

Municipal n.º 1240, de 2017/11/23 e republicado no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1302, de 2019/01/31;

- Na audiência prévia efetuada nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07/01.

4 - Foram, ainda, notificados de que:

- O não cumprimento da eventual intimação, objeto do projeto de decisão supra referenciado:

a) Constitui contraordenação punível com coima, nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual, cuja coima está graduada entre os 500 euros e o montante máximo de 100 000 euros, no caso de pessoa singular, e entre 1500 euros e o montante máximo de 250 000 euros, no caso de pessoa coletiva;

b) Constitui crime de desobediência, previsto pelos artigos 100.º, n.º 1 e 102.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as devidas alterações legais e punido pelo artigo 348.º do Código Penal, com pena de prisão até 1 ano ou com pena de multa até 120 dias.

- Caso não deem execução, no prazo estipulado, às necessárias obras, a Câmara Municipal poderá tomar posse administrativa do imóvel e executá-las coercivamente.

5 - Informou-se, ainda, de que:

- Enquanto, por motivos alheios ao Município, não forem concluídas as obras de conservação determinadas, a taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) será majorada em 30 % ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e na Deliberação n.º 501/AML/2018, publicada no 7.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1295, de 2018/12/13;

- Os prédios urbanos objeto de reabilitação urbana são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelo período de 3 anos nos termos do disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

- As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais, ficam sujeitas a taxa reduzida de IVA, nos termos do artigo 76.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31/12, que aprovou o Orçamento de Estado para 2009 e procedeu à alteração à lista I anexa ao Código do IVA.

6 - Por forma a evitar a majoração taxa Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) referida no ponto anterior, solicitou-se que o início de quaisquer obras intimadas seja comunicado, por escrito, à UITCH - Rua Nova do Almada, 2 - 3.º andar - 1200-289 Lisboa. (Caso pretenda, poderá comunicar o início das obras para o e-mail uct.uitch@cm-lisboa.pt.

Lisboa, em 2019/05/09.

A diretora de departamento,

(a) *Isabel Maciel*

AVISOS

MUNICÍPIO DE LISBOA

Aviso n.º 11/2019

Abertura do período de discussão pública

Torna-se público, nos termos e para os efeitos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal de Lisboa, em reunião privada de 9 de maio de 2019, de acordo com a Proposta n.º 266/2019, deliberou aprovar o projeto de Regulamento Municipal do Alojamento Local, para efeitos de submissão a consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis, a contar da publicação da respetiva deliberação em *Boletim Municipal* e no sítio institucional da Câmara Municipal de Lisboa na internet.

Os interessados poderão consultar a respetiva documentação no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Lisboa, nos endereços <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/alojamento-local> e <http://www.cm-lisboa.pt/participar/lisboa-em-debate> ou nos locais a seguir identificados:

- Centro de Informação Urbana de Lisboa, sito no Picoas Plaza, na Rua Viriato, 13 a 17;
- Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, 25, 1.º-F.

A formulação de observações e sugestões deverá ser apresentada por escrito, até ao final do referido prazo, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a enviar por correio eletrónico para dmu.dpu.dm@cm-lisboa.pt, ou por via postal para Campo Grande, 25, bloco C, 4.º piso - 1749-099 Lisboa, podendo utilizar para o efeito impresso próprio que pode ser obtido no sítio institucional da Internet do Município de Lisboa, ou apresentadas presencialmente nos seguintes locais:

Loja Lisboa - Alcântara

Rua da Cozinha Económica, 36-A, loja E, com acesso também pela Rua de Cascais, junto do Pingo Doce
8 horas às 20 horas | Segunda a sexta

Loja Lisboa - Baixa

Rua Nova do Almada, 2, 3.º
8 horas às 20 horas | Segunda a sexta

Loja Lisboa - Lumiar

Rua Manuel Marques, 6-H
Edifício Odense - Lumiar
8 horas às 20 horas | Segunda a sexta

Loja Lisboa - Entrecampos

Edifício Central do Município Campo Grande, 25
8 horas às 20 horas | Segunda a sexta

Loja Lisboa - Marvila

Loja do Cidadão de Marvila - Centro Comercial Pingo Doce da Bela Vista
Avenida Santo Condestável, lote 8, loja 34
8 horas às 20 horas | Segunda a sexta

Lisboa, em 2019/05/09.

