo proprietário.</p> <p>Previsão da possibilidade de renovação da licença excecional de 5 anos.</p> <p>Exceção do artigo 10.º da proposta: o número de anos que deve ter passado após o prédio ter sido considerado totalmente devoluto é excessivo, não devendo ser superior a 1 ano.</p>	<p>A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, (RJEEAL) não podendo o regulamento contrariar o disposto em lei geral.</p> <p>O projeto de regulamento, como qualquer diploma, não tem efeitos retroativos, pelo que as licenças emitidas anteriormente mantém-se válidas na exata medida em que foram concedidas.</p> <p>Consideramos o prazo estabelecido, um prazo razoável.</p>	<p>Foram alterados os prazos concedidos na autorização excecional de registo de alojamento local em áreas de contenção, atendendo ao investimento a realizar, em função das obras e da localização do imóvel.</p>

<p>3</p>	<p>O pedido de viabilidade do AL deveria conter uma autorização da maioria dos condóminos para esse efeito, considera-se que a interferência dos condóminos de acordo com o previsto no Regulamento de quase nada serve.</p>	<p>Nos termos do artigo 6.º, n.º 2 do RJEEAL, esta autorização apenas é exigida para os <i>hostels</i>, não podendo este regulamento contrariar o definido na lei geral, estabelecendo a obrigação para todos os tipos de alojamento local.</p>	<p>Compreendendo o impacto que a instalação dos estabelecimentos de alojamento local podem ter nas relações entre condóminos, foi introduzido como elemento instrutório, a obrigação de comunicar ao condomínio a sua intenção de instalar naquele prédio um estabelecimento de alojamento local.</p>
<p>4</p>	<p><u>No projeto de regulamento não foi assegurado o princípio de aplicação transitória e progressiva da lei:</u> no caso de se ter iniciado o esvaziamento de um prédio para operar obras profundas de reabilitação deverá ser possível o licenciamento de alojamento local nos moldes anteriormente vigentes, em 2018 e anos anteriores.</p>	<p>O presente regulamento apenas é aplicável para os registos de estabelecimentos de alojamento local que sejam requeridos após a sua entrada em vigor.</p> <p>São objetivos deste diploma defender o <i>stock</i> de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros e favorecendo o arrendamento acessível. Pelo que a criação de um regime transitório poderia pôr em causa estes objetivos.</p>	<p>-----</p>
<p>5</p>	<p>Aumento do período transitório previsto dado que muitos dos prédios que atualmente se encontram devolutos ou em processo de conclusão houve um investimento avultado dos proprietários com o objetivo de recuperar o</p>	<p>O presente regulamento apenas é aplicável para os registos de estabelecimentos de alojamento local que sejam requeridos após a sua entrada em vigor.</p> <p>São objetivos deste diploma defender o <i>stock</i> de habitação</p>	

	investimento num período razoável.	permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros e favorecendo o arrendamento acessível. Pelo que a criação de um regime transitório poderia pôr em causa estes objetivos.	
6	Informação sobre a possibilidade de um apartamento na Rua Leite Vasconcelos n.º 1 poder funcionar como AL.	Não enquadrável no âmbito do Regulamento.	-----
7	Questiona a possibilidade de fazer um AL num estúdio.	Não enquadrável no âmbito do Regulamento.	-----
8	Adquiriu edifício só com fachada no âmbito do programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” na Graça, executou a reabilitação do mesmo e a licença de utilização é recente. Não foi solicitada vistoria do edifício para subir dois pontos. O prédio não é habitado há mais de 5 anos, não têm contratos de arrendamento. Para funcionar AL não bastaria apresentar a licença de utilização e verificar que não existiam arrendamentos nos 5 anos anteriores.		Eliminação da hipótese de ser concedida autorização excepcional às obras de reabilitação urbana realizadas nos últimos dois anos e que tenha permitido subir 2 níveis de conservação
9	A alteração legislativa repentina dos cenários legais inquina os processos iniciados, compromete compromissos financeiros assumidos, podendo implicar falências de pessoas, empresas e processos. A confiança de futuros investidores pode ser colocada em causa.	O presente regulamento apenas é aplicável para os registos de estabelecimentos de alojamento local que sejam requeridos após a sua entrada em vigor. São objetivos deste diploma defender o <i>stock</i> de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso	-----

