



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

Proposta N.º 480 – C/2024

de Alteração Proposta nº 480/2024 “Aprovar e sujeitar a consulta pública o projeto da Carta Municipal de Habitação, nos termos da proposta”

Considerando que:

- I. Em outubro de 2023, para a discussão e votação para submissão a consulta pública da Carta Municipal de Habitação, o LIVRE apresentou a Proposta 583-C/2024 de Alteração à Proposta 583/2023 com diversos pontos deliberativos, cujos considerados ajudam a contextualizar a posição do Partido face à Carta de Habitação submetida a consulta pública e que reiteramos nesta proposta de alteração, e por isso remetemos como Anexo I.
- II. Apesar de duas das propostas de alteração do LIVRE terem sido aprovadas e incorporadas, a maioria das alterações propostas que continham as medidas mais impactantes na definição do rumo político da Carta Municipal de Habitação e na definição e criação de ferramentas para efetivar essas políticas, foram rejeitadas pela Câmara o que justificou o voto contra a versão da Carta Municipal de Habitação submetida a consulta pública, por não responder como deveria à emergência habitacional que a cidade enfrenta.
- III. A consulta pública da Carta Municipal de Habitação foi muito participada, com mais de 80 pessoas a enviarem questões, críticas e sugestões de melhoria do documento, e que na sua maioria exigiam dotar o município de ferramentas mais eficazes para a prossecução de políticas mais ambiciosas e consequentes para enfrentar a emergência



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

na Habitação, que é transversalmente reconhecida como o tema mais premente do presente mandato.

- IV. Muitas das participações apresentadas abordaram temáticas e propunham medidas que iam ao encontro da Proposta de Alteração 583-C/2024 do LIVRE, o que no nosso entender justificariam a sua ponderação e inclusão na versão final da Carta Municipal de Habitação.
- V. As seguintes participações da Consulta Pública, constantes no seu *Relatório de Ponderação, Anexo I - “Fichas de Participação e Ponderação”*, trouxeram contribuições que vão ao encontro das propostas de alteração apresentadas pelo LIVRE nas medidas referenciadas:
- Medida 1.16 - Zoneamento Inclusivo através de condicionantes obrigatórias e incentivos para a criação de habitação acessível.
 - **Participação nº29:** *“Para que esse aumento da oferta [de Habitação Acessível] se verifique e imperativo que nesta Carta Municipal de Habitação (CMH) conste, enquanto instrumento do município, a capacidade do mesmo condicionar as operações urbanísticas privadas às metas estabelecidas na CMH. Esse condicionamento seria efetuado por via do Zonamento Inclusivo, quer seja através da majoração do índice de edificabilidade, ou através da compensação por espécie. A meta tem como valor, uma quota de 25% do total de fogos produzidos nessas operações urbanísticas.”*
 - **Participação nº51:** *“Implementação de obrigação dos promotores de construção nova ou reabilitação de ceder uma percentagem de fogos para habitação pública ou acessível”.*



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

– **Participação nº54:** *“Obrigatoriedade de todas as novas construções privadas terem uma percentagem de pelo menos 20% de habitações a preços acessíveis.”*

– **Participação nº55:** *“4. Implementar como condição de licenciamento de novos projetos de habitação, através do pelouro de Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, uma norma urbanística de obrigatoriedade de alocação de percentagem mínima de fogos para arrendamento acessível (com base nos critérios de pressão urbanística, turística e de gentrificação previstos no documento, calculando-se o rácio com base no número de fogos com função de habitação).”*

– **Participação nº59:** *“3. A declaração fundamentada de carência habitacional permite, nos termos da Lei de Bases da Habitação, proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados. Assim, sempre que tal se mostre urbanisticamente possível e adequado, devem ser adotados de mecanismos de Zonamento Inclusivo, em operações de loteamento urbano ou de impacte relevante,*
a) *quer por majoração de índice de edificabilidade (através da obrigação de utilização do sistema de incentivos previstos no PDM - créditos de construção - para a produção de habitação acessível),*
b) *quer por compensação em espécie (através da cedência urbanística que passará a incluir a finalidade de habitação acessível).*

A título de meta, apresenta-se um objetivo de quota de 25% do total de fogos produzidos nessas operações urbanísticas. Conjugando-se o princípio da neutralidade económica para o promotor e a entrega das habitações acessíveis ao município, deve prever-se a adoção dos seguintes mecanismos:

- A geração de fogos acessíveis a entregar ao município, sem ónus ou encargos, e a geração de fogos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

destinados ao promotor na exata proporção dos custos de construção dos primeiros;

- O pagamento por parte do município dos fogos acessíveis pelo valor de custo de produção.”