O diretor municipal,
(a) *Jorge Catarino Tavares*

Deliberação n.º 266/CM/2019 (Proposta n.º 266/2019)
- Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado:

Proposta n.º 266/2019

Assunto: Aprovar o Projeto de Regulamento Municipal do Alojamento Local, para efeitos de submissão a consulta pública e ulterior aprovação pela Assembleia Municipal

Pelouros: Planeamento, Urbanismo, Património e Obras Municipais.

Considerando que:

- A) A alteração legislativa do regime de autorização da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, promovida pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, veio atribuir novas competências aos órgãos municipais, nomeadamente, o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local com vista a preservar a realidade social dos bairros e lugares;
- B) A salvaguarda do interesse público e o equilibrado desenvolvimento da economia no sector do turismo impõe a definição de regras que clarifiquem os direitos e os deveres dos atores envolvidos, designadamente a adoção de medidas proporcionais que possam ser uma salvaguarda do direito fundamental à habitação, sem, contudo, colocar em causa os livres requisitos de acesso ao mercado;
- C) Ao crescimento do turismo na cidade de Lisboa, a que temos assistido nos últimos anos, junta-se um conjunto alargado de fatores, entre eles, a significativa subida dos preços da habitação por efeito de um prolongado período de baixas taxas de juro;
- D) O aumento da procura imobiliária tem causado uma subida acentuada das rendas e a precariedade da habitação, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, 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 e o comércio de bairro;
- E) O novo regime do alojamento local, estabelece, em particular, a possibilidade de, mediante regulamento municipal, serem delimitadas áreas de contenção, fixando regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local e impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem naqueles territórios, e ainda a possibilidade de suspender, por um máximo de um ano e até à entrada

em vigor do referido regulamento, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, para evitar comprometer a respetiva eficácia;

F) Com efeito, nos termos do artigo 15.º-A, n.º 1 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, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a Câmara Municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação;

G) Neste contexto, a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, em 6 de novembro de 2018, no seguimento da deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 277/2018, de 25 de outubro de 2018, aprovar a suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em determinadas áreas da Cidade, abrangendo as zonas turísticas homogêneas do Bairro Alto/Madragoa e Castelo/Alfama/Mouraria (correspondentes, respetivamente, a parte das freguesias da Estrela, Misericórdia e Santo António, e a parte das freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente);

H) Por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 746/2018, de 15 de novembro de 2018, foi aprovado o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, tendo sido aberto um período de 20 dias, contados da data de publicação da deliberação em *Boletim Municipal*, destinado à participação dos interessados;

I) Durante o período destinado à participação dos interessados, que decorreu entre os dias 6 de dezembro de 2018 e 15 de janeiro de 2019, os interessados apresentaram diversos contributos para o Regulamento Municipal do Alojamento Local, que foram objeto de apreciação e ponderação, e devidamente refletidos no projeto de «Regulamento Municipal do Alojamento Local», que constitui anexo à presente proposta;

J) De acordo com o disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal os projetos de regulamentos externos do Município;

K) Nos termos do artigo 25.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, cabe à Assembleia Municipal aprovar os regulamentos com eficácia externa do Município;

L) Em conformidade com o disposto no artigo 100.º, n.º 3, alínea c) e do artigo 101.º, n.º 1, ambos do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o presente projeto de «Regulamento Municipal do Alojamento Local», deve ser submetido a consulta pública;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

-Aprovar o projeto de «Regulamento Municipal do Alojamento Local», em anexo, que faz parte integrante da presente proposta, para efeitos de submissão a consulta pública, a decorrer por um período de 30 dias úteis a contar da publicação da presente deliberação em *Boletim Municipal* e no sítio institucional da Câmara Municipal de Lisboa na internet, ao abrigo do disposto no artigo 15.º-A, n.º 1 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, no artigo 33.º, n.º 1, alíneas k) e cc) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos artigos 100.º, n.º 3, alínea c), e 101.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, para efeitos de ulterior aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 25.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

[Aprovada por maioria, com 8 votos a favor (6 PS e 2 Ind.), 8 votos contra (4 CDS/PP, 2 PPD/PSD e 2 PCP) e 1 abstenção (BE). O Sr. Presidente exerceu voto de qualidade.]

