

**ESTUDO SOBRE NOVAS DINÂMICAS RESIDENCIAIS,
ECONÓMICAS E URBANÍSTICAS NO
CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA**

DOCUMENTO DE SÍNTESE



Dezembro de 2017

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. QUE DINÂMICAS SÃO ESTAS E PORQUE ACONTECERAM?	4
3. ALGUMAS DINÂMICAS DISRUPTIVAS RECENTES PARECEM AFIRMAR UMA NOVA TENDÊNCIA	6
4. UMA VISÃO DE COMPROMISSO PARA UMA ESTRATÉGIA DE SUSTENTABILIDADE	8
5. DA ESTRATÉGIA À AÇÃO: PROPOSTAS PARA UMA INTERVENÇÃO	9
6. PRINCIPAIS REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	31

Equipa técnica da Quaternaire Portugal

Coordenação geral: **Artur Costa** (engenheiro civil, pós-graduado em ordenamento do território e ambiente), **Andreia Magalhães** (geógrafa, mestre em planeamento regional e urbano) e **Elisa Pérez Babo** (economista, mestre em planeamento do território - inovação e políticas de desenvolvimento).

Outros colaboradores: **Daniel Miranda** (geógrafo, pós-graduado em planeamento e projeto do ambiente urbano e em economia e políticas urbanas), **Susana Magalhães** (arquiteta de planeamento urbano), **Ana Galego** (engenheira geográfica) e **António Figueiredo** (economista, Professor Auxiliar aposentado da Faculdade de Economia do Porto).

Especialistas externos: **Edite Sousa Cruz** (engenheira civil, MBA em avaliações, especialista em Avaliações de Engenharia da Ordem dos Engenheiros e membro da Royal Institution of Chartered Surveyors), **Filipe Vasques** (Doutor em Engenharia Civil pós-graduado em gestão da construção e do património imobiliário, Professor Adjunto do Instituto Superior de Engenharia de Lisboa), **Gorete Rato** (economista, gestora) e **Ricardo Magalhães Tavares** (jurista).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

1. APRESENTAÇÃO

O centro histórico de Lisboa tem sido palco de um conjunto de dinâmicas que se sobrepuseram à tendência histórica de perda demográfica e degradação física e funcional. Algumas destas dinâmicas já eram perceptíveis há cerca de uma década, pelo menos em determinados bairros, mas as mais relevantes são bastante mais recentes (últimos 3-5 anos), manifestando-se, sobretudo, na intensificação dos processos de reabilitação do edificado, na presença crescente de novos *city users*, na aceleração das alterações funcionais e, enfim, na subida significativa dos preços do setor imobiliário.

As Juntas de Freguesia (JF) do centro histórico de Lisboa (Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente), conscientes deste quadro emergente e assumindo em pleno as suas novas competências e responsabilidades, decorrentes da reforma administrativa de Lisboa, entenderam promover um **estudo de diagnóstico e prospetiva** sobre estas dinâmicas. Esta iniciativa pretende conferir sustentação técnica para uma melhor ação política de base local, tentando responder a questões urgentes e de impacto muito significativo e evitando soluções de curto prazo, casuísticas e não fundamentadas.

O estudo, realizado por uma equipa multidisciplinar, teve como principais objetivos:

- Aprofundar o conhecimento sobre as tendências sociais, económicas e urbanísticas, compreendendo as suas causas e antecipando as possíveis trajetórias futuras.
- Avaliar os efeitos destas dinâmicas em termos de qualidade de vida dos residentes e da sustentabilidade urbana, social e económica do centro histórico.
- Identificar e avaliar medidas e iniciativas públicas que permitam mitigar ou compensar os efeitos negativos e acentuar os efeitos positivos destas dinâmicas.

Para responder a este desafio, o trabalho realizado partiu de um diagnóstico com base nas seguintes fontes de informação:

- Estatísticas oficiais e outros dados quantitativos fornecidos pelas seguintes entidades: Câmara Municipal de Lisboa (CML), Juntas de Freguesia, Instituto Nacional de Estatística, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, Secretaria Geral do Ministério da Administração Interna, Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, Turismo de Portugal, Observatório de Turismo de Lisboa, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, Direção-Geral das Estatísticas da Educação e da Ciência, Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal.
- Entrevistas a diversos serviços da CML e das JF, Associação Turismo de Lisboa, e outras entidades, num total de cerca de uma dezena de entrevistas.
- Painéis de discussão com representantes de grupos de interesse locais – residentes, atividades económicas e movimentos associativos -, num total de mais de duas dezenas de participantes.
- Análise documental: relatórios, planos, estudos, inquéritos, boletins, revistas, legislação, *sites* internet e outros (ver em anexo as principais referências).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

- Estudos de caso abrangendo três espaços urbanos com “tipologias” diferenciadas, representativas das dinâmicas e transformações consideradas mais relevantes no centro histórico (Eixo R. do Paraíso - R. dos Remédios; Praça de S. Paulo; Quarteirões das Olarias), desenvolvidos com base em trabalho de terreno (observação direta e contactos informais locais, tendo por base um guião-base abordando as várias componentes que traduzem as respetivas dinâmicas) e análise de informação de natureza quantitativa e qualitativa.

A obtenção de informação, sobretudo estatística, foi condicionada pela pequena dimensão da área em estudo (apenas três freguesias e, apesar das suas características comuns, com forte heterogeneidade interna) e pela muito recente intensificação dos fenómenos em análise (últimos 3 a 5 anos), que ainda não foram captados pelos sistemas estatísticos nacional e local. No entanto, o cruzamento de informação qualitativa e quantitativa permitiu elaborar um diagnóstico com a necessária consistência para suportar a reflexão prospetiva que era exigida.

Os resultados do trabalho foram traduzidos em dois relatórios (1. *Enquadramento e diagnóstico* e 2. *Síntese estratégica e plano de ação*). O presente documento de síntese apresenta apenas os elementos principais que resultam do trabalho, com especial incidência no programa de ação proposto.