	<p>Por outro lado, tendo em conta também questões relacionadas com o investimento, impõem-se que o RAL permita a transmissibilidade das licenças de AL quando se vende a propriedade em qualquer fase da reabilitação.</p>	<p>excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros e favorecendo o arrendamento acessível. Pelo que a criação de um regime transitório poderia pôr em causa estes objetivos.</p> <p>A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do REEAL, não podendo o regulamento contrariar o disposto na lei geral.</p>	
10	<p>O projeto deve permitir a transmissibilidade das licenças de AL licenciadas quando se vende a propriedade para rentabilizar o esforço despendido.</p>	<p>A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do RJEEAL, não podendo o regulamento contrariar o disposto na lei geral.</p>	-----
11	<p>Falsos registos, fiscalização insuficiente e multas reduzidas. Devem ser propostas medidas de incentivo à segurança e limpeza destes bairros.</p> <p>São urgentes mais zonas de contenção de modo a que em zonas fora da zona de contenção, como a Graça, Belém, Ajuda e Alcântara, as imobiliárias não incentivem nessas áreas AL e conseqüente subida de preços.</p>	<p>O objetivo subjacente à proposta de regulamento ora apresentada é o da promoção de um tecido urbano funcionalmente diversificado, mediante a dispersão no território da atividade turística.</p> <p>Assim, até ao limite máximo definido (ratio ponderado 20%) é permitida a instalação desta atividade no território municipal, sendo que, a partir do rácio de 10% se condiciona a abertura a regras mais exigentes – caso da Zona Turística Homogénea da Graça (rácio de 15%).</p>	-----
12	<p>Permitir no regulamento que se possa transmitir a licença do alojamento local ao novo comprador.</p> <p>O Regulamento deve prever a possibilidade de mudança de licenças de prédios ou locais onde as condições não são as melhores (conflitos de</p>	<p>A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do RJEEAL, não podendo o regulamento contrariar o disposto na lei geral.</p>	<p>O artigo 10.º passou a incluir a possibilidade de determinação da obrigatoriedade de instalação de medidores de ruído, na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito</p>

	vária ordem), para prédios onde as condições são mais favoráveis globalmente.		ao descanso por ruído incomodativo.
13	Limitação do número de ocupantes em função do número de quartos em fração autónoma.	As regras relativas à capacidade máxima estão definidas no artigo 11.º do RJEEAL, não podendo este regulamento contrariar o disposto em lei geral.	
14	Assinala todos os temas não se pronunciando sobre nenhum em concreto.	-----	-----
15	Restringir o número de autorizações por proprietário.	O regulamento de Alojamento local apenas tem eficácia para o futuro, sendo certo que limita o registo de novos estabelecimentos, independentemente de serem titulados pela mesma pessoa, na medida em que não se confunde com a limitação do número de registos por entidade que decorre diretamente do RJEEAL	-----
16	Solicitam isenção para poder registar o apartamento, na Calçada de Santo André 39.	-----	-----
17	A CML deveria fixar não só limites aos novos registos em áreas de contenção, como também limites mais apertados à mudança de uso habitacional para outros usos, designadamente o turismo. Reconhece que esta alteração depende da alteração dos planos territoriais, pelo que propõe que se adotasse uma redação mais aberta ao artigo 4.º que apenas identificasse a necessidade dos estabelecimentos de alojamento local disporem do título de autorização necessário à sua exploração de acordo com a tipologia de uso definida no respetivo plano territorial (sem fazer expressa referência ao uso habitacional). Deveria ser exigida a autorização dos	A classificação e qualificação do uso do solo é determinada nos instrumentos de gestão territorial. Não é possível através do regulamento, alargar o âmbito da exigência da autorização de condomínios. Esta situação terá sido ponderada pelo legislado ordinário, que expressamente não consagrou. No que se refere à exceção da modalidade de quartos, da análise dos dados ponderados do tipo de estabelecimentos de alojamento local, constatamos que esta realidade tem uma expressão quase inexistente, por exemplo, na freguesia de Santo António, num total de 2040 registos, apenas 3 são estabelecimentos na modalidade de quartos. As limitações à utilização dos fogos sujeitos a renda convencional ou integrados em programas públicos	Foi alterada a redação do artigo relativo à autorização excecional em áreas de contenção absoluta, passando a exigir-se que os edifícios devolutos se encontrem como tal há mais de 3 anos. Foi aditado um artigo relativo aos elementos instrutórios que devem ser submetidos no âmbito dos pedidos de autorização em zonas de contenção absoluta e em zonas de contenção relativa, incluindo, por exemplo, declaração quanto ao número de estabelecimentos de AL de que é

<p>condomínios para a instalação de novos estabelecimentos, nas situações em que mais de 50% da área do edifício seja afeta a este uso ou nas situações em que o somatório da capacidade máxima dos vários estabelecimentos ultrapasse os 40 utentes.</p> <p>Atribuir um tratamento diferente à modalidade de quartos para as áreas de contenção, por exemplo quando essa atividade seja inferior a 30/60/90 dias por ano: admite que esta solução era de difícil implementação e fiscalização.</p> <p>Deveria ser vedada a possibilidade dos fogos sujeitos a renda convencionada ou integrados em programas públicos de habitação serem subarrendados para alojamento local.</p> <p>Os limites da ZTH de uso predominantemente terciário deveriam ser compatibilizados com os limites das áreas habitacionais e das áreas históricas habitacionais definidas no PUALZE.</p> <p>Deveria ser ponderada a utilização de outros dados para avaliar a variação do número de fogos de habitação permanente, nomeadamente a informação que poderá ser recolhida através do sistema informático da CML sobre novas autorizações de utilização para o uso habitacional.</p> <p>O n.º 2 do artigo 9.º deve ser alterado e exigir</p>	<p>deverem ser regulamentados em legislação específica.</p> <p>A definição das Zonas Turísticas Homogéneas teve por base a análise de um conjunto de parâmetros: a avaliação dos fogos vagos, de residência habitual, de residência não habitual, com área inferior a 50m², a localização dos estabelecimentos de AL e Empreendimentos Turísticos, os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE, o zonamento do PDM de Lisboa, nomeadamente os Traçados Urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais, e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (Serviços Municipais: CML-DEP, 2015).</p> <p>Os dados para avaliação da variação do número de fogos de habitação permanente deveria ser fornecido anualmente pelo Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana, I.P.. Na falta desta informação, foi necessário recorrer aos dados dos Censos de 2011, por serem os dados estatísticos mais fidedignos. O sistema informático utilizado pela CML no âmbito dos processos de licenciamento não permite desagregar os dados relativos aos números de fogos para habitação.</p> <p>A caducidade das autorizações excecionais opera por mero decurso do prazo.</p>	<p>titular, para efeitos do n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL.</p> <p>Quanto ao isolamento acústico e aos problemas de ruído, o artigo 10.º passou a incluir essa exigência, em situações particulares.</p> <p>A zona turística homogénea da Baixa – Eixos Av. da Liberdade, Av. da República, Av. Almirante Reis é uma zona com um uso marcadamente terciário, possuindo o valor mais elevado de edifícios principalmente não residenciais, de 11%, muito acima dos 2% (média) das restantes Zonas Turísticas Homogéneas. Não obstante o forte pendor para a função terciária, é desejável que o tecido mantenha as suas características de multifuncionalidade, bem como é objetivo do Regulamento defender o stock da habitação. No período que decorreu entre a implementação das Áreas de Suspensão, em novembro de 2018, e a atual data, verificou-se um acentuado aumento de novos estabelecimentos de AL nesta</p>
--	--	---

