

A evolução do turismo coloca novos desafios ao desenvolvimento sustentado dos territórios, e das suas cidades.

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.

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 factores 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 no “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa – 2018” que aponta para a limitação de zonas turísticas homogéneas e de áreas nas quais se considera estar em risco o limiar mínimo do uso habitacional.

É apresentado um enquadramento geral da dinâmica e dos números associados a esta problemática na cidade de Lisboa, bem como os principais objectivos de uma acção articulada promovida pelo autarquia de Lisboa para preservar a identidade das zonas e dos seus Bairros.

Lisboa

Estudo Urbanístico - AL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

VERA PAIS



Lisboa

Estudo Urbanístico - AL

1. Enquadramento geral
 2. A inversão de um processo
 3. O Turismo na cidade
 4. Como lidar com o sucesso?
 5. O que estamos a fazer
-



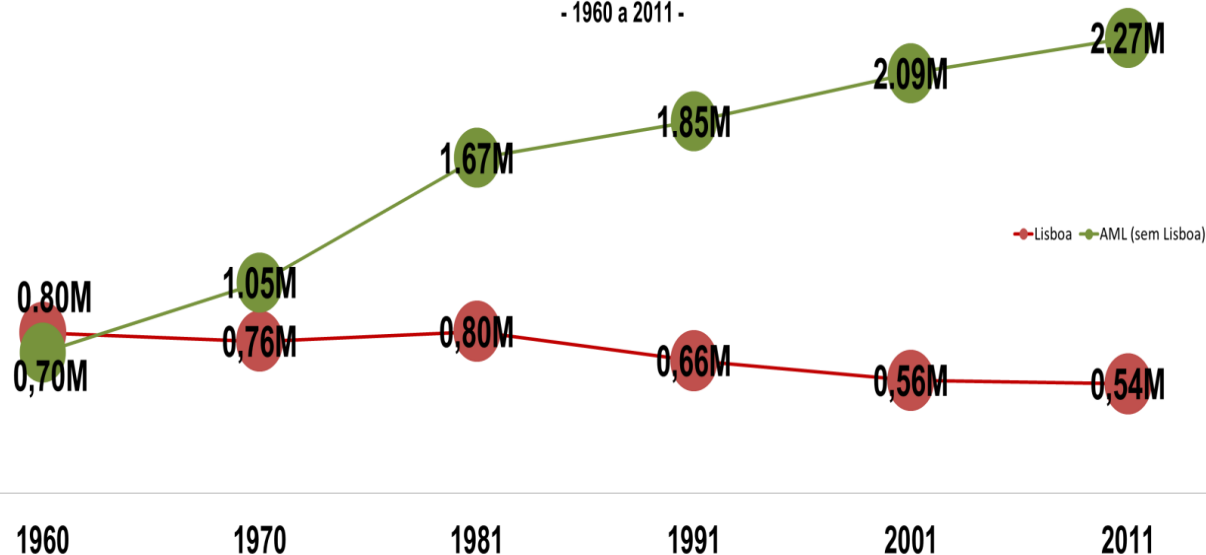
Lisboa

População Residente

Em cerca de 50 anos a cidade de Lisboa **perdeu cerca de 300.000 habitantes**. Verificou-se uma perda progressiva de população residente, a par da deslocação da população para a periferia.