2. QUE DINÂMICAS SÃO ESTAS E PORQUE ACONTECERAM?

O diagnóstico elaborado permitiu estabelecer uma leitura prospetiva, cruzando a abordagem a temáticas diversas, e os seus principais elementos podem sintetizar-se em três componentes fundamentais: a) os elementos de enquadramento, b) o contexto local e c) as dinâmicas locais recentes.

a) Elementos de enquadramento

Nos últimos anos constataram-se mudanças em termos de quadro regulatório e de dinâmicas sectoriais e outras que condicionam as transformações urbanas recentes na cidade de Lisboa e, em particular, no centro histórico. Estas mudanças, que incluem tanto elementos externos (ao contexto nacional) como elementos internos (especificamente nacionais ou da cidade de Lisboa), dizem respeito a domínios tão diversos como a conjuntura económica, o investimento e o mercado imobiliário (movimentos de capitais e incentivos ao investimento), a atividade turística (dinâmicas do turismo e nova economia de partilha), o mercado de arrendamento e a reabilitação urbana, entre outros.

b) Contexto local

Existem características específicas do centro histórico de Lisboa que condicionaram o modo como aqueles elementos de enquadramento se repercutiram neste contexto territorial em concreto. No essencial, essas características traduziram-se numa forte apetência / vulnerabilidade desta área da cidade para protagonizar um conjunto significativo de transformações urbanas, a um ritmo particularmente acelerado. São disso exemplo: o carácter histórico e o valor patrimonial e identitário, a forte presença de prédios devolutos e/ou degradados, o arrendamento como forma de ocupação

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

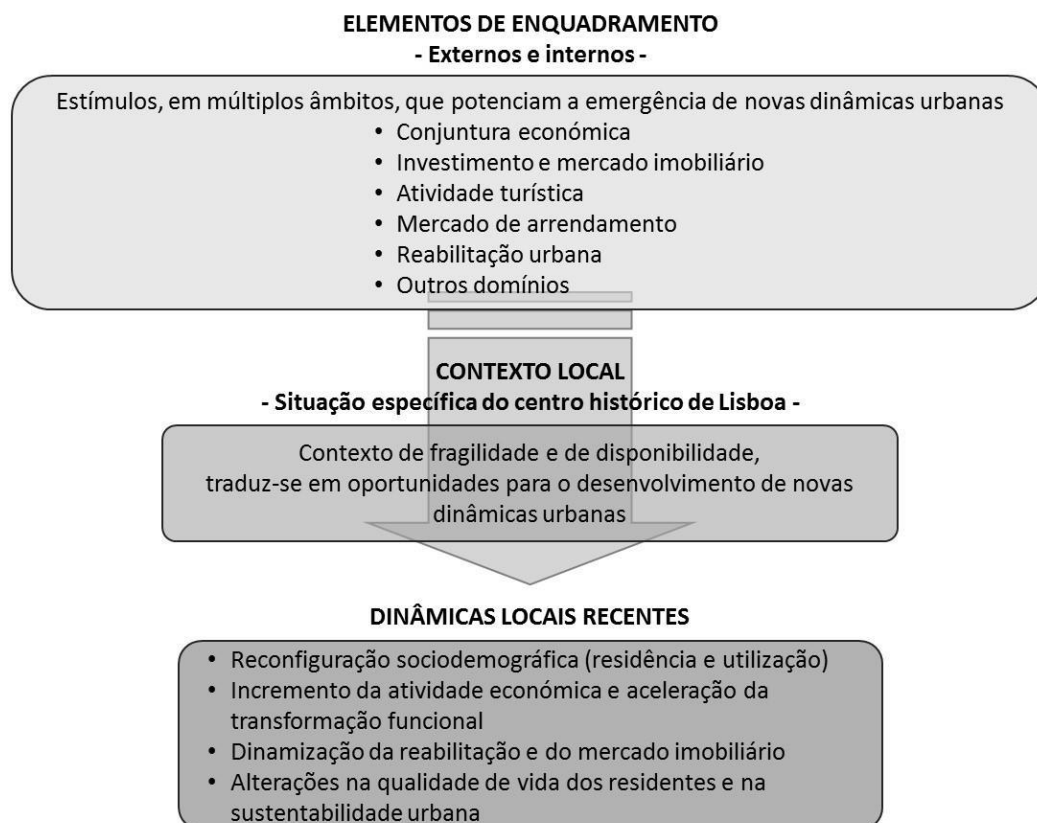
predominante, as tipologias arquitetónicas e construtivas adaptáveis e disponíveis para soluções de alojamento turístico, a abundância de fogos com fracas condições para se adaptarem às exigências mais comuns de habitação permanente e, simultaneamente, a presença (pontual, mas significativa) de imóveis de grandes dimensões e com potencial de valorização imobiliária, o espaço público requalificado e ainda o envelhecimento e o frágil estatuto socioeconómico de muitos residentes.

c) Dinâmicas locais recentes

Estas especificidades do centro histórico de Lisboa favoreceram a emergência de um conjunto de transformações que se observaram de forma mais ou menos acelerada e que conduziram

- i) a uma reconfiguração sociodemográfica (ao nível da residência e, mais globalmente, da utilização deste território),
- ii) ao incremento da atividade económica e à aceleração da transformação funcional,
- iii) à dinamização da reabilitação e do mercado imobiliário; e ainda
- iv) a alterações na qualidade de vida dos residentes e na sustentabilidade urbana.

O esquema seguinte sintetiza os elementos essenciais deste diagnóstico:



NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Pode identificar-se, na última década e meia, uma evolução que, em certa medida, se traduziu numa inversão de algumas tendências históricas. Há elementos de análise que sugerem que tal inversão ocorreu em dois tempos relativamente diferenciáveis:

- Numa primeira fase (que acompanha o início do século XXI), houve sinais de renascimento em algumas áreas, refletindo as tendências e os estímulos para o “regresso ao centro” que marcavam as políticas urbanas da época.
- Numa segunda fase, que se afirmou a partir dos últimos três a cinco anos, precipitou-se uma acentuada transformação, que resultou da ocorrência simultânea de vários fenómenos, e cujos contornos (e impactos) estão ainda em afirmação.

Com efeito, desde os anos 40 do século XX que o centro histórico de Lisboa vinha perdendo população (onde residiam 160 mil pessoas, residem presentemente cerca de 40 mil). Mas, ao longo da primeira década do novo século, posicionou-se de forma paulatina um conjunto de mudanças assentes na revalorização (simbólica e cultural) do centro histórico que se traduziu na atração de novas atividades, novos profissionais, novos utilizadores e enfim novos residentes. Estes processos encontram-se documentados em vários trabalhos que apresentam evidências da dinamização de alguns bairros do centro da cidade por via de movimentos migratórios e, em particular, de processos de gentrificação ou nobilitação.

Este processo de recuperação, localizado e lento mas com tendências aparentemente centrífugas, não teve tempo de se afirmar como uma real inversão do caminho de perda, pois foi sobreposto por um grande incremento do investimento imobiliário, que começou sobretudo no ano de 2012 e, já associado a um intenso processo de reabilitação de edifícios e à chegada de fluxos turísticos e investimento neste setor, se acentuou a partir de 2014. Apesar do ambiente fisicamente degradado que a área apresentava, um conjunto alargado de fatores (como vimos, externos e internos) precipitaram uma rutura. Assistiu-se, numa primeira fase, a transações pontuais, muitas com intervenção de pequenos investidores e proprietários, que alimentariam o mercado residencial, de serviços e de turismo. Mas a chegada de fluxos financeiros e residentes estrangeiros e/ou com maior poder de compra (atraídos por regimes de investimento ou fiscais favoráveis, pelos Golden Visa e pelos preços relativamente baixos no quadro internacional) e de fluxos turísticos mais significativos rapidamente transformaram o panorama: o centro histórico de Lisboa tornou-se uma área extremamente atrativa para uma procura bem distinta do seu quadro social, económico e demográfico anterior.