	<p>que os edifícios devolutos se encontrem como tal há mais de 3 anos.</p> <p>A caducidade da autorização do alojamento local prevista no artigo 11.º do RMACL é automática ou carece de ser precedida de audiência prévia? Qual o critério para a atribuição de nova autorização?</p>		<p>área – cerca de 20%. Por este motivo, e de modo a promover uma distribuição equilibrada de usos no território, justifica-se proceder à limitação desta atividade, pelo que, face ao ratio atualmente presente, passa a constituir Área de Contenção Absoluta.</p>
18	<p>Exposição sobre duas situações concretas de imóveis que pertenciam ao município de Lisboa, situados em áreas de contenção, foram promovidas obras de reabilitação, estando impossibilitados de fazer o registo de novos estabelecimentos de alojamento local.</p>	<p>Não enquadrável no âmbito do Regulamento.</p>	<p>-----</p>
19	<p>Fiscalização inexistente. Imóveis comprados com <i>vistos gold</i> ficam vazios.</p>	<p>Reconhecendo a importância do reforço da fiscalização, este Regulamento prevê a possibilidade de serem celebrados contratos com terceiros para a realização de ações de fiscalização.</p>	<p>-----</p>
20	<p>Proprietária de prédio em AL, na zona de contenção do Bairro Alto, arrendado a empresa, encontrando-se alvará em nome da empresa, faria sentido transmitir a licença de AL para os proprietários sem solicitar nova licença.</p>	<p>A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do RJEEAL.</p>	<p>-----</p>
21	<p>O rácio de 25% referido no Estudo Urbanístico do Turismo de Lisboa é arbitrário e não está justificado do ponto de vista da sustentabilidade social da cidade, para equilibrar o uso residencial e turístico, as áreas</p>	<p>A definição das Zonas Turísticas Homogéneas teve por base a análise de um conjunto de parâmetros: a avaliação dos fogos vagos, de residência habitual, de residência não habitual, a localização dos estabelecimentos de AL e Empreendimentos Turísticos, os limites administrativos das</p>	<p>Foi aditado um artigo relativo aos elementos instrutórios que devem ser submetidos no âmbito dos pedidos de autorização em zonas de contenção absoluta e em</p>

<p>de contenção devem ter, no máximo, um rácio de 12%.</p> <p>O Regulamento deveria estabelecer regras tendo em conta toda a cidade.</p> <p>Não poderá haver registo de unidades de alojamento local onde previamente existia um contrato de arrendamento e no regulamento deveria ser definido como seria comprovado este facto.</p> <p>Qualquer área do concelho de Lisboa que ultrapasse o rácio estabelecido deveria passar imediatamente a ser considerada área de contenção.</p> <p>Nas áreas em que se estabelece que o alojamento local ainda pode crescer só deveriam ser permitidas caso tenham uma entrada independente do resto do edifício e medidas especiais de isolamento acústico.</p> <p>A área que o regulamento considera como zona maioritariamente terciária deveria ser considerada área de contenção sob pena de aí se perder o tecido social ainda existente.</p> <p>Propomos que se estabeleça um rácio que tenha em conta todo o alojamento turístico, incluindo hotéis, <i>hostels</i> e alojamento local, rácio não deverá passar as 25 camas por cada</p>	<p>freguesias e a subsecção estatística do INE, o zonamento do PDM de Lisboa, nomeadamente os Traçados Urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais, e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (Serviços Municipais: CML-DEP, 2015).</p> <p>O rácio calculado e apresentado no Estudo Urbanístico do Turismo de Lisboa tem em conta o número de estabelecimentos de AL (onde os estabelecimento na modalidade de <i>hostel</i> foram majorados de acordo com a respetiva capacidade) e os Alojamentos Familiares Clássicos recenseados em 2011.</p> <p>O regulamento aplica-se a toda a cidade, prevendo-se a aprovação da delimitação de novas zonas de contenção, sempre que forem atingidos os ratios previstos na proposta. Não obstante, nos termos do RJEEAL a fixação de áreas de contenção carece de aprovação, não podendo ser meramente automática,</p> <p>Nos termos do regulamento, os estabelecimentos de AL são instalações especiais que se incluem no uso habitacional, aplicando-se as condições do PDM para esse efeito. A não inclusão da hotelaria na definição do rácio decorre das características específicas desta atividade que não compete, em termos de ocupação do edificado e de uso, com os alojamentos residenciais.</p>	<p>zonas de contenção relativa, incluindo, por exemplo, declaração quanto ao número de estabelecimentos de AL de que é titular, para efeitos do n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL.</p> <p>Quanto ao isolamento acústico e aos problemas de ruído, o artigo 10.º passou a incluir as seguintes disposições:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído. b) A possibilidade de determinação da obrigatoriedade de instalação de medidores de ruído, na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo. <p>A zona turística homogénea da Baixa – Eixos Av. da Liberdade,</p>
---	---	--