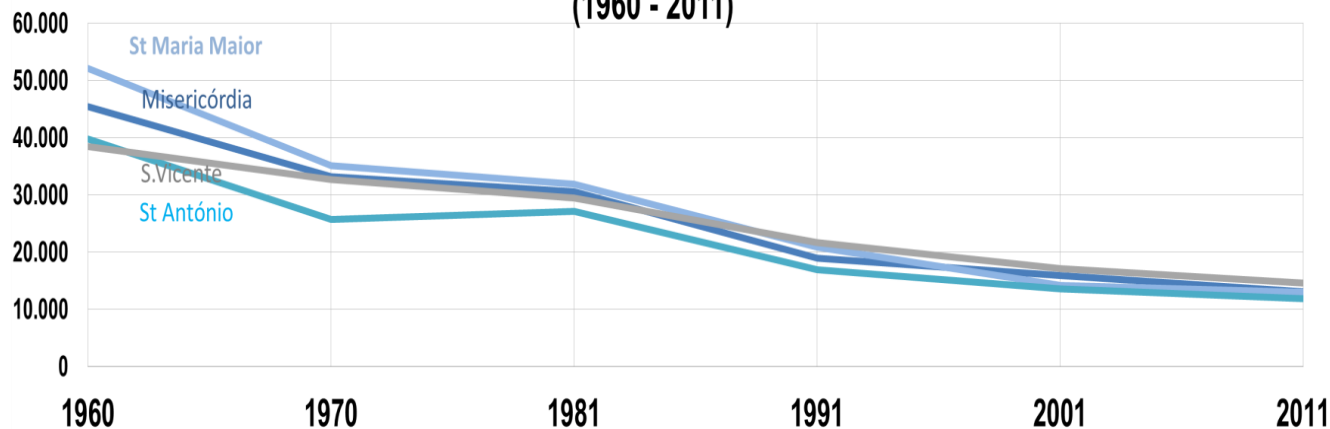
Esta descida foi **particularmente acentuada** nas freguesias do **Centro Histórico** da Cidade.

Na Cidade de Lisboa e na AML
- 1960 a 2011 -



Fonte: DMU/DP - 3/6/2016

Nas freguesias de Lisboa do Centro Histórico
(1960 - 2011)



Fonte: Dados Censitários - INE,

População

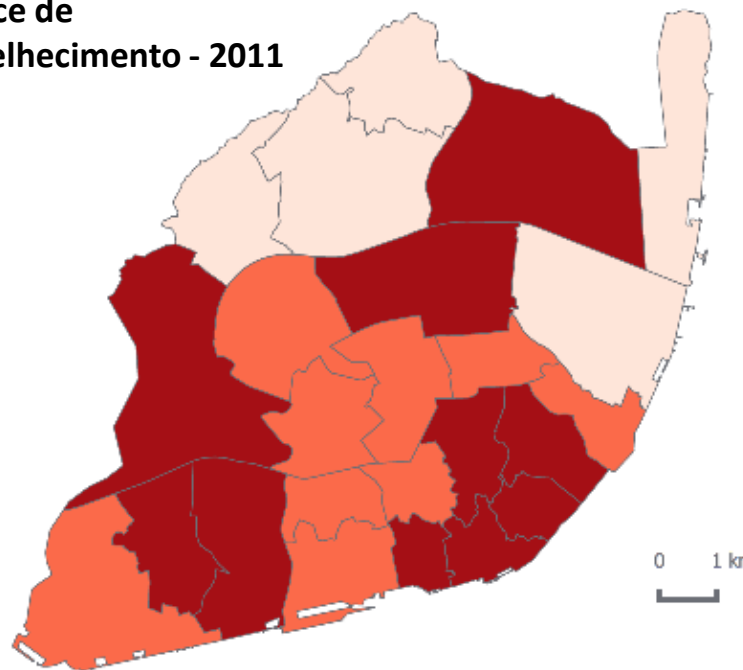
Índice de Envelhecimento - 2011

Por outro lado assistimos a um envelhecimento também progressivo da população. **Cerca de 25% da população tem actualmente mais de 65 anos.**

O concelho de Lisboa tem a taxa de envelhecimento mais elevada de toda a área metropolitana, bem como a menor proporção de população jovem (também que se viu forçada a abandonar o centro da cidade) o que se traduz **numa taxa de crescimento natural negativa.**