3. ALGUMAS DINÂMICAS DISRUPTIVAS RECENTES PARECEM AFIRMAR UMA NOVA TENDÊNCIA

A análise realizada mostra que algumas destas dinâmicas disruptivas já se afirmam como elementos de tendência futura (embora com variações na sua intensidade e espacialidade). Com efeito:

- O turismo é um setor que tem claramente amadurecido e encontra-se em contínuo crescimento.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

- O grande incremento da atividade imobiliária e de reabilitação urbana correspondeu a uma resposta racional dos agentes sociais e económicos, favorecida pelo contexto local e internacional e pelas políticas públicas, e, na ausência de alterações substanciais nesse contexto e dessas políticas, a dinâmica tenderá a perdurar.
- O próprio reconhecimento da atratividade externa do centro histórico (para os turistas) contribui para a sua valorização interna (pelos portugueses, pelos lisboetas), fomentando a configuração do “regresso ao centro” como uma “moda”.

Estas tendências encontram-se assim em consolidação e, quer o atuais contextos de âmbito mais global, quer a singularidade do centro histórico de Lisboa, quer ainda as posturas de política económica e fiscal ao nível do Estado Central, tornam improvável uma inversão relevante destas. Assim, entende-se como mais provável um cenário de continuidade das presentes linhas de força dos processos de transformação no centro histórico de Lisboa. Tal, porém, não significa aceitar que sejam as “forças do mercado” e as linhas políticas anteriores a definir o futuro deste: é necessário que este cenário possa ser reconduzido para perspetivas social e economicamente mais sustentáveis.

Com efeito, o aprofundamento deste cenário tendencial, sem a introdução de medidas de controlo dos efeitos locais menos positivos dos fenómenos em curso, configura múltiplos riscos:

- Descaracterização e perda de identidade, de cultura, de património (perda de elementos vivos que não conseguem resistir à nova “concorrência”, seja pelos preços, seja pela falta de utilizadores-clientes que “transportavam” os valores identitários).
- Perda de valor, o que pode conduzir a uma futura situação de recessão (económica, social e urbana) no centro histórico (a perda de atratividade, a sobrevalorização no mercado imobiliário e a vulnerabilidade à procura externa ou a qualquer crise económica global são fatores potenciadores deste risco).
- Agravamento de fenómenos de exclusão social (idosos, imigrantes, famílias de menores recursos económicos) e espacial (alguns bairros ou setores urbanos), com perda de *mix* socioeconómico e quebra demográfica estrutural.
- Perda de qualidade de vida dos residentes, resultante do ruído, da insegurança dentro dos edifícios ou da degradação do espaço público, mas também da sobrecarga dos sistemas e serviços e no ambiente e funcionalidade urbanos (p. ex. transportes públicos), devido à procura turística, concentrada em determinadas áreas e períodos (aspeto agravado pela menor capacidade de resposta das autoridades locais, resultante da diminuição de recursos orçamentais que acompanha a perda de residentes permanentes).
- Redução da qualidade da construção, especialmente no que se refere à resistência sísmica das estruturas reabilitadas, comprometendo a segurança individual e coletiva.
- Aumento da vulnerabilidade em situações de acidente/catástrofe pela intensificação das dinâmicas em curso e densificação (morfologia urbana, estrutura dos edifícios e sobrecarga de utilizadores).

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Ou seja, o principal cenário tendencial mostra ser, no caso de uma relativa ausência de intervenção política, um cenário consideravelmente insustentável. As dinâmicas em curso, se não reguladas e melhor controladas, gerarão as condições para uma futura inversão de ciclo, entrando-se numa nova fase recessiva em termos urbanos – com perda, eventualmente irreversível, dos elementos que (hoje e sempre) valorizam o centro histórico: a sua identidade cultural, o seu tecido social, as suas especificidades construtivas e o seu padrão urbano e funcional.

4. UMA VISÃO DE COMPROMISSO PARA UMA ESTRATÉGIA DE SUSTENTABILIDADE

No contexto atrás descrito, será necessário, mesmo urgente, que as instituições políticas bem como a sociedade em geral (os cidadãos, as instituições coletivas e os agentes do “mercado”, sejam os proprietários de imóveis ou empresas, investidores e empreendedores de todas as dimensões) procurem pontos de maior equilíbrio nas suas ações. Para tal é necessário que assumam uma visão, conjuntamente debatida e comprometida para o futuro.

Este estudo propõe que a visão de sustentabilidade e equilíbrio do centro histórico incorpore os seguintes eixos:

- Manter a singularidade e o carácter distintivo do centro histórico de Lisboa, preservando a memória e o património (tanto imaterial como físico), que são nacionais e mundiais, e não apenas locais.
- Fixar um contingente diversificado e rejuvenescido de residentes permanentes, garantindo um mosaico social, económico e cultural coerente com o posicionamento do centro histórico de Lisboa como um espaço urbano universal, tolerante e multicultural, sem perder a singularidade e oferecendo um padrão de qualidade de vida elevado.
- Assegurar uma gestão urbana que responda às necessidades dos residentes permanentes e de outros *city users*, incluindo os turistas, os visitantes, os trabalhadores e os residentes de curta duração.
- Estimular um *mix* funcional (residência, emprego, comércio, serviços e outras atividades urbanas) coerente com o papel que o centro histórico desempenha na estratégia de afirmação de Lisboa como cidade de nível global.