	100 residentes.		<p>Av. da República, Av. Almirante Reis é uma zona com um uso marcadamente terciário, possuindo o valor mais elevado de edifícios principalmente não residenciais, de 11%, muito acima dos 2% (média) das restantes Zonas Turísticas Homogéneas. Não obstante o forte pendor para a função terciária, é desejável que o tecido mantenha as suas características de multifuncionalidade, bem como é objetivo do Regulamento defender o stock da habitação. No período que decorreu entre a implementação das Áreas de Suspensão, em novembro de 2018, e a atual data, verificou-se um acentuado aumento de novos estabelecimentos de AL nesta área – cerca de 20%. Por este motivo, e de modo a promover uma distribuição equilibrada de usos no território, justifica-se proceder à limitação desta atividade, pelo que, face ao ratio atualmente presente, passa a constituir Área de Contenção Absoluta.</p>
22	Assinalou apenas os temas, sem concretizar.	-----	-----

<p>23</p>	<p>Propõem-se a criação de minuta idêntica aos estabelecimentos de restauração e bebidas – DECLARAÇÃO PREVIA DE ABERTURA. Obras ilegais deviam originar o cancelamento da Licença de AL e a reposição da licença anterior.</p>	<p>Dos elementos instrutórios previstos no artigo 6.º do RJEEAL já consta a necessidade da comunicação prévia ser apresentada com termo de responsabilidade que assegure a idoneidade do edifício ou fração e que o mesmo respeita as normas legais em vigor.</p> <p>No caso de existirem obras ilegais, serão adotadas as medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.</p>	<p>-----</p>
<p>24</p>	<p>Quando existe recuperação de edifícios devolutos, por cada unidade de alojamento local criada, deveria ser garantida pelo menos uma habitação permanente, ajudando assim a suprir a falta de habitação.</p>	<p>Esta matéria deve ser regulamentada no âmbito do sistema de cedências e compensações pela execução das operações urbanísticas, não sendo objeto deste regulamento.</p>	
<p>25</p>	<p><u>Duração de 5 anos para as novas autorizações:</u> Entra em conflito com a legislação do AL, pois contradiz o que diz o RJEEAL a este respeito, já que este não prevê registos com duração limitada, nem dá poderes às Câmaras para criarem limites temporais. O prazo de 5 anos é economicamente inviável. Supressão do artigo 11.º do Regulamento.</p> <p><u>Transmissibilidade das licenças:</u> proposta concreta de um artigo que exceciona a aplicação das regras da intransmissibilidade às licenças emitidas antes da entrada em vigor do Regulamento, quando um dos titulares se mantenha como proprietário.</p> <p><u>Regras de Exceção:</u> nas áreas de contenção</p>	<p>O Regime Jurídico prevê a faculdade dos municípios proibirem, em definitivo, a instalação de novos estabelecimentos. Ou seja, a CML poderia decidir não autorizar novos registos em qualquer caso. Contudo, reconhecendo que esta atividade tem tido um impacto muito importante na reabilitação do edificado, entendemos que em determinados casos deveriam ser admitidas autorizações excecionais, por um prazo razoável.</p> <p>De notar, que posteriormente estes imóveis podem continuar a ser rentabilizados, designadamente no mercado de arrendamento.</p> <p>Ao contrário do ponto referido supra, entendemos que, para as situações de intransmissibilidade dos títulos, o legislador ordinário não concedeu poder regulamentar às Câmaras Municipais.</p>	<p>Foram alterados os prazos concedidos na autorização excecional de registo de alojamento local em áreas de contenção, atendendo ao investimento a realizar, em função das obras e da localização do imóvel.</p>