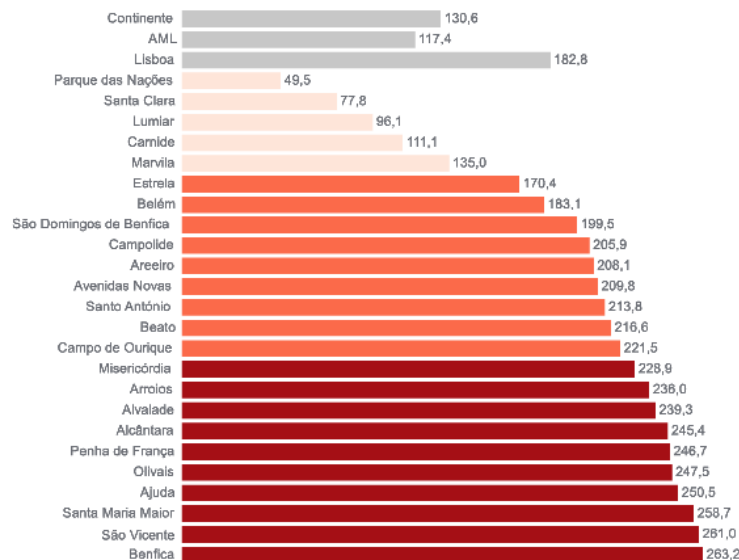
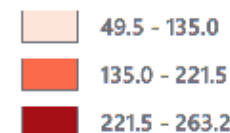
ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO - Relação entre a população idosa e a população jovem, definida como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (Número de pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 pessoas dos 0 aos 14 anos).