A estratégia proposta assenta na potenciação das dinâmicas atuais enquanto motores de regeneração, aproveitando as suas energias - a sua capacidade de gerar empreendimento, emprego e rendimentos e de atrair novos residentes. Terá de assentar igualmente numa redistribuição/reinvestimento de parte relevante desta nova riqueza em medidas de atração e fixação de outras atividades económicas e urbanas, no fomento a uma residência mais permanente, na disponibilização de uma oferta imobiliária a preços mais diversificados, na qualidade dos serviços urbanos e na integração e sustentabilidade sociocultural. As principais características desta estratégia sistematizam-se nos seguintes pontos:

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

- Assume a tendência atual como condicionadora da ação, evitando introduzir alterações drásticas e generalizadas no quadro legislativo que regula o arrendamento urbano, os incentivos à reabilitação urbana, o setor imobiliário e o turismo, ainda que alguns ajustamentos pontuais sejam necessários (tais alterações poderiam ser elemento bloqueador da estratégia, devido à reação dos agentes desses setores, e poderiam ter efeitos contrários aos pretendidos noutras áreas da cidade ou do país).
- Assenta parcialmente em aspetos positivos do atual processo de crescimento do turismo e do mercado de reabilitação urbana e imobiliário, admitindo-os como “uma nova oportunidade” para o centro histórico e enquanto motores de outras dinâmicas mais desejadas (diversificação, qualidade, etc.). No entanto, não é uma estratégia acrítica e procura compensar e atenuar os impactos negativos das atuais tendências dominantes, incorporando aprendizagens já testadas noutros contextos.
- Incorpora uma melhor monitorização da evolução das dinâmicas urbanas e dos seus efeitos e uma melhor consideração, devidamente informada, de princípios de sustentabilidade e equilíbrio nos instrumentos de planeamento a nível local.
- É uma estratégia operacional, concreta, viável e que responsabiliza entidades ou setores bem definidos.

Tendo em vista o reequilíbrio urbano e a sustentabilidade do centro histórico de Lisboa, propõe-se uma ação concertada dos diversos agentes implicados, que deve contribuir para os seguintes objetivos estratégicos:

- Exercer um maior controlo sobre os fatores que despoletaram e favorecem as atuais dinâmicas ao nível do investimento imobiliário e do turismo.
- Atenuar ou anular os impactos sociais, urbanos e ambientais das atividades relacionadas com o investimento imobiliário, a reabilitação urbana e o turismo.
- Equilibrar e manter um mosaico funcional e social diversificado, estimulando usos, funções, atividades e segmentos de procura alternativos aos dominantes e regulando o peso relativo de cada um.
- Preservar os valores patrimoniais e culturais, promovendo a convivência multicultural.
- Gerar, no âmbito do próprio processo de transformação em curso, capacidade de gestão e financiamento das atividades de monitorização, regulação, reequilíbrio e compensação de impactes das atividades turísticas e imobiliárias.

5. DA ESTRATÉGIA À AÇÃO: PROPOSTAS PARA UMA INTERVENÇÃO

O plano de ação proposto incide em domínios que são essenciais para assegurar as respostas adequadas àqueles objetivos, estruturando-se em seis Linhas de Intervenção.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de Intervenção 1.**Planeamento e monitorização**

As dinâmicas recentes de transformação funcional deram origem ou reforçaram desequilíbrios e conflitos funcionais em algumas zonas do centro histórico, designadamente, pelo reforço do alojamento turístico ou de outras modalidades de ocupação temporária de espaços antes residenciais ou pela sobreutilização das infraestruturas e espaços públicos face à capacidade dos serviços locais. Estas dinâmicas e os fenómenos disruptivos que podem originar devem ser acauteladas, incorporando-as e regulando-as no processo de planeamento da cidade, o que implica um conhecimento permanentemente atualizado das suas características, inter-relações e consequências.

Linha de Intervenção 2.**Promoção de uma cidade diversa e multifuncional**

A cidade de Lisboa, e o seu centro histórico em particular, é um espaço aberto, onde sempre se cruzaram gentes da cidade com gentes de fora. A sua singularidade cultural e a sua natureza de cidade de bairros, mas também de capital global, são parte fundamental da competitividade e da sustentabilidade de Lisboa. O caráter multifuncional e diverso do centro histórico garante a atratividade da cidade, seja para quem nela reside, seja para quem a visita. A adulteração ou perda dessas características compromete a identidade do centro histórico e a sua própria capacidade atrativa pelo que estas devem ser preservadas e promovidas enquanto vetores de uma cidade competitiva e sustentável.

Linha de Intervenção 3.**Reforço e qualificação dos serviços públicos**

O novo contexto urbano no centro histórico de Lisboa implica novos ritmos, pressões e necessidades, tanto do ponto de vista da diversidade como da capacidade e qualidade dos serviços e infraestruturas urbanas. Alguns domínios são especialmente solicitados, como o ambiental, os transportes e a gestão de espaços públicos, exigindo respostas mais robustas e adequadas que permitirão melhorar a qualidade de vida no centro histórico e, nessa medida, gerar melhores condições para a atração e fixação de residentes permanentes.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de Intervenção 4.**Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana**

O centro histórico tem, desde há muito, problemas associados à habitação, designadamente relacionados com o estado de conservação dos imóveis e as condições de habitabilidade. As dinâmicas mais recentes têm aprofundado outro tipo de problemas, em particular devido à pressão imobiliária associada ao turismo e ao investimento (redução da oferta de habitação para venda ou arrendamento e subida dos preços). As políticas municipais não anteciparam alguns destes problemas (com génese para além do contexto, das políticas e das condicionantes locais). Atualmente, face ao conhecimento que se tem sobre essas dinâmicas, o município poderá rever aquelas políticas no sentido de as redirecionar para minimizar os impactos menos desejáveis que estas pontualmente tiveram.

Linha de Intervenção 5.**Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências**

O atual quadro de financiamento das JF de Lisboa baseia-se num modelo que resulta da aplicação de critérios fortemente dependentes da dimensão demográfica das freguesias e das competências assumidas no contexto da reforma administrativa de Lisboa. As dinâmicas atuais no centro histórico de Lisboa são contraditórias: têm implicado uma diminuição populacional e, simultaneamente, um acréscimo substancial da exigência em alguns domínios (limpeza, manutenção dos espaços públicos, atendimento de natureza social) o que exige um reforço das respostas públicas. Algumas destas competências são da responsabilidade das JF pelo que os seus meios financeiros deverão ser reavaliados e ampliados, designadamente tendo por base verbas provenientes da taxa turística municipal e do imposto municipal sobre imóveis, de forma a tornarem-se compatíveis com as necessidades acrescidas.

Linha de Intervenção 6.**Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do alojamento local**

A expansão de novos “formatos” turísticos, em particular do alojamento local, tem-se traduzido numa transformação funcional do centro histórico de Lisboa. Embora estes fenómenos sejam de localização concentrada (à escala destas freguesias), a moldura legal é de âmbito nacional, o que limita os graus de liberdade das JF (e mesmo do município) para resolver os enviesamentos. Não obstante, as JF devem desempenhar um papel ativo no âmbito da revisão do enquadramento jurídico do alojamento local, procurando que ele seja um fator de qualificação do território, numa perspetiva de reforço da competitividade e da sustentabilidade.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Este Plano de Ação integra 17 Medidas concretas, associadas a cada uma destas Linhas de Intervenção, que se apresentam na secção seguinte, evidenciando a sua relação com o quadro de objetivos estratégicos, identificando as entidades responsáveis pela sua concretização e especificando o papel a assumir pelas Juntas de Freguesia, quando não diretamente responsáveis.