	<p>relativa: admitir que possa ser aceite novos estabelecimentos de alojamento local na modalidade de quartos, limitar o número de anos da exigência de não ter existido contrato de arrendamento (máximo 2 anos), excluir os casos em que os contratos de arrendamento se destinam à exploração do AL.</p>	<p>No que se refere à exceção da modalidade de quartos, da análise dos dados ponderados do tipo de estabelecimentos de alojamento local, constatamos que esta realidade tem uma expressão quase inexistente, por exemplo, na freguesia de Santo António, num total de 2040 registos, apenas 3 são estabelecimentos na modalidade de quartos.</p>	
<p>26</p>	<p>As métricas sugeridas pelo regulamento em discussão, para a gestão e monitorização das ZTH, referem-se exclusivamente a rácios entre o número total de AL e o número de fogos habitacionais (censos 2011). Considera-se que este tipo de métrica é claramente insuficiente para se monitorizar de forma inteligente os impactos – positivos e negativos – do AL sobre os tecidos e as dinâmicas urbanas de cada bairro, bem como da cidade como um todo.</p> <p>As métricas de regulamentação e de gestão do AL devem incidir igualmente em termos dos elementos mais essenciais para a vitalidade urbana, desde logo o número de residentes em cada território, bem como as próprias atividades e dinâmicas económicas.</p> <p>Considera-se igualmente um erro assumir-se que as métricas propostas (quer para os limites máximos em zonas de contenção absoluta quer para as zonas de contenção relativa) de AL para as ZTH (em valores respetivamente de 20% do stock habitacional, e por sua vez de</p>	<p>A definição das Zonas Turísticas Homogéneas teve por base a análise de um conjunto de parâmetros: a avaliação dos fogos vagos, de residência habitual, de residência não habitual, com área inferior a 50m², a localização dos estabelecimentos de AL e Empreendimentos Turísticos, os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE, o zonamento do PDM de Lisboa, nomeadamente os Traçados Urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais, e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (Serviços Municipais: CML-DEP, 2015).</p> <p>O rácio calculado e apresentado no Estudo Urbanístico do Turismo de Lisboa tem em conta o número de estabelecimentos de AL (onde os estabelecimento na modalidade de <i>hostel</i> foram majorados de acordo com a respetiva capacidade) e os Alojamentos Familiares Clássicos recenseados em 2011. Conforme consta do Estudo, não é linear que a sobrecarga turística efetivamente existente corresponda à capacidade (teórica) turística, uma vez que é necessário considerar fatores como uma unidade</p>	

	<p>entre 10% e 20%) sejam objeto de tabulação igual ou comum para todo e qualquer bairro da cidade.</p> <p>Dada a prioridade de uma visão de gestão urbana, ampla e integrada – e não de mera gestão sectorial e turística – afigura-se essencial que a delimitação das ZTH seja feita em função do que se entende por BAIRROS.</p> <p>A CML tem essa delimitação institucionalmente definida, quer em termos dos seus IGT principais.</p> <p>Dada a gravidade nas lacunas de stock para residências permanentes em Lisboa, também se considera que não devem ser permitidas as exceções propostas para as áreas de contenção relativa (rácio entre 10% a 20%).</p> <p>Considera-se muito relevante que no próprio regulamento se estabeleça uma definição / separação normativa e legal, muito clara, entre os casos de casas inteiras e os de partes de casas ocupadas por famílias / indivíduos – assim se incrementando uma potencial discriminação positiva para uma real economia de partilha e uma maior utilização dos espaços urbanos</p>	<p>AL pode continuar registada, sem estar ativa ou a efetiva taxa de ocupação, ou ainda considerando que os dados relativos aos Alojamentos Familiares Clássicos disponíveis não retratam a atual situação. Contudo, é inegável que a proliferação de estabelecimentos de Alojamento local seja um fator de pressão sobre a habitação na cidade, reduzindo o stock disponível de habitação permanente.</p> <p>Por este motivo é fundamental a preservação da função residencial e do tecido social efetivamente existente, razão pela qual foi definido o limite a partir do qual não será possível a instalação de novos estabelecimentos. Considerou-se ser de 10% o ratio a partir do qual não será possível assegurar a sustentabilidade entre estas atividades, tendo-se para efeitos da sua definição considerado a situação atualmente retratada estatisticamente mas também observada no território, e os seus respetivos impactos ao nível dos serviços, mercado imobiliário, tecido social, entre outros fatores.</p> <p>Reconhecendo que esta atividade tem tido um impacto muito importante na reabilitação do edificado, entendemos que em determinados casos deveriam ser admitidas autorizações excecionais, por um prazo razoável.</p>	
27	<p>Questões relativas à delimitação das áreas de contenção e limites</p>	<p>A definição das Zonas Turísticas Homogéneas teve por base a análise de um conjunto de parâmetros: a localização</p>	

		<p>dos estabelecimentos de AL e Empreendimentos Turísticos, os limites administrativos das freguesias e a subsecção estatística do INE, o zonamento do PDM de Lisboa, nomeadamente os Traçados urbanos e Classes de Espaços – Eixos e áreas comerciais, e a delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (Serviços Municipais: CML-DEP, 2015).</p> <p>No que respeita, especificamente, à delimitação da ZTH 5 – Colina de Santana, nomeadamente o seu limite a poente, este teve em consideração a delimitação dos Bairros de Santa Marta, Bairro do Andaluz e Torel, com o objetivo de manter unidades territoriais - unidade de vizinhança constituinte da cidade, nas suas componentes geomorfológicas e socioeconómicas, razão pela qual é apresentado o limite nas Ruas Rodrigues de Sampaio, Rua de São José e Rua das Portas de Santo Antão.</p> <p>No que respeita ao ratio calculado entre os estabelecimentos de Alojamento Local e os Alojamentos Familiares Clássicos verifica-se que atualmente na Colina de Santana o mesmo é de 23%, tendo-se alterado significativamente na sequência da definição de Áreas de Suspensão temporárias (de um valor inicial ponderado de 18%).</p>	
28	Vive num prédio em que 1/3 é alojamento local em nome de empresas existindo muito barulho, sujidade e insegurança.	O regulamento prevê a hipótese da assembleia de condóminos apresentar um pedido de cancelamento de registo.	-----
29	Atualização dos dados dos censos de 2011;	Concordamos com a necessidade de atualização dos dados. Assim que o Instituto da Habitação e da Reabilitação	Para além, da regulamentação