– **Participação nº61:** *“Implementar condicionantes urbanísticas ao nível do PDM que obriguem a construção de habitação em renda acessível: 25% da superfície de pavimento de operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, destinados e a entregar a candidatos dos programas habitacionais do Município.”*

– **Participação nº 73:** *“A CMH deve adotar mecanismos de Zonamento Inclusivo, em operações de loteamento urbano ou de impacte relevante:*

a) quer por majoração de índice de edificabilidade (através da obrigação de utilização do sistema de incentivos previstos no PDM - créditos de construção - para a produção de habitação acessível),

b) quer por compensação em espécie (através da cedência urbanística que passará a incluir a finalidade de habitação acessível).

A título de meta, apresenta-se um objetivo de quota de 25% do total de fogos produzidos nessas operações urbanísticas - que se deve estimar numericamente, por exemplo em 15 mil fogos.

Deve prever-se a adoção dos seguintes mecanismos: A geração de fogos acessíveis a entregar ao município, sem ónus ou encargos, e a geração de fogos destinados ao promotor na exata proporção dos custos de construção dos primeiros; - O pagamento por parte do município dos fogos acessíveis pelo valor de custo de produção.”

– **Participação nº84:** *“Prever a cedência de uma percentagem de habitação para o domínio público para arrendamento público”.*



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

- Medida 2.08 - Regulação da atividade de Alojamento Local e nova medida proposta pelo LIVRE: Medida 2.12 - Reequilibrar as zonas com maior pressão turística sobre o parque habitacional da cidade de Lisboa, com novas medidas ao nível do licenciamento urbanístico, obrigando novos empreendimentos turísticos a providenciar habitação de renda acessível.
 - Participação nº18: “Proibir AL e construção de adicionais estabelecimentos turísticos no centro de Lisboa.”
 - Participação nº30: “Estabelecer rácio ideal entre Alojamento Local e alojamentos familiares clássicos de 5%”.
 - Participação nº47: “Incentivar reconversão de Alojamento Local em Alojamento Familiar Clássico”.
 - Participação nº54: “Implementar limite máximo de novos hotéis e apartamentos turísticos por ano, cuja lotação deverá ser proporcional ao número de novos fogos de renda acessível disponibilizados/criados pela própria CML nesse ano”; “Eliminar registos de Alojamento Local detidos por fundos de investimento, grupos hoteleiros ou pessoas com mais de dois alojamentos locais.”
 - Participação nº59: “Estabelecer rácio ideal entre Alojamento Local e Alojamento Familiar clássico de 5%”, “Utilizar os instrumentos estabelecidos pela lei 56/2023 para reequilibrar os rácios de alojamento local em freguesias específicas.
 - Participação nº61: “Regulamentar atividades do Alojamento Local”; “Prever oposição à renovação automática dos registos de alojamento local na zona onde o índice de pressão turística seja superior ao estabelecido”; “Incluir medidas da Diretiva Europeia (UE) 2021/514 na revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local na regulação da atividade de alojamento local.”; “Criar Índice de Pressão Turística”.
 - Participação nº68: “Prever campanha de fiscalização do Alojamento Local”.
 - Participação nº69: “Redução rápida, consistente e duradoura do Alojamento Local”; “Publicar online as métricas relativos ao Alojamento Local, assim como



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

- localização das atividades; verificar a veracidade dos dados dos registos e realizar inspeções regulares”; “Utilizar coimas dos incumprimentos dos Alojamentos Locais na recuperação e construção da habitação municipal”; “Impedir licenciamento de novos hotéis, apartamentos turísticos ou outro tipo de alojamento local”.
- Participação nº73: “Rever rácio ideal entre alojamento local e alojamento familiar clássico de 5%”; “Utilizar os instrumentos estabelecidos pela lei 56/2023 para reequilibrar os rácios de alojamento local em freguesias específicas”.
- Medida 1.10 - Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível.
 - Participação nº59: “Ampliar subsídio municipal de apoio ao arrendamento jovem”.
 - Participação nº60: “Utilizar direito de preferência na aquisição de imóveis com critérios 1) risco de despejo; 2) potencial de aumento de área/número de fogos; 3) ganhos de escala em projetos conjuntos com outros imóveis municipais”.
 - Participação nº61: “Restringir os benefícios fiscais existentes e futuros para a construção e/ou reabilitação de edifícios habitacionais, apenas para quem criar Habitação para mercado não especulativo ou para renda acessível de longa duração.”
 - Participação nº67: “Atribuir benefícios fiscais durante o processo de construção ou compra de um espaço com a finalidade de alojamento estudantil., incluindo a isenção de IVA e IMT”.

–



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

- Medida 1.04 - Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais.
 - Participação nº47: "Investir em construção e reabilitação pública para arrendamento acessível".
 - Participação nº56: "Operacionalizar políticas de criação de habitação e habitat nas áreas envolventes aos polos de desenvolvimento"; "Articular o Mapa das Zonas de Prioridade de Habitação com os instrumentos urbanísticos programáticos em vigor".
 - Participação nº61: "Destinar a totalidade do solo em 'Território Municipal e Expectante' à habitação pública"; "Considerar as áreas para novos equipamentos nos novos planos ou loteamentos municipais a programar para melhoria dos habitats".

Assim, em consequência das diversas participações acima citadas, tendo em conta a ponderação que delas fizemos e o que julgamos serem medidas prioritárias para a cidade, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere alterar o conjunto de medidas constantes da Carta Municipal de Habitação abaixo especificadas, incorporando as seguintes alterações:

Alteração a Medidas:

- 1. Medida 1.16 - Zonamento inclusivo, através de condicionantes obrigatórias e incentivos para a criação de habitação acessível**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

Objetivo da Alteração: Criar condicionantes urbanísticas ao nível do PDM que obriguem as grandes operações urbanísticas e os promotores imobiliários que mais lucram a criar habitação, a contribuir ativamente, através da sua ampla e célere capacidade de construção de habitação hoje instalada, para aumentar rapidamente o parque de Habitação de Renda Acessível da cidade

Na Descrição da medida, onde se lê:

“Estabelecimento de uma parte da edificabilidade destinada à oferta de habitação acessível em operações urbanísticas com componente habitacional, na proporção correspondente à majoração de edificabilidade ou densificação urbana. A declaração fundamentada de carência habitacional permite, entre outros, nos termos da Lei de Bases da Habitação proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados. A eventual cedência de parcelas para arrendamento acessível no âmbito do art. 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação carece de avaliação do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial no que respeita ao adequado equilíbrio de usos neles previsto.”

Passar a ler-se:

“A declaração fundamentada de carência habitacional permite, entre outros, nos termos da Lei de Bases da Habitação, proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados.

Estabelecimento de uma parte da edificabilidade destinada à oferta de habitação acessível em operações urbanísticas com componente habitacional, na proporção de uma quota até 25% que constituam Operações de loteamento ou Operações Urbanísticas de Impacte Relevante, tal como definido nos números 1 e 2 do Artigo 6.º do RMUEL (Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa).



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

O RMUEL será revisto no artigo acima citado para que a aplicabilidade desta percentagem de fogos seja feita a partir de uma escala inferior à hoje considerada de impacte relevante - abrangendo também edifícios com menos de 1800 m² – para que toda a atividade especulativa com o parque habitacional da cidade de Lisboa passe a contribuir ativamente para o parque de habitação de renda acessível da cidade.

Também o regulamento do PDM terá de ser urgentemente revisto para que a sua aplicabilidade seja efetiva logo após a aprovação da carta, materializando assim a função da Carta Municipal de Habitação como “instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.” como determinado no numero 1 do Artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação e considerando que *a cedência de parcelas para arrendamento acessível no âmbito do art. 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, carece de avaliação do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial no que respeita ao adequado equilíbrio de usos neles previsto.*

Os fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda resultantes desta nova condicionante, ainda que se possam manter em propriedade privada, têm de ser obrigatoriamente atribuídos a candidatos dos programas habitacionais do Município de Lisboa, cuja seleção e responsabilidade de atribuição é sempre do Município de Lisboa, não podendo ser delegada a terceiros, nem aos promotores ou proprietários das frações em causa.

O número de frações será equivalente a uma quota de 25% da totalidade de frações, ou com uma proporção progressiva até 25% de todos os empreendimentos privados, a definir pelos serviços da CML no âmbito da revisão dos regulamentos habilitantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

Suplementarmente, criar incentivos para o estabelecimento de uma parte da edificabilidade das operações urbanísticas com componente habitacional, na proporção correspondente à majoração de edificabilidade ou densificação urbana para incremento do número de frações de habitação acessível, adicionalmente à nova cota de habitação acessível obrigatória.”

Instrumentos para a execução:

- **Densificação regulamentar do valor máximo de Renda ou preço de venda – Ligando esse cálculo do valor máximo de renda ou preço de venda ao salário mínimo e médio praticado na cidade de Lisboa em cada ano civil, e ao máximo da taxa de esforço dos agregados familiares candidatos ao programa de até 30% independentemente do seu nível salarial, privilegiando o acesso a agregados de menores rendimentos por elemento do agregado.**

- **Revisão dos Regulamentos:**
 - **RIQUIM - Regulamento Municipal**
 - **Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal**
 - **PDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal**
 - **RMUEL - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa**

2. Medida 1.10 - Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível

Objetivo da Alteração: **Restringir os benefícios fiscais** existentes e futuros para a construção e/ou reabilitação de edifícios habitacionais, **apenas para quem criar Habitação para mercado não especulativo** (Compra de Habitação própria permanente a custos controlados), ou para renda acessível de longa duração (mínimo 5 anos), com um prazo de 10 anos para devolução integral do benefício fiscal atribuído atualizado à taxa de inflação, e devolução



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

progressiva de 10 anos até um limite de 25 anos, se alienado deixando de ser habitação própria permanente ou perdendo a função de arrendamento acessível.

Na descrição desta medida acrescentar o seguinte parágrafo:

“[...] Restringir os benefícios fiscais existentes e futuros para a construção e/ou reabilitação de edifícios habitacionais, apenas para a criação de habitação para mercado não especulativo (Compra de Habitação própria permanente a custos controlados, ou para renda acessível de longa duração, mínimo de 5 anos), com um prazo de 10 anos para devolução integral do benefício fiscal atribuído atualizado à taxa de inflação, e devolução progressiva de 10 anos até um limite de 25 anos, se alienado deixando de ser habitação própria permanente ou perdendo a função de arrendamento acessível.

Excecionam-se desta restrição de incentivos apenas o edificado habitacional identificado na carta municipal do património e/ou os benefícios fiscais ligados à reabilitação energética do edificado.”

Passando na descrição da medida a ler-se:

“Densificar o conceito de Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda [VMRPV], tornando-o operacional e aplicável através do aumento de edificabilidade nas situações previstas em PDM, e concretizar, através de despacho orientador, a possibilidade de redução do número de lugares de estacionamento prevista no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro.

Operacionalizar incentivos fiscais [IMI, taxas municipais e outros] em articulação com a legislação e regulamentação municipal aplicável.

Restringir os benefícios fiscais existentes e futuros para a construção e/ou reabilitação de edifícios habitacionais, apenas para a criação de habitação para mercado não especulativo (Compra de Habitação própria permanente a custos controlados, ou para renda acessível de longa duração, mínimo de 5 anos), com um prazo de 10 anos para devolução integral do benefício fiscal atribuído



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

atualizado à taxa de inflação, e devolução progressiva de 10 anos até um limite de 25 anos, se alienado deixando de ser habitação própria permanente ou perdendo a função de arrendamento acessível.

Excecionam-se desta restrição de incentivos apenas o edificado habitacional identificado na carta municipal do património e/ou os benefícios fiscais ligados à reabilitação energética do edificado.

3. Medida 2.08 - Regulação da atividade de Alojamento Local

Objetivo da Alteração:

Tornar o Regulamento Municipal do Alojamento Local mais eficaz, com vista a proteger o parque habitacional da Cidade em zonas muito pressionadas pelo turismo, criando instrumentos para monitorar e fiscalizar proactivamente não só o Alojamento Local Licenciado pela CML, bem como a atividade do Alojamento Local ilegal a funcionar sem licença:

- a. Criar um novo “**Índice de Pressão Turística**”, conforme descrito na medida [2.12 desta proposta de alteração](#), para delimitação de Zonas de Contenção Absoluta e Relativa do Alojamento Local do RMAL (Regulamento Municipal do Alojamento Local), que se deverão constituir em unidades de pressão turística, inferiores à área das freguesias.
- b. A oposição automática à renovação de todos os registos de alojamento local, nas zonas onde o Índice de Pressão Turística seja elevado ou onde o rácio estabelecido no Regulamento Municipal do Alojamento Local seja ultrapassado, nos termos do artigo 18.º da Lei 56/2023, de 6 de outubro, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aditando um novo art.º 6.º-A, n.º 3.
- c. Incluir nos instrumentos desta medida e na revisão do RMAL as ferramentas que a [transposição da Diretiva Europeia \(UE\) 2021/514- relativa à cooperação administrativa no domínio da](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

[fiscalidade, veio dar a Portugal](#), para fiscalizar o Alojamento Local ilegal a funcionar sem licença na cidade de Lisboa.

