

**MUNICÍPIO DO PORTO****Regulamento n.º 495-A/2023**

Sumário: Aprovação do Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto.

Adolfo Manuel dos Santos Marques de Sousa, Diretor Municipal da Presidência, torna público, ao abrigo da competência delegada nos termos da Ordem de Serviço n.º NUD/232865/2022/CMP, de 19 de abril, que, em reunião do Executivo Municipal de 21 de abril de 2023, e por deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 27 de abril de 2023, foi aprovado o Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto, que para os devidos efeitos legais a seguir se publica.

2 de maio de 2023. — O Diretor Municipal da Presidência, *Adolfo Sousa*.

Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto

Nota Justificativa

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, veio estabelecer o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local (AL), tendo sido alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

A alteração legislativa ao regime de autorização da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local promovida pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio atribuir novas competências aos órgãos municipais, nomeadamente, o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de AL com vista a preservar a realidade social das freguesias e/ou uniões de freguesias.

Com o objetivo de preservar a realidade social, as Câmaras Municipais podem aprovar por Regulamento a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para a instalação de novos Alojamentos Locais, que poderão ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Nestas áreas, podem ser impostos limites relativamente ao número de estabelecimentos, carecendo de autorização expressa da Câmara Municipal que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo e a consequente instalação de novos estabelecimentos de Alojamento Local nesse território.

Reconhecendo a tendência de crescimento da atividade turística na cidade do Porto, a sua importância a nível económico, social e ambiental, as repercussões que se refletem, de forma direta, nas atividades económicas relacionadas, como a restauração, comércio e serviços, e, tendo como princípios basilares, o desenvolvimento de um setor pautado por elevados padrões de qualidade e a prossecução de iniciativas que contribuam para a excelência de toda a oferta turística, o Município do Porto entende aprovar o presente Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local, que visa estabelecer áreas de contenção nas freguesias com mais pressão urbanística em termos de números de fogos disponíveis para habitação permanente ou arrendamento de longa duração e os estabelecimentos disponíveis para afetação do exercício da atividade de Alojamento Local.

O presente Regulamento visa, assim, estabelecer um equilíbrio entre a criação de áreas de contenção e a possibilidade de um crescimento sustentável na instalação de novos estabelecimentos de Alojamento Local, com base na definição de um rácio que irá permitir aferir a proporção de Alojamento Local em relação ao alojamento habitacional/residencial, nas várias freguesias e/ou uniões de freguesias da cidade.

Pretende-se, com esta solução regulamentar, preconizar o equilíbrio entre a atividade turística e a componente residencial, no seio de uma urbe dinâmica e cosmopolita e com grande pressão urbanística, sendo o desiderato último, assegurar uma experiência turística única a todos os visitan-

tes, contribuindo, simultaneamente, para a preservação do bem-estar de todos os que habitualmente residem e trabalham na cidade do Porto.

A base da criação do presente Regulamento assenta, assim, nas premissas de preservação da realidade social das freguesias e/ou união de freguesias, propondo, nesse sentido, uma análise cuidada ao equilíbrio desejado entre o número de estabelecimentos de Alojamento Local, tendo em conta a proporção de imóveis disponíveis para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração.

A acrescer a esta ideia, que o Município tem vindo a defender, foi publicada a Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, que estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de Alojamento Local, salientando-se, neste contexto, a importância de adotar e privilegiar um conjunto de condições de sustentabilidade, nomeadamente ambientais, como forma de contribuir para os níveis de competitividade e qualidade esperados neste setor, e que veio reforçar ainda mais a aposta no desenvolvimento sustentável e sustentado da atividade turística.

Mais do que impor limites, importa contribuir para um Porto sustentável, a todos os níveis, e que o setor do turismo esteja alinhado com os princípios de sustentabilidade social, económica e ambiental que são agora, mais do que nunca, questões prementes para o desenvolvimento mais consolidado dos destinos e, em particular, do Porto.

O primeiro passo para uma aposta cada vez mais assente no crescimento sustentável tem que responder, de forma inequívoca, à assunção da existência de um perfeito equilíbrio entre o Alojamento Local e os imóveis disponíveis para habitação permanente, arrendamento de longa duração, e disponibilização de um mercado de arrendamento acessível. Assim, é essencial garantir uma proporção entre os dois, através da definição de *numerus clausus* que garantam que o primeiro não se sobrepõe ao segundo e que o crescimento do turismo não traz implicações negativas para a comunidade residente e para a vivência da cidade.