	<p>Não está definido o procedimento a adotar para as autorizações em áreas de contenção relativa e absoluta.</p> <p>Isentar os chamados <i>home-sharers</i>, ou seja, os estabelecimentos na modalidade de quartos.</p>	<p>Urbana, I.P. disponibilizar os dados mais recentes, ou, alternativamente, sejam publicados os Censos de 2021, procederemos à sua atualização.</p> <p>No que se refere à exceção da modalidade de quartos, da análise dos dados ponderados do tipo de estabelecimentos de alojamento local, constatamos que esta realidade tem uma expressão quase inexistente, por exemplo, na freguesia de Santo António, num total de 2040 registos, apenas 3 são estabelecimentos na modalidade de quartos.</p>	<p>dos elementos instrutórios, foi determinado o procedimento para as autorizações excecionais.</p>
<p>30</p>	<p>Propostas: reduzir os estabelecimentos ilícitos e reprimir as construções não licenciadas e de má qualidade; estimular os projetos com pré-aprovação condicional e pré-aprovações para AL; simplificar as regras e os processos de licenciamento, encurtar os tempos de processamento do projeto, externalizar mais responsabilidades para profissionais licenciados.</p> <p>Aumentar a qualidade do turismo no Centro Histórico (qualidade sobre a quantidade) dando preferência ao registo de AL a projetos de reabilitação de alta qualidade a trabalhos de baixa qualidade (pintura de edifícios), aumentar os impostos turísticos em certos bairros durante certas épocas do ano, mover os voos de baixo custo para longe da cidade (Montijo ou outros) e mover a vida noturna barata e perturbadora para longe do Centro Histórico.</p>	<p>As propostas não se enquadram no âmbito do presente regulamento.</p>	<p>-----</p>

<p>31</p>	<p>Concretizar os poderes de atuação do Município na fiscalização e denúncia à ASAE dos estabelecimentos de alojamento local que funcionam ilegais.</p> <p>Ausência de referência à vistoria a ser realizada após a comunicação prévia com prazo.</p> <p>Os dados dos censos de 2011 estão desatualizados.</p> <p>Deve ser eliminada a exceção para a zona turística de uso predominantemente terciário.</p> <p>Critérios de identificação: deveria ser reduzido o número de alojamentos locais por proprietário em zonas de contenção absoluta e eliminada a exceção de autorização para estas áreas e também para as zonas de contenção relativa;</p> <p>Fiscalização: concretizar as matérias e situações que são objeto da fiscalização.</p> <p>Seja criado um conselho consultivo do Alojamento Local por vários agentes do sector, incluindo também municípios.</p> <p>Outras questões específicas de redação.</p>	<p>Concordamos com a necessidade de atualização dos dados. Assim que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. disponibilizar os dados mais recentes, procederemos à sua atualização.</p> <p>No que especificamente diz respeito à exclusão da ZTH terciária, historicamente verifica-se nestes locais uma grande concentração de serviços, sedes de empresas e hotelaria e uma reduzida percentagem de habitação, pelo que nestas áreas não se fazem sentir os efeitos negativos do aumento do turismo.</p> <p><u>Preservação do uso habitacional</u> – Embora se afigure primordial a proteção da função residencial nas políticas de desenvolvimento da cidade, também são relevantes outros elementos, tais como a reabilitação do edificado.</p> <p>As exceções previstas no Regulamento poderão contribuir para a promoção dessa reabilitação e, a médio prazo, os edifícios reabilitados, por força da norma de limite temporal da atividade, poderão vir a ser devolvidos à atividade habitacional permanente.</p> <p>Não é possível limitar o número de títulos por proprietário abaixo do previsto no n.º 7 do artigo 15.º-A (máximo de 7), tendo em conta que o mesmo seria derogar a lei geral.</p>	<p>Alterado o artigo 4.º, n.º 3 e o artigo 5.º, n.º 2.</p> <p>Foi criada uma comissão de acompanhamento do alojamento local.</p> <p>Foi aditado um artigo relativo aos elementos instrutórios que devem ser submetidos no âmbito dos pedidos de autorização em zonas de contenção absoluta e em zonas de contenção relativa, incluindo, por exemplo, declaração quanto ao número de estabelecimentos de AL de que é titular, para efeitos do n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL.</p> <p>Quanto ao isolamento acústico e aos problemas de ruído, o artigo 10.º passou a incluir as seguintes disposições:</p> <p>a) A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de</p>
-----------	--	---	---