Regulamento Municipal das Áreas de Contenção do Alojamento Local

Nota justificativa

A – Da lei habilitante

A recente alteração legislativa do regime de autorização da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (“AL”), 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 dos bairros e lugares.

Ao crescimento do turismo na cidade de Lisboa, a que temos assistido nos últimos anos, junta-se um conjunto alargado de fatores, entre eles, a significativa subida dos preços da habitação por efeito de um prolongado período de baixas taxas de juro.

Esta crescente procura imobiliária determinou uma subida acentuada das rendas e a precariedade do alojamento, tornando necessária a implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, 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 e o comércio de bairro.

A salvaguarda do interesse público e o equilibrado desenvolvimento da economia no sector do turismo impõe a definição de regras pelo município que clarifiquem os direitos e os deveres dos atores envolvidos, designadamente a adoção de medidas proporcionais que possam ser uma salvaguarda do direito fundamental à habitação, sem, contudo, colocar em causa os livres requisitos de acesso ao mercado.

Para a prossecução destes objetivos já foram tomadas decisões relevantes, nomeadamente quanto à limitação dos despejos, e, no que concretamente respeita ao município de Lisboa, quanto ao aumento da oferta de habitação municipal no Centro Histórico, no âmbito do Programa de Renda Acessível ou do Programa Habitar o Centro Histórico.

O novo regime legal do alojamento local estabelece, em particular, a possibilidade de, por um período máximo de um ano e até à entrada em vigor de regulamento municipal delimitando e regulando áreas de contenção, suspender a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, para evitar comprometer a eficácia daquele regulamento.

Neste contexto, a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, em 6 de novembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, aprovar a suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em determinadas áreas da Cidade, abrangendo as zonas turísticas homogêneas do Bairro Alto/Madragoa e Castelo/Alfama/Mouraria (correspondentes, respetivamente, a parte das freguesias da Estrela, Misericórdia e Santo António, e a parte das freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente).

O 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, estabelece a possibilidade de, por regulamento municipal, serem delimitadas áreas de contenção, fixando regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local e impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem naqueles territórios.

Nos termos da deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 277/CM/2018, de 25 de outubro de 2018, que aprovou a referida proposta submetida à Assembleia Municipal, foi determinado, ainda, que a elaboração do regulamento municipal a que se refere o n.º 1 do referido artigo 15.º-A se realize com ampla participação das entidades envolvidas, tendo em vista a respetiva aprovação no prazo de 6 (seis) meses.

B – Das áreas de contenção

A Câmara Municipal de Lisboa tem vindo, desde há algum tempo, a monitorizar a evolução e a distribuição geográfica dos estabelecimentos turísticos e, também, do alojamento local, no sentido de ser possível delinear uma estratégia municipal, tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território.

A análise dos fatores que propiciam a localização destas unidades turísticas e o processo de criação de indicadores com vista à compreensão das dinâmicas associadas ao fenómeno turístico e à expansão do alojamento local, foram vertidos dos documentos em anexo “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa – 2018” que faz parte integrante e fundamenta o presente regulamento.

Por apelo a vários critérios foram delimitadas zonas turísticas homogêneas, conforme resulta da planta constante do Anexo I ao presente regulamento.

Para efeitos de definição de um rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação, não tendo o Turismo de Portugal, I.P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., disponibilizado, ainda, dados desagregados sobre o número de fogos de habitação permanente na cidade, foram considerados os dados do Censo de 2011, na categoria “Alojamentos Familiares Clássicos”, com um total de 325 676 fogos para o Município de Lisboa.