LINHA DE INTERVENÇÃO	MEDIDAS A IMPLEMENTAR
1. Planeamento e monitorização	<ul style="list-style-type: none"> 1.1. Monitorizar as dinâmicas urbanas 1.2. Definir e incorporar nos instrumentos de política municipal o conceito de carga turística 1.3. Promover a multifuncionalidade/equilíbrio funcional do CH através dos instrumentos de política urbana
2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional	<ul style="list-style-type: none"> 2.1. Promover a vizinhança entre residentes antigos e novos e a cultura e valores locais junto dos visitantes 2.2. Desenvolver um programa de urbanismo comercial
3. Reforço e qualificação dos serviços públicos	<ul style="list-style-type: none"> 3.1. Melhorar a oferta de transporte coletivo 3.2. Reforçar os serviços de gestão urbana 3.3. Reforçar a rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias
4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana	<ul style="list-style-type: none"> 4.1. Rever os programas municipais de habitação e reabilitação urbana 4.2. Elaborar ORU específicas para determinadas áreas do CH de Lisboa 4.3. Reforçar a proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade
5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências	<ul style="list-style-type: none"> 5.1. Afetar parte das receitas da taxa turística à gestão das externalidades desta atividade ao nível da qualidade de vida local 5.2. Reequilibrar as receitas das JF tendo em vista compensar as externalidades das dinâmicas recentes 5.3. Criar um Fundo Municipal de Reabilitação Urbana
6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do alojamento local	<ul style="list-style-type: none"> 6.1. Proceder a uma avaliação comparativa dos regimes fiscais associados ao arrendamento urbano 6.2. Conferir aos municípios a capacidade de intervenção no registo de unidades de AL 6.3. Introduzir no regime legal do AL a distinção entre iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar e as que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 1. Planeamento e monitorização

1.1. Monitorizar as dinâmicas urbanas	
Objetivos estratégicos	5
Descrição	Criação um mecanismo de monitorização e avaliação regular das dinâmicas de uso e transformação do edificado no centro histórico de Lisboa, disponibilizando dados de forma mais atempada aos técnicos e decisores, bem como à comunidade em geral (através do Portal de Dados Abertos e dos REOT).
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Disponer de informação georreferenciada e permanentemente atualizada sobre as dinâmicas urbanas que possa ser utilizada no apoio à decisão, designadamente no âmbito da elaboração, monitorização e avaliação de instrumentos de gestão territorial, regulamentos urbanísticos e outros.</p> <p>Estes dados poderão também informar as decisões de outros agentes, públicos e privados.</p>
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	<p>Universidades/centros de investigação e peritos</p> <p>Entidades representativas dos moradores e das atividades económicas (designadamente associadas ao turismo)</p> <p>Movimentos de cidadãos</p>
Responsabilidade das JF	Apresentação da proposta à CML e participação na definição do conceito.
Prioridade/Precedências	Deve preceder a generalidade das medidas, designadamente M 1.2 e M 1.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

1.2. Definir e incorporar nos instrumentos de política municipal o conceito de carga turística	
Objetivos estratégicos	1, 2 e 3
Descrição	<p>Definição do conceito de carga turística referente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à capacidade dos serviços e infraestruturas manterem padrões de qualidade; ▪ ao ponto de saturação a partir do qual os turistas procuram destinos alternativos; ▪ à tolerância da população local ao turismo sem gerar tensões relevantes e para que no território também se possam desenvolver outras atividades.
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Esse conceito, ao ser incorporado nos IGT e em outros instrumentos de política municipal, permitirá que a atividade turística se desenvolva de forma sustentável, em equilíbrio com as características locais e com as demais funções urbanas, designadamente, gerando sinergias positivas com os residentes e as atividades locais.</p> <p>A aplicação deste conceito deverá contribuir para a "descentralização" das dinâmicas turísticas, já prevista nos planos estratégicos da Associação de Turismo de Lisboa e no PENT, de forma a encaminhar fluxos para outras áreas da cidade, da AML e do país.</p>
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	<p>Universidades/centros de investigação e peritos</p> <p>Entidades representativas dos moradores e das atividades económicas (designadamente associadas ao turismo, como a ATL)</p> <p>Turismo de Portugal</p>
Responsabilidade das JF	Apresentação da proposta à CML e participação na definição do conceito.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.1 e preceder ou ser simultânea com a M 1.3.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

1.3. Promover a multifuncionalidade/equilíbrio funcional do centro histórico através dos instrumentos de política urbana

Objetivos estratégicos	3
Descrição	<p>Introdução nos instrumentos municipais de política urbana (IGT, ORU, programas setoriais) de uma modulação espacial, designadamente, em termos de zonamento, que traduza as especificidades do centro histórico de Lisboa e dos diversos subespaços.</p> <p>Na elaboração desses instrumentos devem ser decisivos parâmetros e normas relacionados com:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a promoção da diversidade sociocultural, funcional, de usos e atividades; ▪ a preservação do património e cultura local, numa perspetiva de sustentabilidade; ▪ a manutenção/criação de condições urbanas e de vida que favoreçam a residencialidade (habitação permanente) e a cultura de vizinhança.
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Condicionar as dinâmicas funcionais do centro histórico de Lisboa no sentido de garantir a presença e convivência de diversas funções urbanas (residência permanente e temporária, comércio e serviços de proximidade e ocasional, restauração e animação noturna, alojamento e outras atividades associadas ao turismo e serviços da administração pública) reduzindo os conflitos, o que se traduz, por exemplo, na melhoria da qualidade de vida local e das condições de desenvolvimento da atividade turística.</p>
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Proposta à CML para a elaboração/revisão de instrumentos de política urbana e participação ativa nos respetivos processos (p. ex. nos PPRU em elaboração).
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.1 e ser precedida ou simultânea com a M 1.2.