			<p>ruído.</p> <p>b) A possibilidade de determinação da obrigatoriedade de instalação de medidores de ruído, na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo</p> <p>A zona turística homogénea da Baixa – Eixos Av. da Liberdade, Av. da República, Av. Almirante Reis é uma zona com um uso marcadamente terciário, possuindo o valor mais elevado de edifícios principalmente não residenciais, de 11%, muito acima dos 2% (média) das restantes Zonas Turísticas Homogéneas. Não obstante o forte pendor para a função terciária, é desejável que o tecido mantenha as suas características de multifuncionalidade, bem como é objetivo do Regulamento defender o stock da habitação. No período que decorreu entre a implementação das Áreas de Suspensão, em novembro de 2018, e a atual data, verificou-se</p>
--	--	--	---

			um acentuado aumento de novos estabelecimentos de AL nesta área – cerca de 20%. Por este motivo, e de modo a promover uma distribuição equilibrada de usos no território, justifica-se proceder à limitação desta atividade, pelo que, face ao ratio atualmente presente, passa a constituir Área de Contenção Absoluta.
32	<p>As situações de exceção para autorização de novos registos em zonas de contenção devia ser alargada para a reabilitação de edifícios de interesse municipal ou que integrem a Carta do Património</p> <p>Renovação do prazo das autorizações por mais 5 anos.</p>	O pretendido alargamento teria um grande impacto e poderia pôr em causa os objetivos fundamentais do presente regulamento.	Foram ajustados os prazos das autorizações excecionais.
33	O licenciamento do alojamento local deve ser suspenso por tempo indeterminado e será necessário implementar uma fiscalização para detetar situações de irregularidade.	Não consideramos adequado proibir por tempo indeterminado a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, para além desta medida violar o disposto no artigo 15.º-A do RJEEAL.	-----
34	As coimas e medidas sancionatórias a aplicar ao titular de registo e proprietários são equiparadas às aplicáveis aos proprietários, gerentes ou administradores de estabelecimentos comerciais, industriais ou hospitalares, no que respeita aos ocupantes do AL são equiparadas às dos residentes de		Foi criada uma comissão de acompanhamento do alojamento local.

	<p>moradias ou de edifícios de ocupação unifamiliar.</p> <p>A fiscalização do cumprimento dos regulamentos municipais de resíduos sólidos e de ruído compete à PM, PSP, Polícia Florestal e unidades orgânicas da CML com competências nestas matérias, constituindo qualquer violação aos mesmos contraordenação e competindo à CML o processamento das mesmas e aplicação de coimas e sanções acessórias.</p> <p><u>Cidadania participativa</u>: Criação de um sistema de comunicação (linha telefónica e email) para que os cidadãos possam informar a CML de eventuais casos de explorações de estabelecimentos de Alojamento Local sem registo ou de obras objetivo possa ser o Alojamento Local ilegal.</p> <p>O Regulamento Municipal de Alojamento Local deve ser objeto de uma análise periódica, no âmbito de uma comissão especializada e multidisciplinar da CML, presidida pelo Presidente da CML, ou por um Membro do Executivo que possa designar, que deve elaborar relatório até um ano após a publicação dos censos.</p>		
35	<p>Imóveis de habitação afetos a uso turísticos devem ter alteração de uso.</p>	<p>Nos termos do regulamento, os estabelecimentos de AL são instalações especiais que se incluem no uso habitacional,</p>	

	<p>As inspeções da CML aos estabelecimentos de alojamento local devem ser anuais e obrigatórias e deve passar a executar as vistorias obrigatórias por lei.</p> <p>Redução do IMI para os arrendamentos habitacionais com duração superior a um ano.</p> <p>Agilização das parcerias com as plataformas como a <i>Airbnb</i> de modo a acabar com os casos de AL não registado.</p> <p>Criação a nível nacional de taxa turística, em substituição da cobrada pelos municípios, para recuperação de edifícios para arrendamento de longa duração.</p>	<p>como aliás já resultava do Plano Diretor Municipal.</p> <p>Os estabelecimentos de alojamento local não implicam a dotação de um conjunto de estruturas, equipamentos e serviços que os outros empreendimentos turísticos oferecem, pelo que não nos parece razoável a sua equiparação.</p> <p>Reconhecendo a importância do reforço da fiscalização, este Regulamento prevê a possibilidade de serem celebrados contratos com terceiros para a realização de ações de fiscalização.</p> <p>As restantes questões não se enquadram no âmbito do presente regulamento</p>	<p>-----</p>
<p>36</p>	<p>Proposta de alteração ao artigo 5.º para que sejam dados prazos de resposta para a audiência prévia e para a decisão da CML sobre a oposição dos condomínios.</p> <p>Proposta de alteração ao artigo 12.º, designadamente fazer menção que a CML pode pedir ao tribunal a intimação para a entrada no domicílio para proceder à fiscalização.</p> <p>O número de hotéis existentes e a construir deve ser determinante para a definição das áreas de contenção mediante a aplicação de um fator ponderador que influencie as</p>	<p>A não inclusão da hotelaria na definição do rácio decorre das características de específicas desta atividade que não compete diretamente, em termos de ocupação do edificado e de uso, com os alojamentos residenciais.</p>	<p>Foram consagrados prazos de resposta para a audiência prévia e para a decisão da CML sobre a oposição dos condomínios.</p>