Face ao exposto, o Município do Porto pretende criar Áreas de Crescimento Sustentável do Alojamento Local, tendo por base o rácio de Alojamento Local sobre o alojamento habitacional/residencial, no sentido de garantir o equilíbrio da cidade e o crescimento do turismo, acreditando nas repercussões positivas ao nível social e económico.

Para o efeito produziu-se um estudo e desenvolvimento de modelos e métricas para a caracterização da pressão do Alojamento Local. O desenho metodológico para a caracterização da pressão do Alojamento Local mede, tão fiavelmente quanto possível, dois conceitos fundamentais: 1 — Habitação e 2 — Alojamento Local (Anexo I).

Feita a ponderação, resulta assim, que o presente Regulamento não implica despesas significativas para o Município, sendo ao invés uma mais-valia para o desenvolvimento económico local e para a caracterização do Porto como um município sustentável.

O presente Regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, no n.º 1 do artigo 15.º-A da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), na Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, e nos artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, todos nas suas redações em vigor.

Artigo 1.º

Objeto

1 — O presente Regulamento visa a criação de áreas de crescimento sustentável e de áreas de contenção para os novos registos de Alojamento Local, definidas em função do rácio de pressão verificado na área territorial correspondente a uma freguesia da cidade do Porto.

2 — Não podem ser autorizados novos registos de Alojamento Local nas áreas definidas como áreas de contenção, atendendo ao *numerus clausus* determinado pelo rácio de pressão definido, salvo nas situações previstas no presente Regulamento.

3 — As áreas de crescimento sustentável são objeto de monitorização dos novos registos para a aferição do preenchimento do *numerus clausus* determinado pelo rácio de pressão, cujo preenchimento total determina, automaticamente, a classificação da área dessa freguesia como área de contenção.

4 — A definição das áreas de contenção, de áreas de crescimento sustentável e do *numerus clausus* para a atribuição de novos registos obedece a um rácio de pressão determinado em função do número de estabelecimentos de Alojamento Local existentes e do número de imóveis/frações com contador de água instalado e disponíveis para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração na cidade, conforme definido nos Anexos II e III.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se:

a) Áreas de crescimento sustentável: todas as freguesias e ou uniões de freguesias da cidade com um rácio de pressão inferior a 15 %;

b) Áreas de contenção: as áreas de território de freguesias da cidade que apresentem um rácio de pressão igual ou superior a 15 %;

c) Alojamento habitacional: imóveis/frações em utilização para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração e com contador de fornecimento de água.

d) Área de edificação, também designada *ae*: o somatório da área de cada um dos pisos, expresso em metros quadrados (m²), de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados na(s) parcela(s), com exclusão de:

i) Terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior;

ii) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;

iii) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;

iv) Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício;

v) Estacionamento instalado nas caves dos edifícios;

vi) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras).

e) Habitação acessível:

i) A inserida no Programa de Arrendamento Acessível, programa de política de habitação, regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019 e que tem como objetivo aumentar o arrendamento de imóveis a preços compatíveis com os rendimentos das famílias;

ii) A inserida no Programa do Município do Porto — Porto com Sentido — que se destina a dinamizar a oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível de forma a proporcionar às famílias o acesso ao arrendamento habitacional a preços inferiores aos de mercado em todas as freguesias do concelho do Porto.

Artigo 3.º

Áreas de Contenção e Áreas de Crescimento Sustentável do Alojamento Local

1 — As áreas de contenção são as que correspondem às Freguesias de Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, conforme o Anexo II.

2 — As áreas de crescimento sustentável correspondem às Freguesias: Aldoar, Bonfim, Campanhã, Cedofeita, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Massarelos, Nevogilde, Paranhos e Ramalde, conforme o Anexo III.



3 — As classificações das áreas definidas nos números anteriores podem ser alteradas em função da monitorização do rácio de pressão, determinando a sua variação a alteração do *numerus clausus* definido.

4 — É definido um limite máximo para a atribuição de novos registos de Alojamento Local em cada Área de Crescimento Sustentável, de forma a assegurar o equilíbrio entre esta modalidade de alojamento e os imóveis/frações disponíveis para outros fins como habitação permanente ou para arrendamento de longa duração, comércio e serviços, conforme consta no Anexo III.

Artigo 4.º

Autorização de utilização ou título de utilização

Os estabelecimentos de Alojamento Local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano com título de utilização válido, nos termos legais.

