

**MUNICÍPIO DE MAFRA****Aviso n.º 13524/2019**

*Sumário:* Projeto de Regulamento das Áreas de Contenção para Instalação de Alojamento Local.

Torna-se público que, em reunião ordinária da Câmara Municipal, realizada em vinte e oito de junho de dois mil e dezanove, foi deliberado, por unanimidade, sob proposta do Vice-Presidente da Câmara Municipal de Mafra, submeter o «Projeto de Regulamento das Áreas de Contenção para Instalação de Alojamento Local», elaborado ao abrigo da alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, da alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugados com a alínea k) do n.º 1.º do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, na sua redação atual, a consulta pública, por 30 dias, para recolha de sugestões, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

17 de julho de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Hélder António Guerra de Sousa Silva*.

**Projeto de Regulamento das Áreas de Contenção para Instalação de Alojamento Local (RACAL)**

## Nota justificativa

Designação: Regulamento das Áreas de Contenção para Instalação de Alojamento Local (RACAL).

Lei Habilitante: O presente regulamento tem como normas habilitantes a alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, o n.º 7 do artigo 112.º e o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e o artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação.

Síntese do conteúdo: O presente regulamento estabelece as normas aplicáveis ao registo e funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local a instalar nas zonas definidas como Área de Contenção de Alojamento Local (ACAL).

Motivação do Projeto: O Município de Mafra não tem sido alheio ao crescimento exponencial que o setor turístico tem sentido, nos últimos anos, nomeadamente, desde logo, pelo seu Palácio-Convento, pela beleza natural da Tapada e, sem dúvida, pelas excecionais praias, que se estendem pelos 11 km de costa, onde se inclui o estatuto de Reserva Mundial de Surf, a primeira da Europa e segunda no mundo.

Tal procura, numa ordem de grandeza de centenas de milhares de turistas por ano, a par da oferta clássica hoteleira existente no Município, motivou uma reinterpretação do tradicional mercado de «quartos» existente, designadamente na Ericeira, que se viu, assim, inserido no contexto do Alojamento Local, previsto e regulado hoje no Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto.

Não se ignora que a corrida, pelos proprietários, à criação de estabelecimentos de alojamento local permitiu, em muitos casos, a recuperação de prédios devolutos ou em franco estado de degradação. Contudo, é também inegável que o *boom* do Alojamento Local criou já verdadeiros «bairros de turistas, onde a população nativa não tem lugar, seja por não existir qualquer oferta, no mercado de arrendamento, ou porque a reduzida oferta ainda existente exige uma renda inacessível aos rendimentos dos interessados; ou seja porque os imóveis foram todos reconduzidos para o Alojamento Local, criando situações de denúncia e resolução de contratos de arrendamento prévios.

Ciente desta fratura urbana e social, o Legislador, através da Lei n.º 62/2018, procedeu a uma alteração ao regime previsto no aludido Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, criando as denominadas áreas de contenção, a delimitar por cada Município, onde este poderá impor limites

relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse dado território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Sendo tais áreas de contenção criadas por regulamento municipal, tendo por base um estudo que fundamente a imposição dos limites ao registo de novos estabelecimentos de alojamento local, para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

Nessa medida, deliberou a Assembleia Municipal de Mafra, em 29 de novembro de 2018, a suspensão, por um ano, de novos registos na zona correspondente à Área de Reabilitação Urbana da Ericeira, atenta a proposta da Câmara Municipal de 02 de novembro de 2018, data em que deliberou a Câmara dar início ao procedimento regulamentar que ora se corporiza.

A presente oportunidade, além de conter a descaracterização das áreas de contenção, vai permitir regular o modelo de alojamento a instalar, promovendo a reabilitação urbana e circunscrevendo-o às modalidades pretendidas pelo Município, num dado período e numa concreta área, além de criar normas de proteção ao arrendamento tradicional, iniciando um processo que visa a reconstituição das características sociais e da matriz de cada zona do Concelho de Mafra.

