

O Alojamento Local e o Ordenamento do Território

Virgílio Machado

Seminário:
Reabilitação Urbana, Habitação e Turismo

Faro, 11.06.2018

Alojamento local: um arrendamento de curta duração.

Prática : cessão do uso de habitações (ex: moradias, apartamentos em condomínios) com fins turísticos ou temporários por curtos períodos, directamente ou através de canais de comercialização turística/imobiliária.

Realidade Atual: Entrada maciça no mercado turístico de **habitações de particulares**, possível pelas facilidades das novas tecnologias de informação e comunicação(ex: plataformas eletrónicas) para sua comercialização turística.

Terminologia e conceptualização jurídica não uniformes:

- União Europeia: SHORT TERM ACOMODATION RENTALS
- Espanha: ESTANCIAS TURISTICAS EN VIVIENDAS
- Portugal: ALOJAMENTO LOCAL

Alojamento local: um arrendamento de curta duração.

Forma de alojamento alternativa ao alojamento turístico tradicional:

Vantagens: para todos os agentes implicados:

- Arrendatário: uma estadia mais personalizada e mais próxima da vida local;
- Locador/Estado : fonte de receitas (principais ou adicionais de rendimento, incluindo tributário);
- Outros agentes (bares, restaurantes, comerciantes, ...), que beneficiam do gasto efetuado pelo arrendatário(v.g. turista) do alojamento local;
- Possibilidades abertas para reabilitação/requalificação urbana e ambiental.

Inconvenientes: no plano económico, social e ambiental:

- problemas de convivência entre turistas e residentes;
- problemas de saturação de infraestruturas (estradas/ ruas/ excessivo consumo de recursos (problemas de capacidade de carga turística);
- aumento do preço dos arrendamentos na zona, dificuldade de acesso a habitação pelos residentes permanentes;
- e, incluindo, abandono da zona pelos residentes tradicionais: “**gentrificação**”.

VENEZA



BALEARES



LISBOA



Alojamento local: das raízes até à atualidade.

-1921: Taxa de turismo (10% sobre o preço do aluguer a pagar pelas pessoas que alugassem casa em estâncias climatéricas, de altitude, repouso, recreio e turismo a reverter a favor de comissões de iniciativa locais para obras de interesse geral e realização de iniciativas tendentes a aumentar a sua frequência e a fomentar a indústria do turismo(Lei 1152, de 23.04.1921)).

-1957: Registo das casas e partes de casa para alugar nos principais centros turísticos (a cargo das comissões regionais de turismo, com indicação das condições de arrendamento ou sublocação(Decreto nº 41035, de 20.03.1957)).

-2009 - Concorrem para a formação da oferta turística os estabelecimentos de alojamento local(artº18º nº 2 do D.L.191/2009, de 17.08.2009, lei das políticas públicas de turismo-LPPT), concluindo-se pela possibilidade de aplicação de restrições de interesse geral (ex: necessidade de infra-estruturas) a estes estabelecimentos por razões de planeamento e ordenamento territorial.

Alojamento local: uma atualidade tributária para o desenvolvimento urbano.

-2015: Taxa municipal turística de dormida de Lisboa (aplicável a estabelecimentos alojamento local- 1€/ noite até ao limite de sete noites, devida pela contrapartida do aproveitamento turístico proporcionado por investimentos municipais ,designadamente, de manutenção, reabilitação e requalificação urbanas(art.ºs 68,70º e 75º do Regulamento Geral de taxas(DR II série de 08.09.2015).

-2017: Taxa turística do município de Cascais (devida por estabelecimentos alojamento local-1 €/ noite até ao limite de sete noites, pelo aproveitamento turístico proporcionado por atividades e investimentos relacionados direta e indiretamente com a atividade turística, incluindo informação e promoção turística (art.ºs 27- A e 27-B do Regulamento 382/2016(D.R.II série de 06.04.2017)).

-2018: Taxa municipal turística do Porto (devida por estabelecimentos alojamento local-2 €/ dormida, pelo aproveitamento turístico proporcionado por investimentos municipais em melhoria e preservação ambiental, mobilidade e transportes, comércio local, obras de melhoramento em zonas turísticas (art.ºs 1º nº 1 e 2º nº 2 do Regulamento 63/2018(D.R. II série de 24.01.2018)). Ver Anexo com fundamentação económico-financeira para aplicação das taxas.

Alojamento local e ordenamento do território. Considerações preliminares.

- A prática de arrendamento de curta duração de habitações (v.g. para férias) tem **consistência histórica de ligação ao turismo** e a competências (v.g. de registo) de entidades públicas turísticas.
- Tais práticas têm sido alvo de regulações visando, pela tributação, o **financiamento do ordenamento urbano dos locais/estâncias onde se situam**, assim como sua informação e promoção turística.
- O alojamento local constitui uma atividade empresarial moderna desta prática suportada em tecnologias de divulgação sofisticadas que despertaram recentemente os municípios ao **ordenamento urbano e ambiental, informação e promoção turística das cidades**, financiando seus orçamentos por taxas turísticas municipais.

Alojamento local e ordenamento do território. Alguns números.

Municípios	Estab. AL 2010	Estab. AL 2017	Taxa variação 2010/2017	Relação Estabel.AL/ Camas ET
Lisboa	108	10.627	9.839%	24,1%
Porto	29	4.607	15.886%	36,5%
Coimbra	12	205	1.708%	5,5%
Funchal	10	1.175	11.750%	6,3%
Faro	15	364	2.426%	22,3%

Fonte (Turismo de Portugal, RNT,2017)

Alojamento local e ordenamento do território. As melhorias a implementar.

- A melhoria do sistema de cadastro/informação.