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional

2.1. Promover a vizinhança entre residentes antigos e novos e a cultura e valores locais junto dos visitantes

Objetivos estratégicos	2 e 4
Descrição	<p>Implementação de ações tendentes a favorecer a convivialidade entre residentes, famílias e gerações, através de atividades imateriais (comunicação, eventos, incentivos, etc.), em detrimento de projetos orientados para a atração de visitantes e turistas e, simultaneamente, ações de promoção da cultura e dos valores locais junto das comunidades de novos residentes e visitantes. As atividades a desenvolver junto dos “novos utilizadores” poderão ser, entre outras:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilização dos turistas e dos agentes que interagem com eles (alojamento, restaurantes, bares, espaços para atividades de jovens, etc.) para o conceito de <i>living like a local</i> respeitando os <i>locals</i>; ▪ Inclusão, nos programas do agrupamento de escolas (ensino básico) ou em atividades para as famílias desenvolvidas a partir das escolas, de matérias relacionadas com a promoção da língua portuguesa e com a história e cultura locais, incidindo sobre o carácter multicultural do centro histórico de Lisboa; ▪ Incentivo aos novos residentes - nacionais e estrangeiros, de todos os estratos sociais - para a participação nos eventos e manifestações locais (marchas, etc.).
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Contribuir para a diversidade funcional da cidade e do seu centro histórico, promovendo os valores sociais e culturais próprios e transmitindo-os aos novos residentes e outros <i>city users</i>.</p> <p>Melhorar a integração dos novos residentes, fomentando um relacionamento próximo e cordial com os restantes residentes.</p> <p>Assegurar que a atividade turística é respeitadora dos valores locais, minimizando a perturbações dos vizinhos, residentes e trabalhadores.</p>

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

2.1. Promover a vizinhança entre residentes antigos e novos e a cultura e valores locais junto dos visitantes

Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	JF
Parceiros	CML Entidades representativas dos moradores e atividades económicas, associações/coletividades locais.
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	-

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

2.2. Desenvolver um programa de urbanismo comercial	
Objetivos estratégicos	3
Descrição	<p>Lançamento de um Programa de Urbanismo Comercial do CH de Lisboa tendo em vista a revitalização do comércio de proximidade (incluindo os estabelecimentos classificados como “lojas históricas”) através da implementação de um programa de apoio ao desenvolvimento de modelos de negócio orientados para os residentes permanentes, incluindo a introdução de novas condições logísticas, novos formatos de venda/entrega e de ações coletivas para promoção, animação e coesão social e territorial.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Aumentar a oferta (ou impedir a redução) e a qualidade de estabelecimentos comerciais dirigidos para uma procura de proximidade, que garanta a resposta às necessidades dos residentes.</p>
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	CML JF
Parceiros	Entidades representativas dos comerciantes.
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 3. Reforço e qualificação dos serviços públicos

3.1. Melhorar a oferta de transporte coletivo	
Objetivos estratégicos	2
Descrição	Aumento e diversificação da oferta de transporte coletivo, incluindo de modos flexíveis e de matriz social, no sentido de garantir aos residentes e aos visitantes um nível de serviço com qualidade e frequência satisfatórios.
Objetivos específicos e resultados esperados	Responder às pressões sobre os transportes no CH e favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições de mobilidade favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia Empresas de transportes coletivos
Parceiros	
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

3.2. Reforçar os serviços de gestão urbana	
Objetivos estratégicos	2 e 3
Descrição	<p>Reforço dos serviços gestão urbana, com incremento dos níveis de prestação nos seguintes domínios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ manutenção e funcionalidade dos espaços públicos; ▪ gestão do tráfego e do estacionamento; ▪ higiene e limpeza urbana; ▪ fiscalização da ocupação do espaço público e dos horários de funcionamento das atividades comerciais, de cafetaria, restauração e similares (incluindo a animação noturna) e outros aspetos que perturbem o ambiente urbano e a segurança.
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Responder às pressões em termos de gestão urbana no CH e favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições em termos de espaços públicos, circulação e estacionamento e higiene urbana favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.</p>
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia
Parceiros	EMEL Empresas de transportes coletivos
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

3.3. Reforçar a rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias	
Objetivos estratégicos	3
Descrição	Reforço da rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias (infância, terceira idade), incluindo intervenções no espaço público, nos pequenos equipamentos locais (sanitários, balneários, etc.), jardins e equipamentos coletivos de ensino e infância.
Objetivos específicos e resultados esperados	Favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições em termos de equipamentos e serviços favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia
Parceiros	Serviços da Administração central (Educação, apoio social, saúde, etc.)
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana

4.1. Rever os programas municipais de habitação e reabilitação urbana	
Objetivos estratégicos	1 e 3
Descrição	<p>Revisão dos programas municipais de habitação no sentido de privilegiar os projetos destinados ao mercado residencial (permanente) no CH de Lisboa nos segmentos (p. ex. preço e tipologia) a que o mercado não responde, como por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ privilegiar a afetação do património municipal (disperso) a arrendamento para habitação permanente, designadamente no âmbito de programas de renda convencionada; ▪ rever o programa Reabilita Primeiro, Paga Depois, no sentido de favorecer a ocupação como residência permanente (determinado um nível mínimo de área afeta a esta ocupação) e a oferta para arrendamento de fogos com renda acessível (como previsto no programa do governo da cidade de Lisboa 2013-2017).
Objetivos específicos e resultados esperados	Estimular a oferta de habitação para residência permanente, designadamente a preços regulados e apoiar os atuais residentes/inquilinos em situações de maior suscetibilidade para a manutenção da residência o CH.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Apresentação das propostas à CML e participação nos processos de revisão.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

4.2. Elaborar ORU específicas para determinadas áreas do CH de Lisboa	
Objetivos estratégicos	1, 2 e 3
Descrição	<p>Elaboração de ORU específicas para as áreas do CH de Lisboa mais pressionadas pelas dinâmicas turísticas e em risco social. Nessas ORU, incluir regras que pressionem o aumento da oferta de imóveis reabilitados e mecanismos de discriminação positiva (benefícios e incentivos fiscais, financeiros e administrativos) para operações de reabilitação urbana destinadas ao mercado de residência permanente e de criação de unidades de alojamento para estudantes, residências assistidas, espaços de <i>co-living</i> e de <i>co-working</i>, incubadoras, associações locais, etc.</p> <p>Por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ elevar, anualmente, ao triplo as taxas do IMI previstas para prédios urbanos que se encontrem devolutos ou em ruínas; ▪ manter a majoração em 30% da taxa do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados; ▪ manter a redução de 20% do IMI a aplicar aos prédios (ou frações) urbanos arrendados.
Objetivos específicos e resultados esperados	Aumento da oferta de imóveis reabilitados destinados ao mercado de residência permanente.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Apresentação das propostas à CML e participação nos processos de elaboração das ORU.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

4.3. Reforçar a proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade	
Objetivos estratégicos	2 e 3
Descrição	<p>Reforço da proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade (idosos, de baixos rendimentos, com capacidades físicas diminuídas), através de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ identificação e manutenção de base de informação das situações existentes; ▪ ações de informação aos cidadãos sobre os potenciais mecanismos de apoio em situações críticas; ▪ apoio na obtenção de subsídios de renda (designadamente o Subsídio Municipal de Arrendamento e o previsto no Decreto-Lei n.º 156/2015); ▪ acompanhamento e apoio ao realojamento (temporário ou definitivo) no âmbito de operações de reabilitação de edifícios.
Objetivos específicos e resultados esperados	Evitar a saída compulsiva dos inquilinos com situações socioeconómicas de maior fragilidade.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML JF
Parceiros	SCML, IPSS e outras entidades com intervenção junto da população (escolas, centros de saúde, associações/ /coletividades locais
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências

5.1. Afetar parte das receitas da taxa turística à gestão das externalidades desta atividade ao nível da qualidade de vida local

Objetivos estratégicos	2 e 5
Descrição	<p>Revisão dos princípios de gestão do Fundo de Desenvolvimento Turístico de modo a que parte das receitas da taxa turística possam ser afetas a projetos de compensação dos efeitos do turismo na qualidade de vida local.</p> <p>Os referidos projetos, mais do que decorrentes da realização despesas pontuais (à semelhança do que recentemente se verificou com a compra de equipamento de limpeza urbana), deverão ser desenvolvidos na sequência de uma candidatura e negociação com o FDT de um contrato-programa plurianual, que defina objetivos e prioridades, necessidades de intervenção, custos associados, etc.</p> <p>A candidatura deve ser apresentada por um conjunto de parceiros com competências de intervenção em áreas afetadas pela “pegada” do turismo, designadamente, juntas de freguesia, CML e empresas municipais.</p> <p>Os contratos-programa podem prever intervenções de reforço da higiene urbana, da manutenção do espaço público e outras atividades previstas neste programa de ação ou que concorram para os mesmos objetivos, incluindo a realização de estudos.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Reforçar a capacidade financeira e de intervenção da CML, das juntas de freguesia e de outros atores locais para fazer face aos encargos acrescidos em termos de gestão urbana local, resultantes da atividade turística, tendo em vista melhorar a qualidade de vida dos locais (residentes, trabalhadores, etc.), mas também dos visitantes (turistas ou outros), contribuindo assim para “manter Lisboa como um destino turístico competitivo e de qualidade” (um dos objetivos da taxa municipal turística).</p>
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML e outras entidades do Comité de Investimentos do FDT (AHT, AHRESP, ATL)
Parceiros	JF Empresas municipais (tais como a EMEL e a EGEAC)
Responsabilidade das JF	Proposta à CML e parceiros dos contratos-programa
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 3.1, M 3.2, M 3.3, M 4.1, M 4.2 e M 4.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

5.2. Reequilibrar as receitas das JF tendo em vista compensar as externalidades das dinâmicas recentes

Objetivos estratégicos	2 e 5
Descrição	<p>Reavaliação dos critérios de transferências financeiras definidos no quadro da Lei 56/2012 tendo em conta as exigências associadas às novas dinâmicas e pressões registadas em algumas freguesias da cidade. O novo modelo de definição das verbas transferidas deverá ter uma natureza mais dinâmica, adaptando-se às próprias dinâmicas urbanas que se traduzem em cargas não constantes.</p> <p>Pode ser complementado com aumento da percentagem de IMI transferida para as JF (atualmente 1% da receita de IMI sobre prédios urbanos).</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	Reforçar os recursos financeiros das JF destinados a dar resposta às exigências associadas às novas dinâmicas e pressões urbanas registadas em algumas freguesias.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	CML Governo Parlamento
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Proposta à CML e participação na definição dos novos valores/critérios.
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 3.1, M 3.2, M 3.3, M 4.1, M 4.2 e M 4.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

5.3. Criar um Fundo Municipal de Reabilitação Urbana	
Objetivos estratégicos	3 e 5
Descrição	<p>Criação de um mecanismo técnico e financeiro para financiamento de algumas das medidas propostas, designadamente, na Linha de ação 4.</p> <p>O FMRU pode prever entradas em capital (designadamente provenientes do orçamento municipal e da taxa turística) ou imóveis de proprietários privados ou institucionais, incluindo a CML.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	Reforçar a capacidade de atuação da CML ao nível da política de habitação e reabilitação urbana, designadamente, para estimular a oferta de habitação para residência permanente e reduzir os fogos vagos.
Âmbito territorial	Municipal
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	Privados
Responsabilidade das JF	Proposta à CML.
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 4.1, M 4.2 e M 4.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

Linha de intervenção 6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do alojamento local

6.1. Proceder a uma avaliação comparativa dos regimes fiscais associados ao arrendamento urbano	
Objetivos estratégicos	1
Descrição	Avaliação comparativa dos regimes fiscais (IRS e IRC) associados ao arrendamento urbano para residência habitual e para alojamento local, procedendo, se necessário, a correções no sentido de privilegiar o primeiro e reduzir a pressão do segundo.
Objetivos específicos e resultados esperados	Aumentar a oferta de habitação para arrendamento (e residência) permanente e introduzir maior justiça fiscal neste sector.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo. Parlamento.
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve preceder a M 6.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

6.2. Conferir aos municípios a capacidade de intervenção no registo de unidades de AL	
Objetivos estratégicos	1 e 2
Descrição	Conferir aos municípios a capacidade de colocar condições para autorização de registo de unidades de AL, mediante prévia e pública definição das condições para o registo – em regulamento ou plano municipal.
Objetivos específicos e resultados esperados	Regular a oferta de alojamento local, permitindo que a sua expansão se faça em equilíbrio com as demais funções urbanas e dentro dos limites da capacidade de carga turística (cf. Medida 1.2).
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo. Parlamento.
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve ser simultânea com a M 6.3

NOVAS DINÂMICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA: SÍNTESE

6.3. Introduzir no regime legal do AL a distinção entre iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar e as que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza empresarial	
Objetivos estratégicos	1
Descrição	<p>Reforçar as normas que distinguem as iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar das que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza empresarial (cf. propostas da AHT). Por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ colocando limitações ao número de dias por ano e para cada estadia em que um determinado alojamento pode ser alugado em regime de AL; ▪ nos casos de exploração mais intensiva ou empresarial do AL, aproximando algumas exigências (segurança, serviço de tratamento de resíduos, prevenção de ruído, transportes, estacionamento, informação aos clientes e condições laborais) daquelas que vigoram para os empreendimentos turísticos. <p>Esta distinção pode passar pela alteração do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) ou pelo adiamento de uma norma ao Código Comercial.</p> <p>Esta medida deverá ser complementada pelo reforço dos mecanismos de fiscalização.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	Melhorar a qualidade do AL e assegurar a igualdade de condições de concorrência face aos estabelecimentos hoteleiros, garantindo, simultaneamente, a possibilidade de o AL continuar a constituir-se como parte da “economia da partilha” e como negócio “familiar”.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo Parlamento
Parceiros	Associações do setor
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 6.1 e ser simultânea com a M 6.2

6. PRINCIPAIS REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AAVV, Inquirição aos Municípios e Agentes da Cidade de Lisboa: Qualidade de Vida e Governação Urbana, inquérito realizado pelo CICS.NOVA - Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais/UNL para a Câmara Municipal de Lisboa, Lisboa, 2017.