Fonte: Censos 2011 | Atlas Social 2017



Freguesias

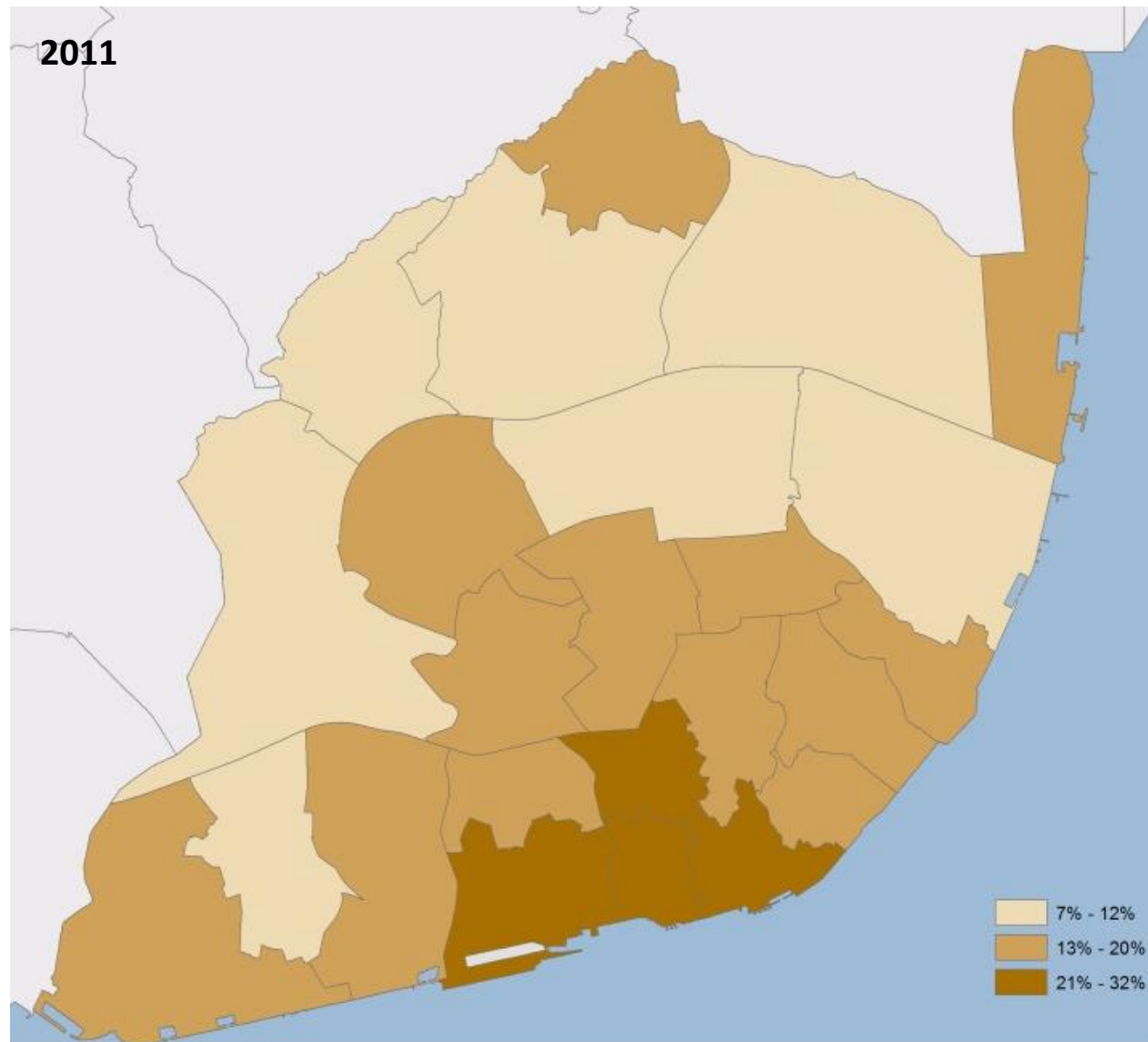
Base 100



Fogos Vagos

Como consequência desta perda progressiva de população em, 2011 de um total de cerca de 325.000 alojamentos familiares em Lisboa, cerca de **50.000 estavam vagos**

Fonte: Censos 2011 | Atlas Social 2017



Conservação do edificado

A política de congelamento das rendas fez praticamente desaparecer o mercado de arrendamento no nosso país.

Entre 1981 e 1991, os imóveis arrendados para habitação em Lisboa decresceram quase 50%.

Mau estado do edificado na cidade, sobretudo no Centro Histórico.

Em 2012, toda a cidade consolidada carecia de conservação ou reabilitação, estimando-se que a reabilitação do edificado particular de Lisboa, importaria num valor estimado de 8.000 M€.

Por último, em 2008 a crise imobiliária Lehman Brothers atira Portugal, e Lisboa, para uma profunda crise financeira



Lisboa

Inversão de um processo

Plano Diretor Municipal



PDM
P L A N O
DIRETOR
MUNICIPAL
DE LISBOA

Em **2012** é aprovado o P.D.M. que assenta num **novo paradigma urbanístico**.

Toda Lisboa é classificada como histórica e a Reabilitação Urbana como primeira prioridade.