Publicitação do procedimento, audiência de interessados e consulta pública: Nos termos do artigo 98.º do novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o início do procedimento deste regulamento foi aprovado pela Câmara Municipal, na reunião ordinária de 2 de novembro de 2018, tendo o mesmo sido publicitado na Internet, no sítio institucional do Município de Mafra, no período que decorreu entre os dias 12 e 27 de novembro de 2018, sem que se tenha verificado a constituição de interessados ou a apresentação de quaisquer contributos.

Elaborado o projeto de regulamento, o mesmo é submetido, pela Câmara Municipal, a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos dos artigos 99.º e 101.º do CPA, através de publicação no *Diário da República* e na Internet, no sítio institucional do Município.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Normas habilitantes

O presente regulamento tem como normas habilitantes a alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, o n.º 7 do artigo 112.º e o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e o artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

1 — O presente regulamento estabelece as normas aplicáveis ao registo dos estabelecimentos de alojamento local a instalar nas zonas definidas como Área de Contenção de Alojamento Local (ACAL).

2 — Para efeitos do presente regulamento, consideram-se áreas de contenção aquelas que, pelas suas características sociodemográficas, urbanísticas e naturais devam ser preservadas enquanto tal, e onde podem, nos termos do presente regulamento e do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, ser impostos limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local.



3 — A área de contenção localiza-se na Freguesia da Ericeira, conforme o Anexo I, que constitui parte integrante do presente regulamento.

### Artigo 3.º

#### Título de utilização

1 — Os estabelecimentos de alojamento local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma ou parte do prédio urbano que possua título de utilização que permita a respetiva utilização para uso habitacional.

2 — Podem igualmente ser instalados estabelecimentos de Alojamento Local em edifícios que não detenham, à data da publicação do presente regulamento, título de utilização para uso habitacional, mas que, anteriormente, tenham estado afetos ao setor hoteleiro e que pretendam realizar tal operação de reconversão.

3 — No caso de o edifício não possuir, atenta a data da sua edificação e utilização, título de utilização, a demonstração de que o edifício era utilizado para fins habitacionais, comportando a possibilidade de vir a ser instalado alojamento local, será aferido em função do uso que consta da caderneta predial, o qual terá de ter natureza habitacional.

### Artigo 4.º

#### Registo de novos estabelecimentos numa ACAL

1 — Sem prejuízo do regime excecional previsto no Capítulo II do presente regulamento, o número de estabelecimentos de alojamento local numa ACAL não pode ser superior a 20 % (vinte por cento) do número de imóveis disponíveis para habitação nessa mesma ACAL, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação.

2 — Até ao dia 31 de dezembro de cada ano, a Câmara Municipal aprova, para cada ACAL, um Relatório sobre o Alojamento Local, que conterá, nomeadamente, a indicação do número de imóveis disponíveis para habitação nas ACAL e o número de estabelecimentos de alojamento local à data registados nas ACAL, bem como as suas modalidades.

3 — Atentos os dados contidos no Relatório supra mencionado, quando o limite percentual fixado no n.º 1 do presente artigo não se encontre atingido, pode a Câmara Municipal deliberar iniciar um procedimento tendente a atribuir, por sorteio, novos registos de estabelecimentos de alojamento local.

4 — Compete à Câmara Municipal aprovar as regras aplicáveis ao procedimento tendente a atribuir, por sorteio, novos registos de estabelecimentos de alojamento local.

5 — Sem prejuízo do limite fixado no presente artigo, e para além dele, podem ser instalados novos estabelecimentos de alojamento local na ACAL desde que assumam a modalidade definida como preferencial, em cada ano, no Relatório sobre o Alojamento Local supra aludido.

6 — A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local na ACAL, nos termos do número anterior, carece de autorização expressa da Câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

7 — O pedido de autorização deve ser formulado com por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e deve ser instruído com os documentos e dados exigidos pelo artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, e ainda:

- a) Caderneta predial;
- b) Pedido de vistoria.

### Artigo 5.º

#### Proteção do arrendamento

Não é admissível o registo de novos estabelecimentos quando, no mesmo prédio, todas as frações autónomas sejam da propriedade de um único titular, ou de sociedades comerciais das

quais a mesma pessoa detenha o domínio efetivo, e 80 % das frações existentes já estejam afetas ao Alojamento Local.

## CAPÍTULO II

### Registo excecional

#### Artigo 6.º

##### Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 — Sem prejuízo do limite definido no n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento, e para além dele, podem ser instalados novos estabelecimentos de alojamento local na ACAL desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de obra de reabilitação, nos termos e para os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atual, entendendo-se esta como uma intervenção integrada sobre o existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, mas modernizado nos seus materiais e componentes, através da realização de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação dos edifícios;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação tenha, no mínimo, o nível «bom» nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro;

c) Assegurem as seguintes áreas mínimas:

i) Quarto com uma cama individual: 9 m<sup>2</sup>;

ii) Quarto com duas camas individuais: 10,5 m<sup>2</sup>;

iii) Quarto com uma cama dupla: 10,5 m<sup>2</sup>;

iv) Quarto com três camas individuais ou uma dupla e um individual: 14 m<sup>2</sup>;

v) Quarto com alojamento em dormitório: 14 m<sup>2</sup>, com capacidade para oito utentes.

(1) Por cada utente que acresça, o quarto deverá dispor de mais 2 m<sup>2</sup>;

d) Nos estabelecimentos que disponham de quartos com alojamento em dormitório:

i) Podem ser colocados quatro conjuntos de duas camas individuais sobrepostas por cada 14 m<sup>2</sup> ou duas camas duplas sobrepostas por cada 14 m<sup>2</sup>;

ii) Os conjuntos de duas camas sobrepostas devem possuir uma altura livre acima do colchão no mínimo 0,80 m;

e) A disposição das camas, ou dos conjuntos de duas camas sobrepostas, deverá garantir um afastamento de, pelo menos, 0,90 m entre si;

f) Os estabelecimentos deverão dispor de, no mínimo, uma instalação sanitária para cada dois quartos e uma por cada quarto com alojamento em dormitório.

2 — A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local na ACAL carece de autorização expressa da Câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

3 — O pedido de autorização deve ser formulado com por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e deve ser instruído com os documentos e dados exigidos pelo artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, e ainda:

a) Caderneta predial;

b) Telas finais do edificado;

c) Pedido de vistoria atinente a verificar o cumprimento dos requisitos definidos no n.º 1 do presente artigo.

4 — Podem ser instalados estabelecimentos de Alojamento Local em edifícios que não detenham, à data da publicação do presente regulamento, título de utilização para uso habitacional, mas que, anteriormente, tenham estado afetos ao setor hoteleiro e que pretendam realizar tal operação de reconversão.

### CAPÍTULO III

#### Fiscalização

##### Artigo 7.º

##### Fiscalização

1 — Compete à Câmara Municipal de Mafra a fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento, através de quaisquer meios legalmente admissíveis para o efeito.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior é reservado o direito ao Município de Mafra de requerer informações aos utentes bem como de proceder a visitas ao local, diretamente ou através de entidade mandatada para o efeito.

### CAPÍTULO IV

#### Disposições finais

##### Artigo 8.º

##### Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas as taxas previstas na Tabela de Taxas em vigor no Município de Mafra.

##### Artigo 9.º

##### Delegação e subdelegação de competências

1 — As competências atribuídas neste Regulamento à Câmara Municipal, com exceção das competências para aprovar o Relatório sobre o Alojamento Local e para alterar o limite percentual fixado no n.º 1 do artigo 4.º do presente regulamento, podem ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal.

2 — As competências atribuídas neste Regulamento ao Presidente da Câmara Municipal podem ser delegadas nos Vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais.

##### Artigo 10.º

##### Dúvidas e omissões

As lacunas, omissões ou dúvidas de interpretação e integração de lacunas suscitadas na aplicação das disposições do presente Regulamento serão preenchidas ou resolvidas pela Câmara Municipal ou, em caso de delegação ou subdelegação de competências, pelo seu Presidente ou Vereador, respetivamente.

##### Artigo 11.º

##### Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicitação no *Diário da República*.