- Registo dos estabelecimentos (contém, v.g. o artigo matricial do prédio, localização do estabelecimento, número de quartos, camas e utentes, identificação fiscal do titular da exploração, sendo arrendatário, com junção de contrato de arrendamento -art.º s 5º nº1 e 10º nº 2 do RJAL-D.L. 128/2014, como atualizado pelo D.L. 63/2015, de 23.04.2015).
- Propõe-se **melhoria deste sistema de cadastro/informação/plataforma eletrónica**, com enquadramento legal, em que se prestem informações como:
 - . Título constitutivo de propriedade horizontal e plantas de arquitectura da fração (em caso de edifício plurifamiliar), com indicação, v.g. do número de pisos, fogos, fins, áreas de construção e identificação de áreas comuns que sirvam o edificado e ainda se o estabelecimento é ou não residência permanente do explorador.
 - . Alvará de loteamento e plantas do loteamento (em caso de moradia inserida em loteamento urbano), com indicação v.g. dos lotes, valores relativos, áreas de implantação, infra-estruturas urbanísticas que sirvam o lote).

Alojamento local e ordenamento do território. As melhorias a implementar.

-Alojamento local e estabelecimento turístico responsável.

- A necessidade de enquadramento do estabelecimento de alojamento local **como prestador e fornecedor de um serviço turístico** para, designadamente:
- Assegurar **a existência de sistemas de seguro ou de assistência** apropriados que garantam a responsabilidade civil dos danos causados aos turistas e consumidores de produtos e serviços turísticos, assim como a terceiros, ocorridos no âmbito do exercício da actividade turística(art.º 20º alínea d) da LPPT).
- Seguros de responsabilidade civil como **condição de acesso à atividade** para protecção de restrições de interesse geral ambientais, económicas e de qualidade de vida(v.g. qualidade do serviço fornecido, descanso de vizinhos, acções de manutenção, limpeza e salubridade das zonas comuns do edifício ou loteamento).

Alojamento local e ordenamento do território. As melhorias a implementar.

-A aplicação de parâmetros turísticos nos planos diretores municipais.

Regulamentação nos planos diretores municipais com controlos de carácter territorial e urbanístico. Várias possibilidades:

- a) Estabelecimento de uma **área máxima de ocupação turística/comercial/serviços (incluindo alojamento local)** na área total do prédio/loteamento;
- b) Densidade de alojamento, medida em **quartos/camas por unidade de superfície**;
- c) Determinação de **superfícies dotacionais** (v.g. estacionamento, jardins, reservas abertas de solo para eventos/animação);
- d) **Dotações para habitação permanente** em zonas residenciais e equipamentos públicos;
- e) **Flexibilidade** no estabelecimento de tipologias edificatórias em centros turísticos (v.g. habitação, turismo, prestação de serviços, comércio), visando uma estrutura e forma urbana diversificada/multiforme e diferente do modelo homogéneo e mais estável da cidade residencial tradicional.

Alojamento local e ordenamento do território. As melhorias a implementar.

-Orçamentos/contas de planos de reabilitação urbana com referência às taxas turísticas municipais(com interesse para o alojamento local/habitação).

.Recuperação de terrenos obsoletos para praças e espaços de relação social;

.Parqueamentos automóveis de dissuasão e planos de mobilidade urbana;

.Reurbanização de espaços públicos com mobiliário urbano atrativo.

.Arborização de itinerários pedonais;

.Melhoria e conservação de fachadas de prédios urbanos com valor histórico e cultural.

Investimentos que **beneficiam a qualidade de vida e o direito à habitação.**

Alojamento local e ordenamento do território. As melhorias a implementar.

-Sistema de informação territorial turístico municipal.

.Possibilitado pelo **cruzamento de informação** entre um registo melhorado do alojamento local e de outros prestadores de serviços turísticos (v.g. empreendimentos turísticos, empresas de animação turística) ou outros cadastros (v.g. comércio, farmácias).

.Índices de dotação de estabelecimentos hoteleiros/ estabelecimentos de alojamento local/ segundas residências **com habitantes** e suas comparações.

.Índices de dotação de restaurantes/cafés/estabelecimentos comerciais **com habitantes** e suas comparações com outros índices (v.g. atracções turísticas/ numero de habitantes), tudo tendo em vista **construção de agregados(clusters) municipais** equilibrados entre hospedagem/alimentação/animação para servir turismo num território municipal.

Alojamento local e ordenamento do território

CONCLUSÕES FINAIS

.Ordenamento urbano e melhoria da qualidade de vida dos residentes podem ser melhorados com **relação eficiente** entre **financiamento** turístico e **ordenamento** urbanístico, constituindo realidades inseparáveis em cidades/região de intensa procura turística.

. O alojamento local participa nas dinâmicas de procura e oferta turística, devendo estar sujeita a **restrições de interesse geral semelhantes** a de outros prestadores de serviços de alojamento (v.g. empreendimentos turísticos).

.

Alojamento local e ordenamento do território.

CONCLUSÃO FINAL

.O objetivo ultimo da resolução da problemática entre alojamento local e ordenamento do território é permitir um conjunto de **práticas institucionais** que providenciem desenvolvimento **sustentável** e onde fiquem devidamente **protegidos e promovidos equitativamente** os distintos direitos dos agentes implicados e afectados por este tipo de atividade.



UALg ESGHT

UNIVERSIDADE DO ALGARVE

ESCOLA SUPERIOR DE GESTÃO, HOTELARIA E TURISMO

OBRIGADO
PELA VOSSA
MELHOR ATENÇÃO.

Virgílio Machado

Seminário:
Reabilitação Urbana, Habitação e Turismo
Faro, 11 de Junho de 2018.

Email:
vrmachado@ualg.pt