Lisboa assume-se como o **PDM dos 3 R's Reutilizar, Reabilitar, Regenerar.**

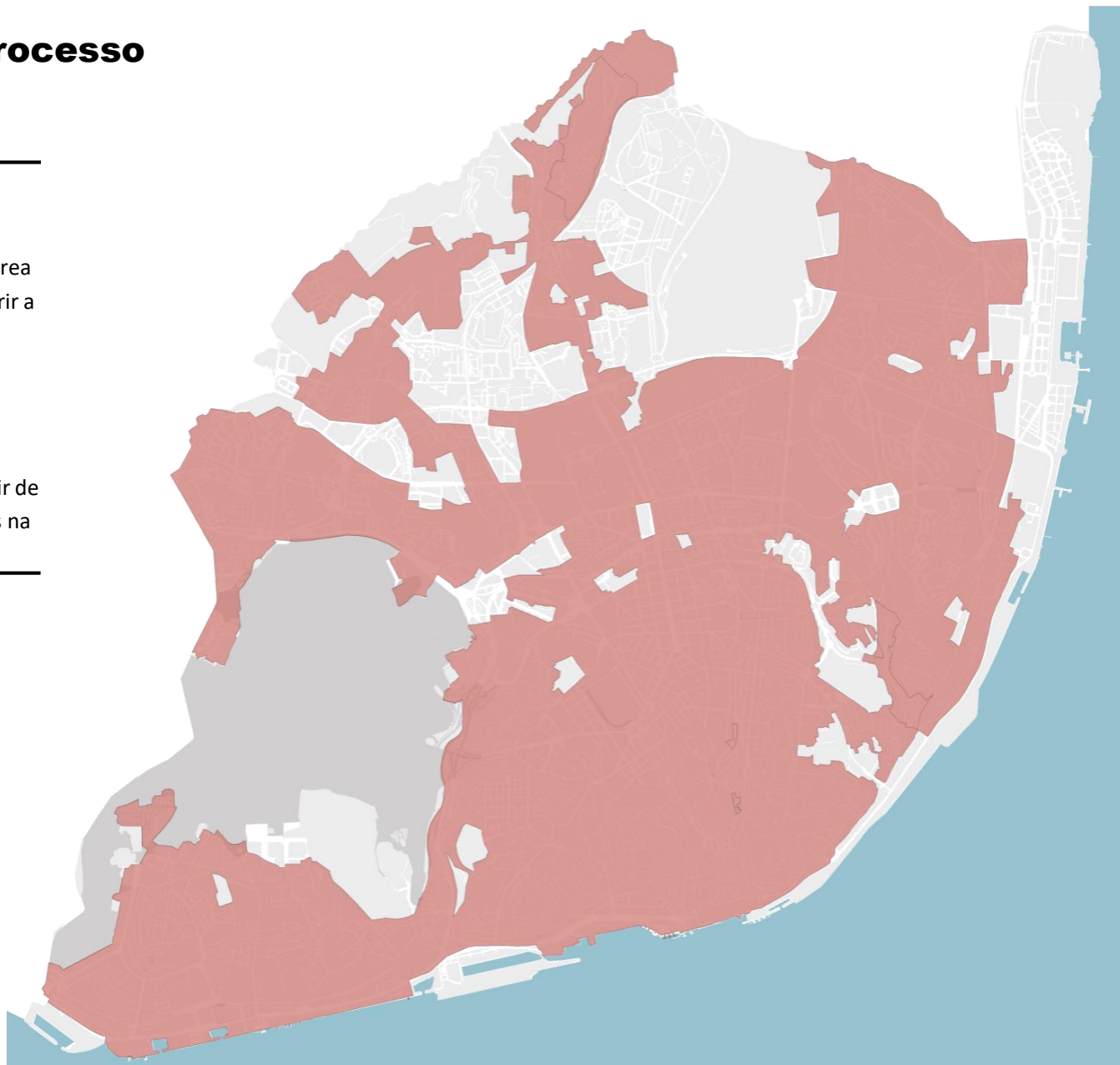
Lisboa

Inversão de um processo

Área de Reabilitação Urbana

Em 2012 é aprovada a Estratégia da Reabilitação Urbana de Lisboa e a Área de Reabilitação Urbana passa a cobrir a quase a totalidade do território municipal.

Na Área de Reabilitação Urbana os proprietários passam a poder auferir de um vasto leque de benefícios fiscais na realização de obras



