

## AC. EM CÂMARA

### **(09) SUSPENSÃO POR UM PERÍODO DE UM ANO DA AUTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE AL NA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA:-**

Pelo Presidente da Câmara foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:-- **“PROPOSTA - SUSPENSÃO POR UM PERÍODO DE UM ANO DA AUTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE AL NA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (MODALIDADE APARTAMENTOS)** - Considerando que: A) Os estabelecimentos de Alojamento Local prestam serviços alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, podendo ser instalados em moradias, apartamentos, estabelecimentos de hospedagem/hostel ou quartos. Esta figura foi criada pelo Decreto-Lei n. 239/2008, de 7 de março, para permitir a prestação destes serviços em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos. B) A evolução do mercado de alojamento gerou uma nova realidade da oferta turística, de relevância fiscal e de presença nas cidades, fomentando-se um fenómeno global e duradouro. O Decreto-Lei n. 15/2014, de 23 de janeiro, autonomizou a figura jurídica do Alojamento Local, enquadrando o novo panorama de oferta de serviços de alojamento. C) Com a publicação do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto foi aprovado o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n. 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, e pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o qual determinou (artigo 19º) a suspensão de novos registos para estabelecimentos de alojamento local (AL) nas modalidades de “apartamentos” e “estabelecimentos de hospedagem” integrados em frações autónomas de edifícios. D) Mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 76/2024 veio introduzir novas alterações ao regime jurídico dos estabelecimentos de alojamento local. O diploma devolve aos municípios as competências para acomodar de forma estratégica a atividade de alojamento local nos seus territórios, dando-lhes a possibilidade de o fazer através de regulamento próprio onde, entre outros pontos, poderão definir áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, e prever limitações à transmissibilidade dos registos de alojamento local nas modalidades de “moradia” e “apartamento”, salvo em casos previstos na lei, inclui também uma norma revogatória (artigo 5º) que estipulou a revogação, entre outros, do mencionado artigo 19º que servia de base à suspensão das modalidades de AL (apartamentos e estabelecimentos de hospedagem em frações autónomas de edifícios). Neste âmbito, para assegurar a eficácia do regulamento municipal acima mencionado, podem os municípios suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento. O município de Viana do Castelo está a realizar um processo de planeamento integrado que tem como pano de fundo a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) e as orientações de política pública em matéria de habitação. Nesse planeamento, a questão da habitação, associada à atratividade-competitividade da cidade e do concelho e à sua coesão social e territorial, são de grande importância. Esta importância deriva de duas orientações de política convergentes. 1 - Por um lado, a perspetiva que resulta da aprovação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH - Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018), da Lei de