Adicionar na descrição da Medida

Acrescentar na Descrição da Medida:

“Criar novo “Índice de Pressão Turística” - conforme descrito na medida 2.12 desta proposta de alteração - para delimitação de Zonas de Contenção Absoluta e Relativa do Alojamento Local do RMAL (Regulamento Municipal do Alojamento Local), que se deverão constituir em unidades de pressão turística, inferiores à área das freguesias.

A oposição automática à renovação de todos os registos de alojamento local, nas zonas onde o Índice de Pressão Turística seja elevado ou onde o rácio estabelecido no Regulamento Municipal do Alojamento Local seja ultrapassado, nos termos do artigo 18.º da Lei 56/2023, de 6 de outubro, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aditando um novo art.º 6.º-A, n.º 3.

Com base na transposição da Diretiva Europeia (UE) 2021/514, relativa à cooperação administrativa no domínio da fiscalidade, criar Ferramentas conjuntas com a Autoridade Tributária para monitorização e fiscalização fina e totalmente automatizada, de modo a detetar, fiscalizar, punir e combater todo e qualquer Alojamento Local ilegal a operar sem licença nestas plataformas, bem como cobrar os valores corretos por dormida da taxa turística àqueles que operam Alojamento Local legalmente e ilegalmente.”

Instrumentos para a Execução

- Regulamento Municipal do Alojamento Local **revisto para incluir:**
 - o “Índice de Pressão Turística”



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

- Oposição à renovação de licenças (Art.º 6.º-A, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)
- Ferramenta de Fiscalização do Alojamento Local Ilegal com a transposição da Diretiva Europeia (UE) 2021/514

4. Medida 1.04 - Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

Objetivo da Alteração: Excluir na Carta Municipal de Habitação a possibilidade de criação de Habitação para o mercado especulativo em “Território Municipal de Expectante”, nomeadamente, promoção de habitação considerada de luxo. Ao invés, destinar a totalidade do solo disponível em “Território Municipal de Expectante” à habitação pública, nos programas de renda apoiada e renda acessível, ou, para cedência de direito de superfície para construção de nova habitação a promover pelo sector social ou cooperativo, ou em promoção privada de habitação para a classe média para programas de arrendamento acessível, ou de compra a custos controlados de habitação própria e permanente (e apenas da construção e nunca do solo).

- Nestas operações, além da expansão e colmatação, incluir: “Densificação, preenchimento” da programação dos loteamentos municipais.
- Programar as novas áreas habitacionais em conjunto com novos equipamentos, para a qual são feitas reservas de solo, indicados segundo as diversas Cartas de Equipamentos, revistas segundo o Atlas Social de Lisboa atualizado com dados do Censos 2021, para a construção de novas Habitações e Habitats mais qualificados, de forma a concretizar alínea f) do nº 2 do artigo 21º da Lei de Bases da Habitação:

“f) Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;”

Alterar a Descrição para a seguinte redação:

“Produção de território urbanizado resultante da colmatção, preenchimento e densificação urbana a desenvolver em operações integradas de promoção Municipal ou em parceria resultante da execução de Planos Municipais, de Loteamentos ou Unidades de execução, em território municipal expectante e a consolidar.

Destinar a totalidade do solo disponível em Território Municipal Expectante que virá a ter a uso habitacional a:

- a. Habitação pública, nos programas de renda apoiada e renda acessível, ou;*
- b. Apenas em cedência de direito de superfície, para construção de nova habitação a promover pelo sector social ou cooperativo, ou em promoção privada de habitação para a classe média para programas de arrendamento acessível, ou de compra a custos controlados de habitação própria e permanente (e apenas da construção e nunca do solo).*

Aditamento de Medidas:

- 5. Medida 2.12: Reequilibrar as zonas com maior pressão turística sobre o parque habitacional da cidade de Lisboa, com novas medidas ao nível do licenciamento urbanístico, obrigando novos empreendimentos turísticos a providenciar habitação de renda acessível.**

Objetivo da Medida: Criar uma Nova Medida ao nível do licenciamento urbanístico, para **reequilibrar as zonas com maior pressão turística sobre o parque habitacional da cidade de Lisboa**, obrigando novos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

empreendimentos turísticos a providenciar habitação de renda acessível. Impedir que novos projetos turísticos destruam frações de Habitação existentes em zonas em que o Parque Habitacional está muito pressionado.