AAVV, Masterclass City Making & Tourism Gentrification, Stadslab European Urban Design Laboratory, Lisboa, 2016.

AHRESP/ISCTE/SÍTIOS, Estudo de Caracterização do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa, 2017.

AHT/NOVA SBE/FDUNL, O Alojamento Local em Portugal: Qual o Fenómeno, 2016.

CML, Relatório de Estado do Ordenamento do Território em Lisboa, 2016.

Confidencial Imobiliário – Newsletter imobiliária portuguesa, Dossier Cidade de Lisboa, março de 2017

COSTA, Pedro, A Cultura em Lisboa: Competitividade e Desenvolvimento Territorial, Imprensa de Ciências Sociais, Lisboa, 2007.

HOTREC, Leveling the Playing Field - Policy Paper on the “Sharing” Economy, 2015.

KNIFE, Tom, Bed Taxes and Local Tourism Development: An Outline and Annotated Bibliography, Cornell University Department of City and Regional Planning, 2011.

MELO, Ana Beatriz Cabral, Efeito das Externalidades no Investimento em Reabilitação Urbana: uma Aplicação da Teoria de Jogos, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil no Instituto Superior Técnico, 2015.

MENDES, Luís, “A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição socioespacial”, in Revista Finisterra, Volume 41, Número 81, 2006.

MENDES, Luís, “Medidas e propostas de combate e mitigação de efeitos da turistificação e da gentrificação turística na cidade de Lisboa”, Debate Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas. Trienal de Arquitectura de Lisboa, Lisboa, 2016.

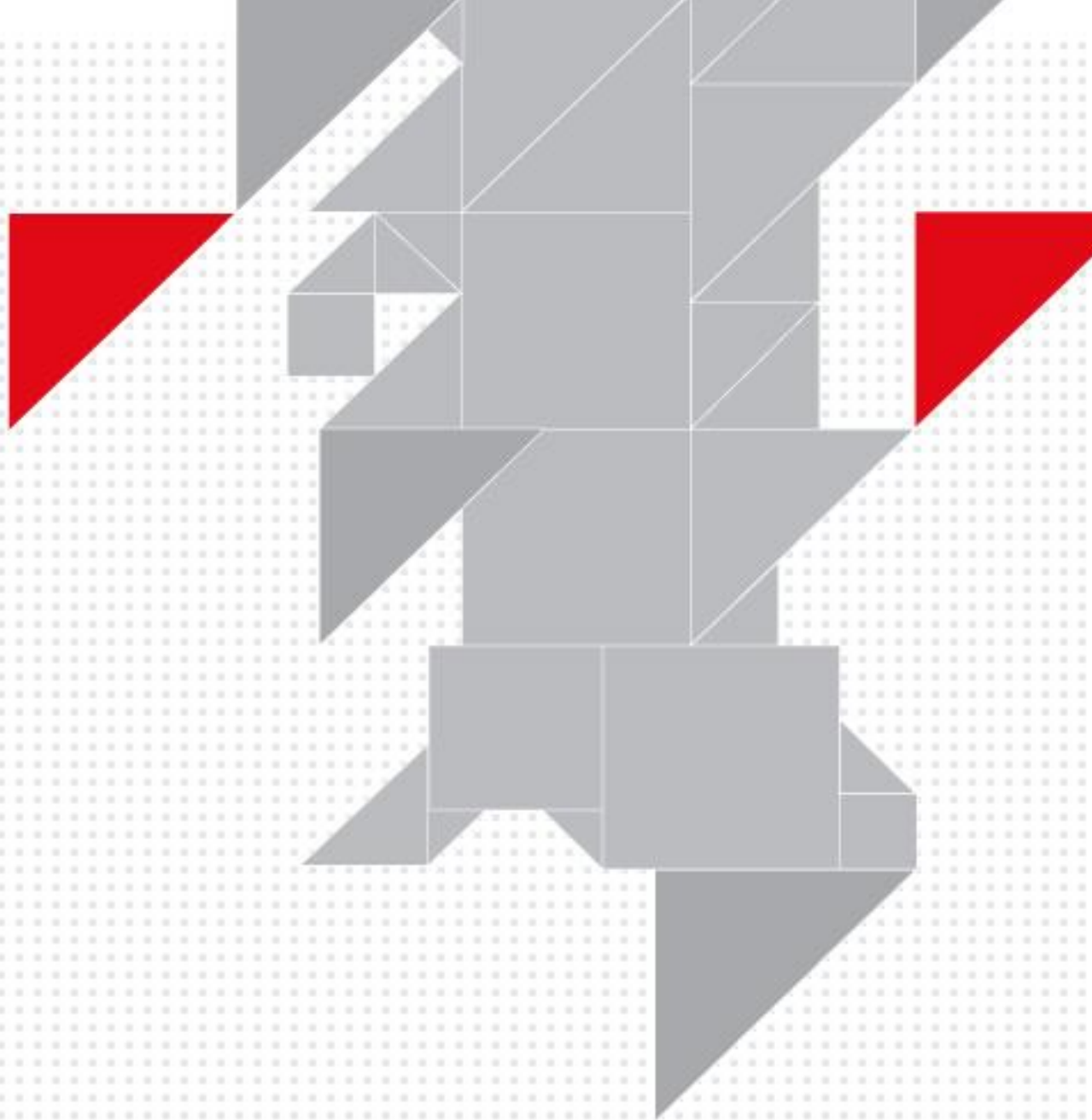
OECD, Tourism Trends and Policies, 2016.

PEREIRA, F. J. Guilherme, Mudanças e Globalização na Baixa Pombalina, 2017 (não editado).

RODRIGUES, Walter, Cidade em Transição. Celta Editora, Oeiras, 2010.

SEIXAS, João, Dinámicas de governanza urbana y estructuras del capital socio-cultural en Lisboa in Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles Nº 46, 121-142, 2008.

SEIXAS, João, et al, “Os tempos novos do centro histórico de Lisboa”, in RIO FERNANDES, José Alberto e SPOSITO, Maria Encarnação (Orgs.), A Nova Vida do Velho Centro nas Cidades Portuguesas e Brasileiras, CEGOT/FLUP, Porto, 2013.



—
Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150

Fax (+351) 229 399 159

—
Lisboa

Av. 5 de Outubro, nº77 – 6º ESq
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200

Fax (+351) 213 513 201

—
geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt