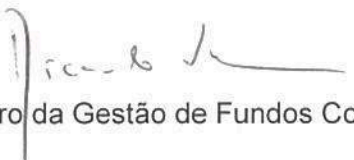


## EDITAL NUD/254724/2019/CMP

**Adolfo Manuel dos Santos Marques de Sousa, Diretor Municipal da Presidência**, torna público, ao abrigo da competência delegada através da Ordem de Serviço n.º I/343222/18/CMP, de 4 de outubro, que, em reunião extraordinária do Executivo Municipal de 10 de julho de 2019, a Câmara Municipal do Porto deliberou publicitar no sítio institucional do Município o Regulamento de Alojamento Local para dar início à discussão pública, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo, pelo período de 45 dias úteis, contados da data da sua publicação, ou seja, de 17 de julho a 18 de setembro de 2019.


Quaisquer sugestões devem ser apresentadas, por escrito e em exclusivo, para o endereço eletrónico: [regulamentoal@cm-porto.pt](mailto:regulamentoal@cm-porto.pt) com assunto: Contributos Regulamento Alojamento Local Porto.

Para constar e produzir efeitos legais publica-se o presente edital, que vai ser afixado no Gabinete do Município, publicado no sítio da CMP (<http://cm-porto.pt>) e no Balcão de Atendimento Virtual.

Eu, , Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio e Pelouro da Gestão de Fundos Comunitários, o subscrevi.

Porto, Paços do Município, 12 de julho de 2019.

O Diretor Municipal da Presidência

  
Adolfo Sousa

# **Regulamento de Alojamento Local do Porto**

## **CAPÍTULO I**

### **Das disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

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 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, doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local ("RJEEAL"), e nos artigos 135.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objeto**

O presente Regulamento estabelece as regras aplicáveis ao registo de estabelecimentos de alojamento local no Município do Porto, bem como os critérios aplicáveis às zonas turísticas condicionadas e zonas turísticas de exploração sustentável.

#### **Artigo 3.º**

##### **Mediador de Alojamento Local**

1. O Município do Porto compromete-se a assegurar a existência de Mediadores de Alojamento Local, com o objetivo de garantir a contínua mediação entre o Município e os gestores do alojamento local de uma zona geográfica determinada.
2. Compete ao Mediador promover ações com vista a garantir a contínua conciliação dos vários interessados, designadamente através das seguintes funções:



- a) assegurar a ligação entre a autarquia, as administrações de condomínio, os residentes e os gestores do alojamento local;
- b) colaborar na prevenção e resolução de conflitos;
- c) facilitar a comunicação entre as partes;
- d) registar a natureza confidencial de informações relativas ao universo do Alojamento Local;
- e) estar presente nas reuniões de condomínio que tenham por ponto único de discussão o Alojamento Local, sempre que convocado previamente para o efeito;
- f) promover a elaboração de códigos de conduta direccionados aos hóspedes, em articulação com os gestores de alojamento local e monitorizar a sua divulgação.

## **CAPÍTULO II**

### **Registo de estabelecimentos de Alojamento Local no Município do Porto**

#### **Artigo 4.º**

##### **Instrução do pedido**

1. A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local deve incluir, para além dos demais documentos legalmente estabelecidos:
  - a) Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água;
  - b) Documentos comprovativos da instalação de dispositivos de segurança, nomeadamente, extintor e manta de incêndio, equipamento de primeiros socorros e indicação do número nacional de emergência em local visível;
  - c) Documento comprovativo da afixação de planta de segurança com indicação da unidade do alojamento e saídas de emergência assinaladas;
  - d) Cópia da apólice de Seguro de Responsabilidade Civil.
2. O disposto no número anterior aplica-se igualmente aos pedidos de autorização para instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nas zonas turísticas condicionadas.



## **Artigo 5.º**

### **Autorização de utilização adequada**

1. Os estabelecimentos de alojamento local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que possua título de utilização e autorização para habitação ou serviços.
2. A autorização de utilização adequada a que se refere a alínea c) do nº 9 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização para habitação ou serviços.

## **Artigo 6.º**

### **Decisão de oposição**

1. No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da 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, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal do Porto.
2. A assembleia de condóminos pode, com base na decisão referida no número anterior, solicitar ao Presidente da Câmara Municipal do Porto a anulação do registo de alojamento local, devendo detalhar, de forma clara e fundamentada, as razões em que baseia aquele pedido, desde que se verifiquem de forma reiterada reclamações relativas ao ruído, higiene e perturbação e sossego dos residentes.
3. A decisão sobre o pedido de anulação do registo apresentado pela assembleia de condóminos é precedida das ações do Mediador de Alojamento Local que se revelem adequadas e de audiência prévia dos interessados.
4. O cancelamento do registo na sequência de pedido apresentado pela assembleia de condóminos impossibilita que o imóvel em questão seja explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de um ano.



**CAPÍTULO III**  
**Das Zonas Turísticas Condicionadas e Zonas Turísticas de Exploração**  
**Sustentável**

**Artigo 7.º**

**Segmentação e delimitação**

1. Através do presente Regulamento, e conforme anexo 1, são criadas as seguintes zonas:

- a) Zonas Turísticas Condicionadas, que correspondem às zonas referidas no número seguinte e
- b) Zonas Turísticas de Exploração Sustentável, que correspondem a zonas cujo indicador de pressão corrente do alojamento local é inferior a 25%.

2. As Zonas Turísticas Condicionadas subdividem-se nas seguintes áreas, delimitadas no anexo 1:

- a) Áreas de Contenção Condicionada, que correspondem a zonas cujo indicador de pressão corrente de alojamento local é igual ou superior a 50%;
- b) Áreas de Contenção Preventiva, que correspondem a zonas cujo indicador de pressão corrente de alojamento local é igual ou superior a 37,5% e inferior a 50% e
- c) Áreas de Contenção Transigente, que correspondem a zonas turísticas cujo indicador de pressão corrente do alojamento local é igual ou superior a 25% e inferior a 37,5%.

3. Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior, até que o Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, I.P. publique dados desagregados relativos ao número de fogos de habitação permanente no Município do Porto, considera-se o número de alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município do Porto, realizado no último Censo 2011.

4. Quando se verificarem os requisitos previstos nos números anteriores e nos artigos seguintes, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal pode delimitar novas Zonas Turísticas Condicionadas ou de Exploração Sustentável.

## **Artigo 8.º**

### **Autorização para a instalação de novos alojamentos locais em áreas de contenção**

1. Nas áreas de contenção previstas no n.º 2 do artigo 7.º do presente Regulamento, podem ser autorizados novos alojamentos locais desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo:

- a) Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que estejam declaradas totalmente devolutas há mais de três anos;
- b) Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenham 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;
- c) 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 logística, indústria, para habitação e serviços;
- d) 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;
- e) Quando a modalidade de exploração do alojamento é a de “quartos”.

2. O disposto no número anterior não se aplica a frações ou partes de edifícios sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para habitação há menos de 3 anos, não sendo autorizado, nestas situações o registo de novos estabelecimentos de alojamento local.

3. O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento Municipal é realizado, na sequência de vistoria pelo órgão municipal competente, nos termos da lei.

## **Artigo 9.º**

### **Zonas Turísticas de Exploração Sustentável**

1. As Zonas Turísticas de Exploração Sustentável não são objeto de qualquer medida de contenção.

2. Nas áreas cujo indicador de pressão corrente do alojamento local seja inferior a 10% o Município poderá criar medidas de incentivo à exploração e dinamização do setor do alojamento local.

### **Artigo 10.º**

#### **Duração da autorização**

1. A autorização de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção condicionada, preventiva e transigente é conferida respetivamente por um prazo de dois, quatro e seis anos, a contar da data da atribuição do número de registo, caducando no termo do respetivo prazo.
2. Quando a autorização tenha caducado nos termos do número anterior, o alojamento local considera-se como não registado ou como apresentando registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente de aplicação das sanções correspondentes às contraordenações previstas no artigo 23.º, n.º 1, do RJEEAL.

## **CAPÍTULO V**

### **Da fiscalização**

### **Artigo 11.º**

#### **Fiscalização**

1. O Município do Porto pode realizar vistorias para fiscalização do cumprimento do RJEEAL, deste regulamento e demais legislação, sempre que considere oportuno.
2. 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 privadas para realização de ações concretas, nomeadamente o de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento, nos termos da lei.
3. 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 12.º**

### **Sanções**

1. Quando sejam detetadas situações que constituam contraordenações, deve ser instaurado o respetivo procedimento, podendo ser aplicadas as coimas e as sanções acessórias previstas na lei.
2. Independentemente da instauração de procedimento contraordenacional, o Município do Porto pode determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração dos alojamentos locais cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública.
3. O cancelamento do registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições finais e transitórias**

## **Artigo 13.º**

### **Revisão**

O presente Regulamento deve ser revisto quando a alteração das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as respetivas opções o justifique.

## **Artigo 14.º**

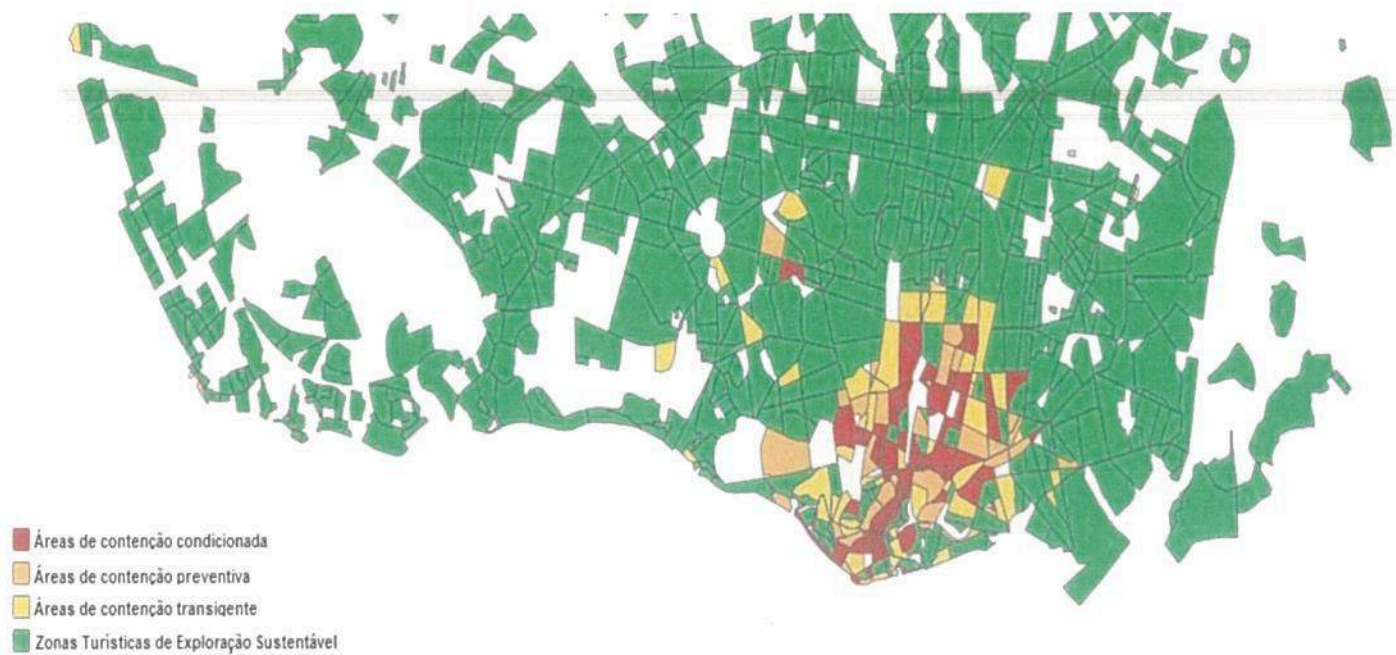
### **Entrada em vigor**

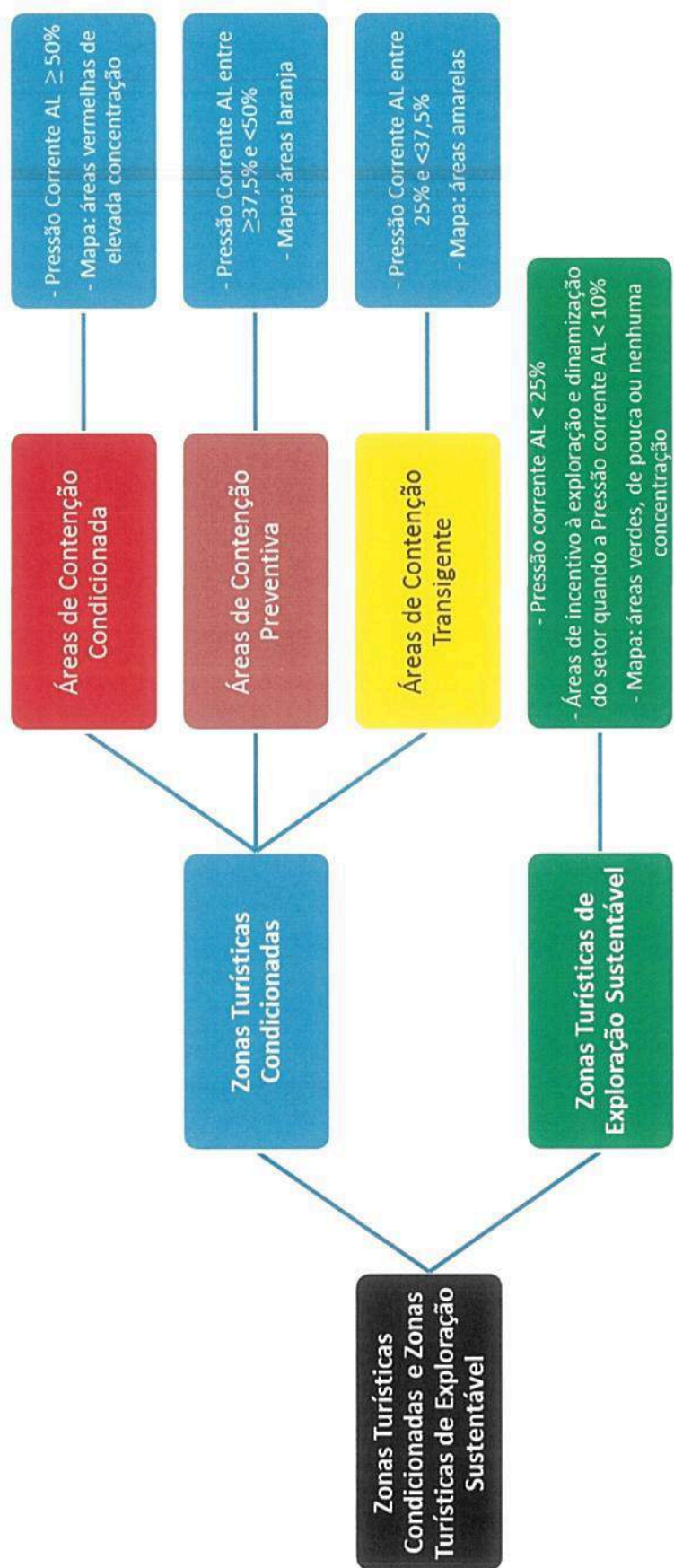
O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

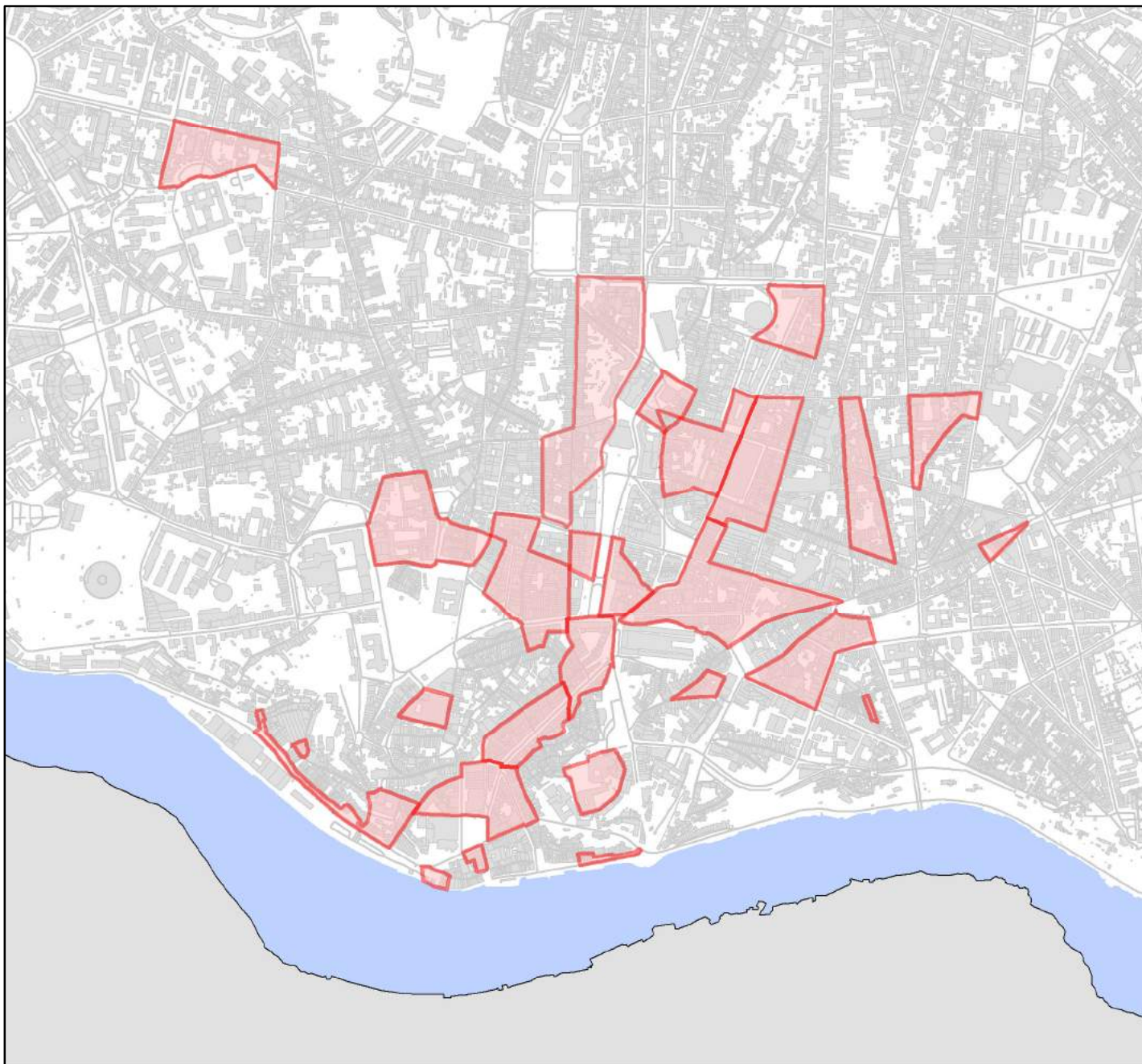


## Anexo 1

### Segmentação Geográfica das Zonas Turísticas da Cidade por Pressão Corrente







CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO



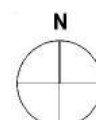
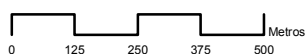
## ZONAS DE SUSPENSÃO

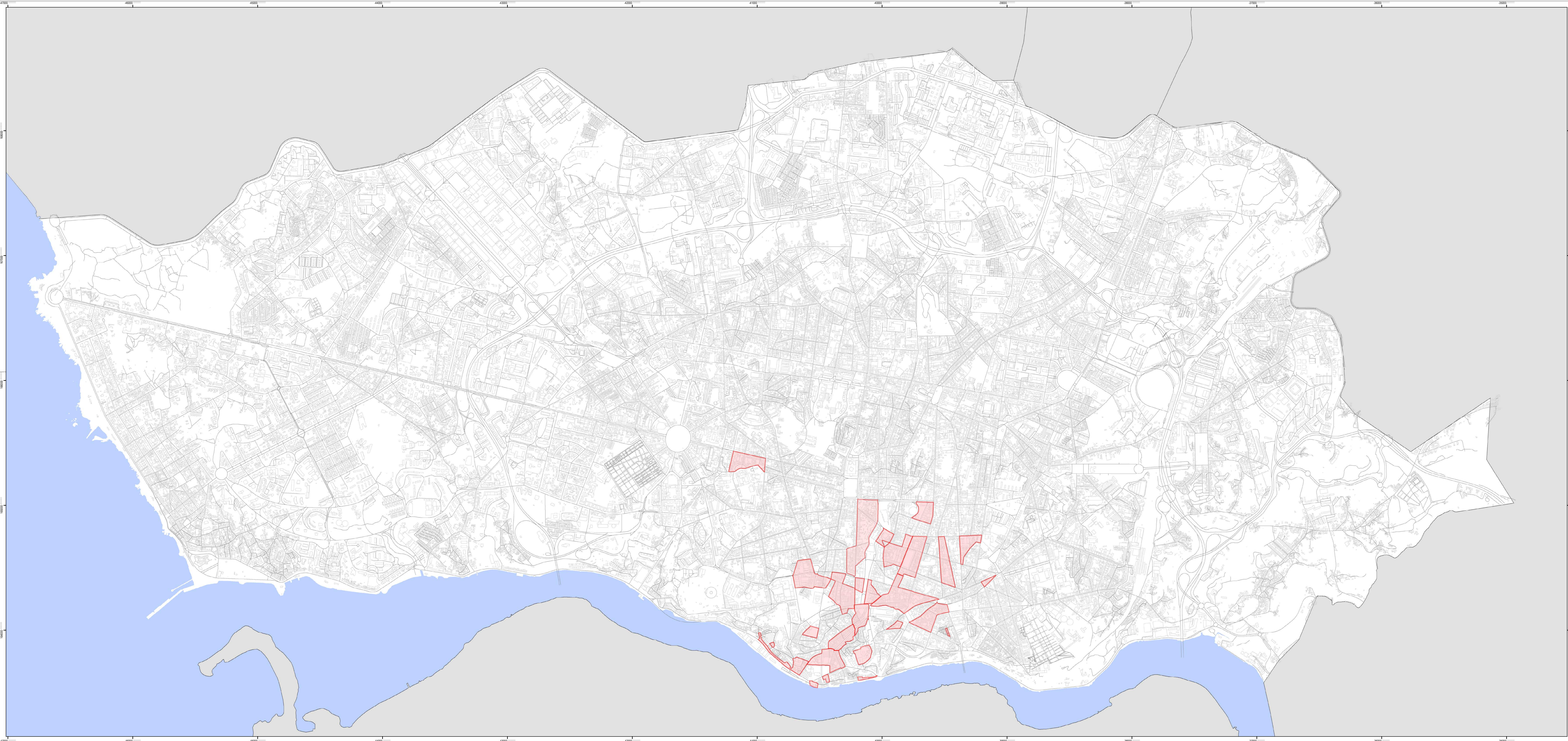
PEÇA GRAFICA: 01

DATA: Julho 2019

 Limites da Zona de Suspensão

ESCALA 1:10.000





**Legenda:**

Limites da Zona de Suspensão

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO



**ZONAS DE SUSPENSÃO**

PEÇA GRÁFICA: 01

DATA: Julho 2019

ESCALA 1:10.000

0 125 250 375 500 metros