Bases da Habitação (LBH - Lei n.º 83/2019 e sua regulamentação, através do Decreto-lei n.º 89/2021), do Programa Nacional de Habitação (novembro de 2022) e do Programa +Habitação (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro), estabelecendo um quadro político e normativo que apela para uma grande responsabilização dos municípios na garantia do direito à habitação para todos, no âmbito de um processo de desenvolvimento económico, social e territorial sustentável. 2 - Por outro lado, a lógica do planeamento local. O Plano Estratégico de Viana do Castelo (2013) assinala a habitação como um setor nuclear para o desenvolvimento, exigindo o que se designou por uma reorientação estratégica, em função dos desafios então identificados. Essa reorientação consistia na exploração de potenciais sinergias entre o nível de qualidade de vida oferecido e a notoriedade da imagem urbana e as oportunidades geradas pelas políticas públicas nacionais no plano da habitação e da regeneração e reabilitação urbanas, no sentido de tornar o mercado habitacional local mais competitivo. Inserem-se nesta estratégia as políticas estabelecidas com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU'S) e da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) que refletem na área do concelho de Viana do Castelo as carências verificadas ao nível do parque habitacional, seja pela crescente concorrência de outros usos (por ex: alojamento local), seja pela não ocupação de frações que se encontram em estado devoluto. Em particular, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo (ZPU) traduz-se num instrumento incentivador à reabilitação urbana e posterior arrendamento, por via do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários. Esta delimitação tem como objetivo principal melhorar a política habitacional no concelho, com clara noção da conjuntura atual na dificuldade de acesso à habitação dos munícipes. Para atingir o fim a que se destina, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo é um instrumento complementar aos restantes já criados com vista ao aumento da oferta habitacional, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos construídos existentes. O crescimento do turismo em anos recentes implicou que certos usos – segunda habitação e alojamento local (AL) – viessem concorrer com a procura mais tradicional (estudantes, trabalhadores, famílias jovens, ...), inflacionando ainda mais os preços. Os alojamentos de residência secundária representam cerca de 22% do parque (embora se tenha registado uma quebra ligeira do seu número na última década) e, quanto ao AL, a pandemia de Covid 19 não veio atenuar esta pressão: em 2019, segundo o Registo Nacional de AL (Turismo de Portugal), existiam 257 apartamentos ou moradias registadas em Viana do Castelo na modalidade de alojamento local. Em 2024 este número era de 446 um aumento de 74%, dos quais 166 registos dentro da Zona de Pressão Urbanística (ZPU), cerca de 37%. Nesta área em particular verifica-se a existência de um crescimento descoordenado do número de AL, que importa avaliar e de alguma forma regulamentar, tendo em consideração, entre outros aspetos: a) Equilíbrio Residencial: A regulamentação ajuda a equilibrar a oferta de habitações entre alojamentos turísticos e residências permanentes, evitando a escassez de moradias para os residentes locais. b) Impacto Económico: A regulamentação permite que o setor seja organizado de forma a contribuir para a economia local sem sobrecarregar infraestruturas públicas ou prejudicar a qualidade de vida dos residentes. c) Planeamento Urbano: Permite um melhor controlo e gestão do desenvolvimento urbano, evitando a descaracterização dos bairros históricos e garantindo que o turismo seja sustentável. Nesse

contexto é intenção desta Câmara Municipal proceder à elaboração de um regulamento para o alojamento local, que defina, entre outros aspetos, áreas de contenção, critérios para a suspensão da exploração, requisitos específicos ao território para o licenciamento e mecanismos de fiscalização. O regulamento a elaborar poderá impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local, ao nível de freguesias ou determinadas zonas, devendo a decisão basear-se em fatores locais de pressão habitacional e ambiental para se criarem áreas de contenção e crescimento sustentável. Face ao exposto e ao abrigo do disposto no número 2 do artigo 15.º-B do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua atual redação, e tendo em vista assegurar a eficácia do regulamento municipal para o alojamento local, propõe-se submeter a aprovação da Assembleia Municipal a suspensão, por um período de um ano, da autorização de novos registos de AL (modalidade apartamentos) na área delimitada para a Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo, até à entrada em vigor do referido regulamento, com fundamento na existência de um crescimento descoordenado do número de AL, que importa avaliar e regulamentar. (a) Luís Nobre.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e conseqüentemente remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira, Paulo Vale e Cláudia Marinho e o voto contra do Vereador Hugo Meira que apresentou a seguinte declaração de voto “DECLARAÇÃO DE VOTO - O CDS-PP expressa o voto contra a proposta de suspensão da autorização de novos registos de Alojamento Local (AL) na zona de pressão urbana de Viana do Castelo, apresentada nesta reunião. O Alojamento Local tem sido um motor crucial para o desenvolvimento económico, a recuperação do património e a atratividade turística da nossa cidade. A suspensão proposta compromete estes benefícios sem apresentar uma análise detalhada e fundamentada das áreas específicas de suspensão e dos imóveis abrangidos. Além disso, consideramos prematura a aprovação desta medida sem a elaboração de um plano mais profundo e sustentado, que contemple as reais necessidades e impactos para a comunidade local. Os argumentos apresentados impedem uma avaliação justa e informada fazendo com que o nosso sentido de voto seja contra esta medida. (a) Hugo Meira.”

**26 de Novembro de 2024**