Artigo 5.º

Autorização excecional para a instalação de novos estabelecimentos de Alojamento Local em áreas de contenção

1 — O Presidente da Câmara, ou o Vereador com competência delegada na matéria, poderá autorizar a instalação de novos Alojamentos Locais nas áreas de contenção, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo:

a) Operações urbanísticas relativas a novos edifícios, ou a edifícios objeto de obras de conservação, alteração ou ampliação ou quando o Município considere de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o Alojamento Local esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis;

b) Operações urbanísticas que promovam o comércio de rua através da afetação exclusivamente a comércio de unidades de utilização independente confrontantes diretamente com espaço público, que ocupem, no mínimo, 60 % do piso térreo dos edifícios, sendo 20 % da área restante afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos;

c) Pedidos que tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano totalmente devoluto há mais de três anos;

d) Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, permitindo subir dois níveis de conservação, quando se encontrassem em estado de conservação mau ou péssimo;

e) Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado o respetivo uso de indústria para habitação ou serviços;

f) Quando tenham por objeto novos edifícios construídos na sequência da demolição de edifício com fundamento em péssimo estado de conservação ou em risco de derrocada;

g) Quando promovam a demolição de edifícios existentes nos logradouros, legalmente constituídos, sem valia arquitetónica, urbanística ou cultural, de forma que, dessa demolição, resulte um índice de impermeabilização inferior a 70 % da área da parcela;

h) Quando esteja em causa um edifício ou fração com um registo atribuído nos 24 meses anteriores onde, por motivo de divórcio ou óbito de um dos proprietários, ou mudança da empresa gestora do Alojamento Local, haja lugar a submissão de novo pedido de registo de Alojamento Local.

2 — Nas situações previstas na alínea a) do número anterior, os edifícios terão necessariamente de garantir o equilíbrio entre a oferta de alojamento local e o alojamento destinado a habitação, devendo a componente de habitação representar 50 % da área e a habitação acessível representar, pelo menos, 20 % da área de edificação do prédio, por um prazo não inferior a 25 anos.



3 — Em qualquer caso, não poderá ser autorizado, nas áreas de contenção, o registo excepcional previsto no n.º 1 do presente artigo, quando em causa estiverem frações ou partes de edifícios sobre os quais tenha vigorado um contrato de arrendamento ou de comodato para habitação, há menos de 3 anos.

4 — Em qualquer caso, nas áreas de contenção, podem ser autorizados novos estabelecimentos de Alojamento Local quando a modalidade seja a de “quartos”.

5 — O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento Municipal é realizado nos termos previstos na lei.

Artigo 6.º

Apreciação de pedidos de autorização de registo de Alojamento Local em áreas de contenção e vistorias

1 — A decisão excepcional, prevista no artigo anterior, dos pedidos de novos registos de Alojamento Local em áreas de contenção, deverá ser tomada num prazo máximo de 60 dias, contados após a submissão do mesmo, salvo prorrogação expressa e excepcional deste prazo, comunicada ao requerente, sob pena de caducidade do pedido.

2 — A autorização dos novos registos em áreas de contenção é, obrigatoriamente, precedida de vistoria pelos serviços municipais competentes, para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º do RJEEAL, efetuada sob marcação pelos serviços municipais com essa competência.

3 — Na impossibilidade de estar presente na data agendada para o ato de vistoria, por motivos de força maior ou devidamente justificados, o requerente deverá comunicar a sua impossibilidade ao Município logo que possível, mas sempre no prazo máximo de 15 dias após a data agendada, solicitando, desde logo, o reagendamento da mesma.

4 — Após a realização da vistoria e verificados os pressupostos para o deferimento excepcional do pedido, previstos no artigo anterior, é promovido o competente registo do Alojamento Local pelos serviços municipais.

5 — O portal do munícipe disponibiliza uma área dedicada aos pedidos excecionais de registo de Alojamento Local em área de contenção, na qual serão efetuadas todas as interações com os interessados.

6 — O titular da exploração do Alojamento Local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente, junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa, ou outra via, sejam realizados.

Artigo 7.º

Fiscalização

Para efeitos do exercício dos poderes de fiscalização atribuídos ao Município, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, assim como podem ser celebrados protocolos com entidades de índole associativa e de interesse público ou contratos com entidades nos termos da Lei.

Artigo 8.º

Sanções

O cancelamento do registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

Artigo 9.º

Revisão, alteração das condições de mercado e atualização do estudo

1 — Sem prejuízo da sua revisão sempre que se verifique necessário, o presente Regulamento e os seus anexos serão obrigatoriamente revistos de dois em dois anos.



2 — O Município do Porto poderá determinar a revisão excecional do presente Regulamento, caso se verifiquem alterações nas condições de mercado que aconselhem essa revisão designadamente, verificação de alterações na oferta de habitação permanente ou no mercado de arrendamento de longa duração, privado ou público, bem como, no arrendamento acessível, ou cancelamentos e cessações de registos de alojamento local até ao limite do *numerus clausus* definidos para cada freguesia.

3 — A revisão excecional do Regulamento depende da iniciativa do Vereador com o Pelouro da tutela desta atividade, deliberada pela Assembleia Municipal sob proposta do Executivo Municipal.

4 — O Município do Porto manterá atualizado, no seu sítio oficial, o rácio de pressão e o *numerus clausus* de registos máximo para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local a atribuir nas áreas de contenção e nas áreas de crescimento sustentável.

5 — A alteração do *numerus clausus* para os novos registos de Alojamento Local, definido em função do rácio de pressão determinado, não implica a revisão do Regulamento, apenas da atualização das colunas das tabelas constantes nos Anexos II e III, feita por despacho do Vereador com o Pelouro da tutela desta atividade, com fundamento na monitorização verificada, publicitado no Boletim Municipal Eletrónico e no portal do município, na área dedicada.

Artigo 10.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1 — O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — O presente Regulamento não se aplica aos processos pendentes aquando da sua entrada em vigor.

ANEXO I

Estudos de Análise Sobre a Pressão do Alojamento Local no Porto

Estudo 1

Alojamento Local no Concelho do Porto, abril 2019

<http://www.cm-porto.pt/files/uploads/cms/cmp/73/files/Anexo%20I-Estudo%20de%20an%C3%A1lise%20sobre%20a%20press%C3%A3o%20AL-2019.pdf>

Estudo 2

Estudo e Desenvolvimento de Modelos e Métricas para a Caracterização da Pressão do Alojamento Local no Concelho do Porto, janeiro 2023

<http://www.cm-porto.pt/files/uploads/cms/cmp/73/files/Anexo%20I-Estudo%20de%20an%C3%A1lise%20sobre%20a%20press%C3%A3o%20AL-2023.pdf>

ANEXO II

Identificação do AL Existente a 31 de Outubro de 2022 e Definição das Freguesias em Áreas de Contenção

QUADRO 1

AL, Habitação e Rácio de Pressão a 31/10/2022

Freguesia	AL RNAL	Habitação AdP	Rácio
Aldoar	20	6 036	0,3 %
Bonfim	1 296	16 076	8,1 %