Para o efeito, o LIVRE propõe a criação de um índice operativo – ***Índice de Pressão Turística*** - com parâmetros constantemente monitorizados e revisto anualmente.

Na sua elaboração, o *Índice de Pressão Turística* tem de englobar todas as tipologias turísticas em funcionamento (Hotéis, pensões, apartamentos turísticos, Alojamento Local legal e o Alojamento Local ilegal a operar sem licença), bem como todos os processos urbanísticos de tipologias de uso turístico já com licença de construção emitida, para posteriormente servir duplamente para o apuramento das Zonas de Prioridade de Habitação (com base na Metodologia proposta para as Zonas de Prioridade de Habitação ao qual deve ser acrescentado este índice como “fator-chave” para o seu cálculo final), bem como para delimitação de Zonas de Contenção Absoluta e Relativa do Alojamento Local do RMAL (Regulamento Municipal do Alojamento Local), que se deverão constituir em unidades de pressão turística, inferiores à área das freguesias.

O Mesmo índice deve servir para impedir, em zonas da cidade onde o parque habitacional já está muito pressionado, que processos urbanísticos de novas unidades turísticas sejam feitos com base na conversão de fogos habitacionais existentes, sem a devida compensação com novos fogos em número igual ou superior aos convertidos, e em tipologias equivalentes, de forma a reduzir a pressão que o boom turístico veio colocar no parque habitacional de algumas zonas da cidade.

Se já estivesse em vigor, esta medida teria impedido a aprovação de várias propostas que foram votadas em reunião de Câmara que eliminaram fogos habitacionais em zonas muito pressionadas, a favor da monocultura do turismo.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

Dados a constar na ficha da Medida 2.12:

Descrição

Através da Revisão dos Regulamentos municipais urbanísticos (p.e. PDM), obrigando os novos empreendimentos turísticos (hotéis, apart-hotéis, apartamentos turísticos, alojamento local e outros com fins e usos parcial ou exclusivamente turísticos) que pretendam converter em uso turístico frações que antes eram usadas para habitação, localizadas dentro das Zonas de Prioridade Habitação [ZPH] ou em zonas onde o novo “Índice de Pressão Turística” proposto seja elevado, como condicionante de licenciamento do projeto, **a providenciar frações para o programa de renda acessível na mesma zona da cidade** (de dimensão a definir: na mesma Freguesia ou no raio de 1 Quilómetro), **em número igual ao das frações que se pretende converter em uso de turismo, para que o saldo do parque habitacional nas Zonas de Prioridade Habitação seja no mínimo nulo**, e sendo a conversão **recusada se dela resultarem quaisquer ações de despejo**.

Limitar também no PDM a possibilidade de novos licenciamentos de uso turístico - ou misto que contenha turismo - em todas as qualificações operativas do solo urbano do PDM – quando em zonas identificadas no novo *Índice De Pressão Turística* ou que ultrapasse a quota de 30% dos usos contidos no total do edificado de determinada freguesia ou bairro em delimitação equivalente à proposta no âmbito da revisão do Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL).

Abrangência:

Todo o Território Municipal em que o Índice de Pressão Turística Seja “Elevado” ou “Muito Elevado” e/ou a Zona de Prioridade Habitação igual ou mais elevada que ZPH1(+R) e ZPH 2(+R).

Instrumentos a rever:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

- PDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal
- RMAL – Regulamento Municipal do Alojamento Local

Instrumentos a Criar:

- Índice de Pressão Turística - com base na elaboração de Estudo de Carga Turística aprovado na Proposta 724/2018

Objetivos a Alcançar:

Fixar Famílias

Lisboa Mais Sustentável

Metas:

Eficácia de instrumentos propostos com concretização em habitações acessíveis

Prazos:

Criar Alteração Regulamentar a Curto Prazo (antes de 2026)

Entidades envolvidas:

Municipal: CML/DMU, DMHDL

Privada: Promotores e Operadores Turísticos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
GABINETE DO VEREADOR DO LIVRE

Lisboa, 09 de Outubro de 2024.

O Vereador

Carlos Teixeira