A aplicação de um rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação às zonas turísticas homogéneas resultou na identificação de áreas de contenção, conforme identificado na planta em anexo ao presente regulamento, as quais se submetem ao regime definido no mesmo.

C - Da consulta pública

Através da deliberação n.º 746/CM/2018, de 15 de novembro de 2018, publicada no Boletim Municipal n.º 1293, 1.º suplemento, de 29 de novembro de 2018, foi deliberado o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 98.º do novo Código do Procedimento Administrativo, tendo sido aberto um período de vinte dias destinado à participação dos interessados, no qual foram solicitadas sugestões e contributos para o presente regulamento e que decorreu entre os dias 6 de dezembro de 2018 e 15 de janeiro de 2019.

Posteriormente, e por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, de _____, foi determinada a realização de um período de consulta pública, nos termos previstos na alínea c) do n.º 3 do artigo 100.º e do artigo 101.º ambos do novo Código do Procedimento Administrativo o qual decorreu entre ___ e ___, tendo sido apresentados contributos que mereceram a devida ponderação na versão final do regulamento.

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, retificada pelas Retificações n.ºs 46-C/2013 e 50-A/2013, respetivamente de 1 e de 11 de novembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho e 7-A/2016, de 30 de março, 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 de Lisboa, nomeadamente as aplicáveis aos novos registos localizados em áreas de contenção.

CAPÍTULO II

Registo de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa

Artigo 3.º

Identificação do imóvel

1. A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local inclui, nos termos legais, o endereço do estabelecimento de alojamento local e a identificação do artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma onde se localiza.
2. A incorreta instrução da comunicação prévia com prazo, designadamente quanto aos elementos relativos à localização do estabelecimento de alojamento local, constitui fundamento para a determinação de oposição, nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do RJEEAL.

Artigo 4.º

Autorização de utilização adequada

1. Os estabelecimentos de alojamento local constituem instalações residenciais especiais que se incluem no uso habitacional, nos termos previstos na alínea c) do artigo 4.º do regulamento da Revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa, publicada pelo Aviso n.º 11622/2012, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 168, de 30 de agosto de 2012.
2. Os estabelecimentos de alojamento local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que possua título de utilização que permita a respetiva utilização para uso habitacional, nomeadamente autorização de utilização para habitação.
3. A autorização de utilização adequada que se refere o n.º 10 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente regulamento, a autorização de utilização para habitação.

Artigo 5.º

Decisão de oposição da assembleia de condóminos

1. A assembleia de condóminos de prédio urbano que seja utilizado parcialmente para alojamento local pode decidir opor-se ao exercício daquela atividade, através de deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício, nos termos do n.º 2 do artigo 9.º do RJEEAL.

2. A assembleia de condóminos pode, com base na decisão referida no número anterior, solicitar ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local, devendo enunciar, de forma clara e fundamentada, as razões em que baseia aquele pedido.
3. A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é precedida de audiência prévia dos interessados, sem prejuízo da submissão de eventuais litígios entre particulares às instâncias competentes, designadamente, a meios de resolução alternativa de litígios.

CAPÍTULO III

Das zonas turísticas homogéneas

Artigo 6.º

Delimitação

1. A delimitação das zonas turísticas homogéneas considera a localização e a dispersão ou a concentração dos estabelecimentos de alojamento local em face dos seguintes limites:
 - a) Circunscrição territorial das freguesias;
 - b) Subsecções estatísticas definidas pelo Instituto Nacional de Estatística;
 - c) Qualificação do solo e Traçado urbano correspondente previstos no PDM de Lisboa;
 - d) Delimitação de Bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro”.
2. Com base nos critérios definidos no número anterior foram delimitadas 14 zonas turísticas homogéneas, nos termos identificados na Planta que constitui o Anexo I ao presente Regulamento.
3. As zonas turísticas homogéneas que sejam consideradas áreas de contenção, nos termos e para os efeitos dos artigos 8.º e seguintes, são aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, com uma periodicidade mínima de reavaliação de dois anos.
4. A deliberação a que se refere o número anterior deve ser publicada no Boletim Municipal e no sítio da *Internet* da Assembleia Municipal de Lisboa e da Câmara Municipal de Lisboa, e comunicada, no prazo máximo de 10 dias úteis, ao Turismo de Portugal, I.P.