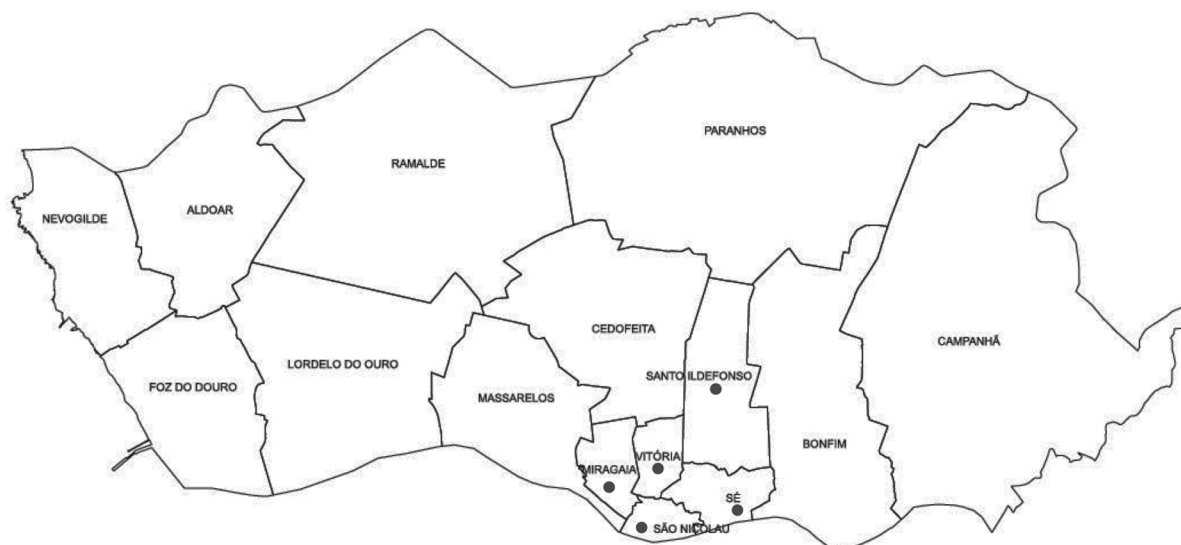


Freguesia	AL RNAL	Habituação AdP	Rácio
Campanhã	173	17 296	1,0 %
Cedofeita	1 571	16 092	9,8 %
Foz do Douro	151	5 914	2,6 %
Lordelo do Ouro	119	11 268	1,1 %
Massarelos	328	4 602	7,1 %
Nevogilde	26	2 549	1,0 %
Paranhos	293	28 639	1,0 %
Ramalde	117	19 783	0,6 %
Miragaia	361	1 656	21,8 %
Santo Ildefonso	2 768	7 226	38,3 %
São Nicolau	570	1 180	48,3 %
Sé	1 173	2 660	44,1 %
Vitória	1 009	1 668	60,5 %
<i>Total</i>	9 975	14 2645	7,0 %

QUADRO 2

Freguesias em áreas de contenção

Freguesia	AL RNAL	Habituação AdP	Rácio	Limite de novos AL
Miragaia	361	1 656	21,8 %	0
Santo Ildefonso	2 768	7 226	38,3 %	0
São Nicolau	570	1 180	48,3 %	0
Sé	1 173	2 660	44,1 %	0
Vitória	1 009	1 668	60,5 %	0
<i>Total</i>	5 881	14 390	40,9 %	0



ANEXO III

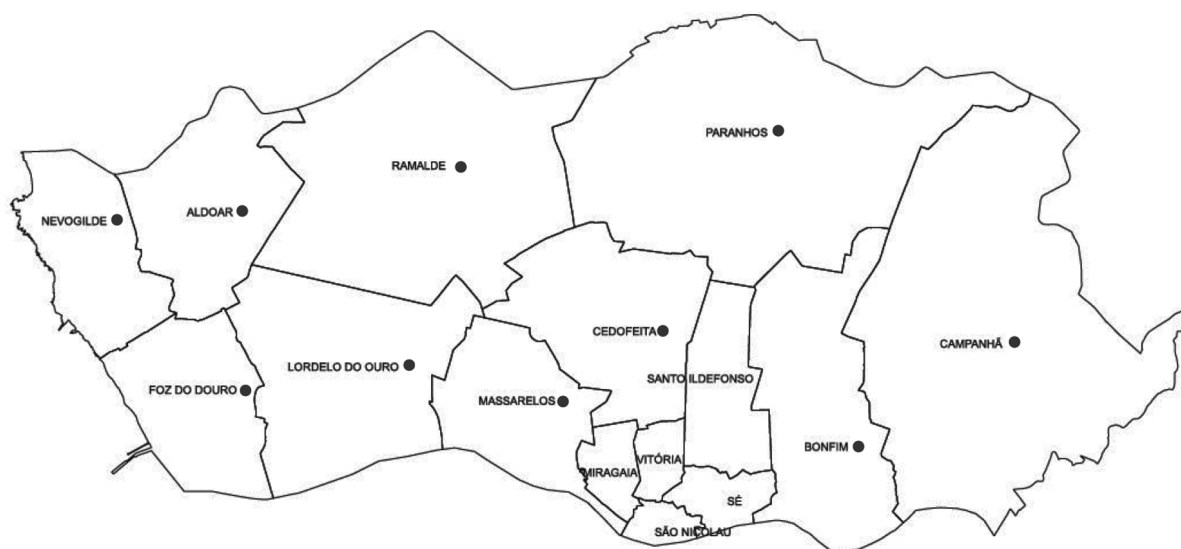
Identificação das Áreas de Crescimento Sustentável e Definição Máxima de *Numero Clausus* de Registos AL por Freguesia

QUADRO 3

Freguesias em áreas de crescimento sustentável e definição de números de AL máximo

Freguesia	AL RNAL	Habitação AdP	Rácio	Novos AL até 15 % ^[1]	Total AL até 15 % ^[1]
Aldoar	20	6 036	0,3 %	885	905
Bonfim	1 296	16 076	8,1 %	1 115	2 411
Campanhã	173	17 296	1,0 %	2421	2 594
Cedofeita	1 571	16 092	9,8 %	843	2 414
Foz do Douro	151	5 914	2,6 %	736	887
Lordelo do Ouro	119	1 1268	1,1 %	1 571	1 690
Massarelos	328	4 602	7,1 %	362	690
Nevogilde	26	2 549	1,0 %	356	382
Paranhos	293	28 639	1,0 %	4 003	4 296
Ramalde	117	19 783	0,6 %	2 850	2 967
<i>Total</i>	4 094	12 8255	3,2 %	15 142	19 236

Notas: [1] Pressupondo denominador (Habitação) fixo.



316417853