	<p>percentagens definidas, sendo as Avenidas Novas uma área onde os visitantes alojados em hotéis ou similares das mais elevadas. Deve também ser estabelecido um valor limite superior para o número de AL nas zonas definidas.</p>		
37	<p>Conteúdo idêntico e do mesmo requerente da 32.</p>	-----	-----
38	<p>Restrição do âmbito do diploma à criação das áreas de contenção, à indicação dos limites relativos ao número de estabelecimentos nessas áreas e ao modo de definição e apuramento desses limites.</p> <p>Está por regulamentar os procedimentos para a autorização excecional de novos registos.</p> <p>Clarificação da alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do RMAL classificação de um edifício “num estado de conservação mau ou péssimo”.</p> <p>Os dados dos censos de 2011 estão muito desatualizados.</p>	<p>Concordamos com a necessidade de atualização dos dados. Assim que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. disponibilizar os dados mais recentes, procederemos à sua atualização.</p>	<p>Foi um novo artigo com os elementos instrutórios e regulamentado o procedimento para as autorizações.</p>
39	<p>Distinção entre AL comercial e Al de partilha; monitorização em tempo real da habitação para fins residenciais Al e unidades hoteleiras,</p> <p>Criar sistema de recolha de contributos pelos cidadãos e queixas.</p> <p>Prever a revisão do regulamento, definir</p>	<p>A não inclusão da hotelaria na definição do rácio decorre das características de específicas desta atividade que não compete diretamente, em termos de ocupação do edificado e de uso, com os alojamentos residenciais.</p>	<p>Foi aditado um artigo relativo aos elementos instrutórios que devem ser submetidos no âmbito dos pedidos de autorização em zonas de contenção absoluta e em zonas de contenção relativa, incluindo, por exemplo, declaração</p>

<p>número limite de AL por zonas, acabar com medidas de exceção nomeadamente no que refere aos edifícios para reabilitação e incluir as zonas turísticas homogéneas com uso predominante terciário.</p> <p>Tomar em consideração as unidades hoteleiras, defender a multifuncionalidade dos aplicando um sistema de quotas -1/3 habitação, 1/3 comércio, serviços e turismo e 1/3 equipamentos coletivos- que garanta um mix funcional.</p> <p>A proposta de Regulamento de AL baseia-se no Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa, que tem dados desatualizados sobre o setor residencial. Este Estudo foi elaborado tendo apenas em conta o ponto de vista urbanístico, deixando de fora importantes fatores económicos e sociais envolvidos no Turismo e na qualidade de vida da cidade e habitantes.</p> <p>Esta proposta cria 2 grandes eixos de expansão ilimitada de AL, que ficam de fora de qualquer medida de contenção e que, apesar de dominadas pelo uso terciário, integram realidades sociodemográficas, económicas, culturais e habitacionais muito distintas.</p> <p>Por outro lado, as áreas de contenção propostas não têm em consideração o nº de hotéis existentes, que também influenciam os fluxos turísticos e a capacidade de carga</p>		<p>quanto ao número de estabelecimentos de AL de que é titular, para efeitos do n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL.</p> <p>Quanto ao isolamento acústico e aos problemas de ruído, o artigo 10.º passou a incluir a exigência de instalação de medidores de ruído.</p> <p>a) A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.</p> <p>b) A possibilidade de determinação da obrigatoriedade de instalação de medidores de ruído, na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo</p> <p>A zona turística homogénea da Baixa – Eixos Av. da Liberdade, Av. da República, Av. Almirante Reis é uma zona com um uso marcadamente terciário,</p>
---	--	--

	destes territórios.		possuindo o valor mais elevado de edifícios principalmente não residenciais, de 11%, muito acima dos 2% (média) das restantes Zonas Turísticas Homogéneas. Não obstante o forte pendor para a função terciária, é desejável que o tecido mantenha as suas características de multifuncionalidade, bem como é objetivo do Regulamento defender o stock da habitação. No período que decorreu entre a implementação das Áreas de Suspensão, em novembro de 2018, e a atual data, verificou-se um acentuado aumento de novos estabelecimentos de AL nesta área – cerca de 20%. Por este motivo, e de modo a promover uma distribuição equilibrada de usos no território, justifica-se proceder à limitação desta atividade, pelo que, face ao ratio atualmente presente, passa a constituir Área de Contenção Absoluta.
40	Sugestão de admitir exceções ao princípio da intransmissibilidade.	A questão da intransmissibilidade dos registos de alojamento local em áreas de contenção é regulada no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.	

41	<p>Maior fiscalização e a possibilidade dos condóminos moverem processos de encerramento destas unidades.</p>	<p>O RJEEAL e o regulamento consagraram a possibilidade de as assembleias de condomínio apresentarem requerimento a solicitar o cancelamento dos registos de alojamento local.</p>	
42	<p>Inclusão no regulamento de regime transitório de salvaguarda de projeto de reabilitação em zonas de contenção que estivessem em curso à data de entrada em vigor da Lei 62/2018 de 22/08.</p> <p>Acrescentar no n.º 2 do artigo 9.º do regulamento a autorização excecional de novos registos que digam respeito a imóveis reabilitados situados em ARU, com licenças de obras aprovadas até dia 22 de outubro de 2018;</p> <p>Eliminar o requisito de especial interesse para a cidade do n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento. Prever expressamente, no mesmo preceito, a autorização excecional de novos registos quando estejam em causa operações de reabilitação de frações autónomas devolutas.</p>	<p>O presente regulamento apenas é aplicável para os registos de estabelecimentos de alojamento local que sejam requeridos após a sua entrada em vigor.</p> <p>São objetivos deste diploma defender o <i>stock</i> de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros e favorecendo o arrendamento acessível. Pelo que a criação de um regime transitório poderia pôr em causa estes objetivos.</p>	