Artigo 7.º

Zona turística homogénea com uso predominante terciário

Considera-se zona turística homogénea com uso predominante terciário a zona turística homogénea da Baixa/Eixos Av. da Liberdade/Av. da República/Av. Almirante Reis, a qual se encontra excluída das áreas de contenção previstas no capítulo seguinte.

CAPÍTULO IV

Das áreas de contenção

Artigo 8.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 que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação permanente que seja superior a 20%;
 - b) Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação igual ou superior a 10% e inferior a 20%.
2. 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 de Lisboa, considera-se o número de alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município de Lisboa, no último Censo realizado.

Artigo 9.º

Áreas de contenção absoluta

1. Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas na alínea a) do artigo 8.º salvo o disposto no número seguinte.
2. A Câmara Municipal de Lisboa pode autorizar, considerando o especial interesse para a cidade, a título excecional e mediante deliberação fundamentada de autorização expressa, novos registos nas áreas de contenção a que se refere o número anterior, nomeadamente quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

Artigo 10.º

Áreas de contenção relativa

1. Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 8.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização expressa novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo:
 - a) Quando se refiram à totalidade de edifício que esteja declarado totalmente devoluto há mais de três anos ou tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, que tenha permitido subir dois níveis de conservação;

- b) Quando se refiram a fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido declarada devoluta há mais de três anos, quando o edifício se encontrasse num estado de conservação mau ou péssimo e tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, que tenha permitido subir dois níveis de conservação;
- c) Quando se refiram à totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado o respetivo uso de logística, indústria ou serviços para habitação.
2. Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número anterior, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para habitação, há menos de cinco anos.
3. O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento é realizado, na sequência de vistoria municipal, pelo órgão municipal competente, nos termos previstos na lei.

Artigo 11.º

Duração da autorização

1. A autorização expressa de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, emitida nos termos do n.º 2 do artigo 9.º ou do artigo anterior, é conferida por um prazo de cinco anos, a contar da data da atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento, caducando no termo do respetivo prazo.
2. Quando a autorização tenha caducado nos termos do número anterior, o estabelecimento de alojamento local considera-se 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.

CAPÍTULO V

Da fiscalização

Artigo 12.º

Fiscalização

1. Os serviços municipais podem realizar vistorias, sempre que seja necessário, para fiscalização do cumprimento do RJEEAL.
2. Para efeitos do exercício dos poderes de fiscalização cometidos à Câmara Municipal de Lisboa, 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 de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3. O titular da exploração do estabelecimento de 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 13.º

Sanções

1. Quando sejam detetadas situações que constituam contraordenações, deve ser instruído o respetivo procedimento, podendo ser aplicadas as coimas e as sanções acessórias previstas na lei.
2. Independentemente da instrução de procedimento contraordenacional, a Câmara Municipal pode determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração dos estabelecimentos de alojamento local cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública.
3. De igual modo, o cancelamento do registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

CAPÍTULO VI

Das disposições finais e transitórias

Artigo 14.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, sem prejuízo da reavaliação prevista no n.º 3 do artigo 6.º.

Artigo 15.º

Caducidade

Com a entrada em vigor do presente regulamento cessam os efeitos da Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 462/AML/2018, de 6 de novembro de 2018, publicada no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1290, de 8 de novembro de 2018, pela qual foi aprovada a suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em determinadas áreas da cidade.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em «Diário da República».

ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS

1. Bataia/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis
2. Bairro Alto/Madragoa
3. Castelo/Alfama/Mouraria
4. Graça
5. Colina de Santana
6. Avenidas Novas
7. Zona Envolvente Alm. Reis
8. Ajuda
9. Alcântara
10. Alvalade
11. Campo de Ourique
12. Lapa/Estrela
13. Penha de França
14. Parque das Nações