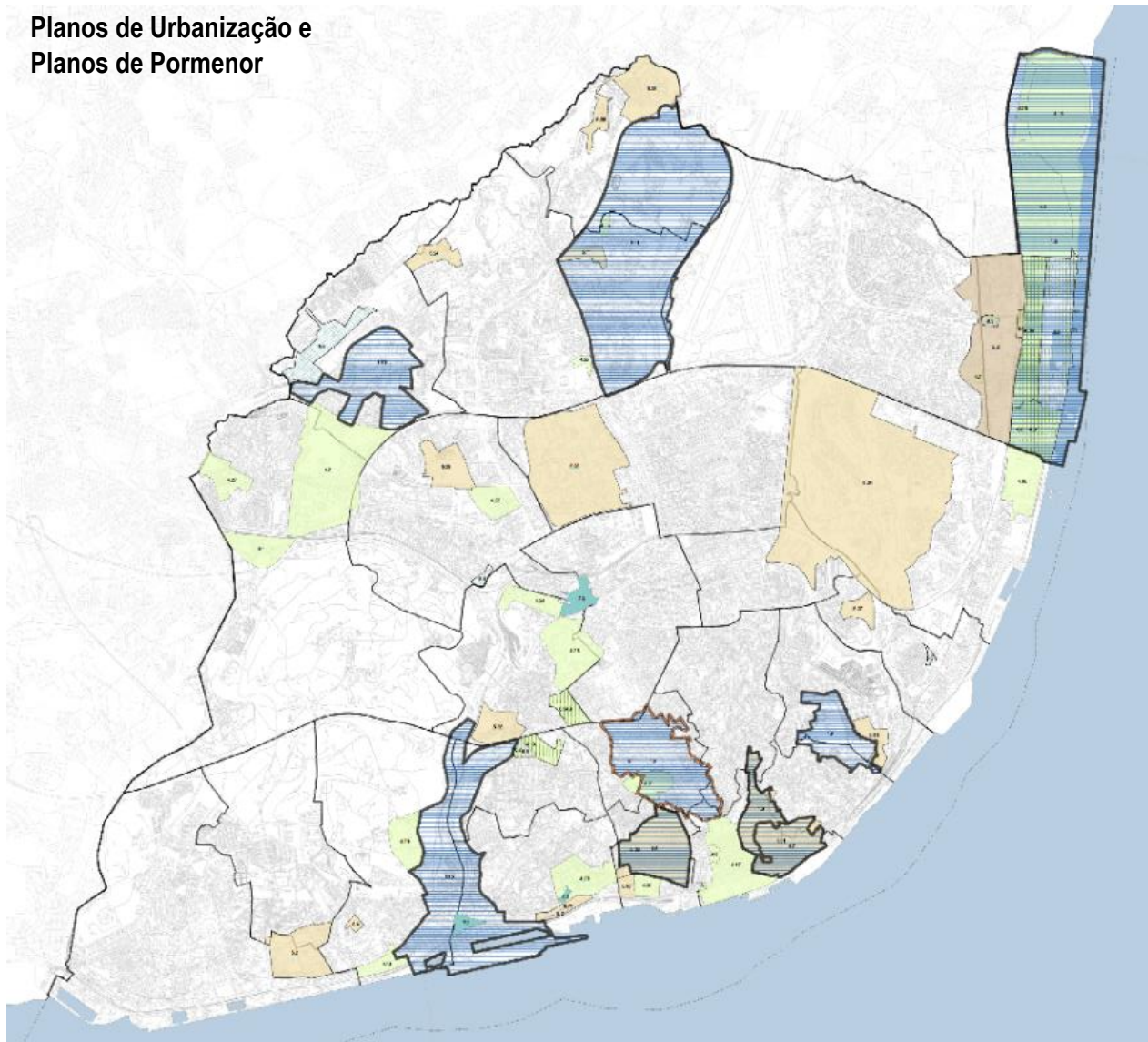
Lisboa

Inversão de um processo

Em 10 anos foram elaborados/desenvolvidos **mais de 60 Planos de Urbanização, de Pormenor, de Salvaguarda e Unidades de Execução** cobrindo todas as áreas estratégicas: o Centro Histórico e as áreas de intervenção prioritária.

Criaram-se regras de intervenção e clarificaram-se conceitos de intervenção, essencial na promoção do investimento pelos privados

Planos de Urbanização e Planos de Pormenor



Lisboa

Inversão de um processo

Aposta também na **promoção da qualidade do espaço público** e na integração de meios suaves na rede de transportes, tornando a cidade cada vez mais atractiva.



Lisboa

Inversão de um processo

A par de tudo isto, a nível mundial, o **sector do Turismo regista um forte dinamismo**, e são quebrados novos recordes todos os anos.

Lisboa acompanhou esta tendência, verificando-se **aumentos exponenciais de crescimento turístico**.



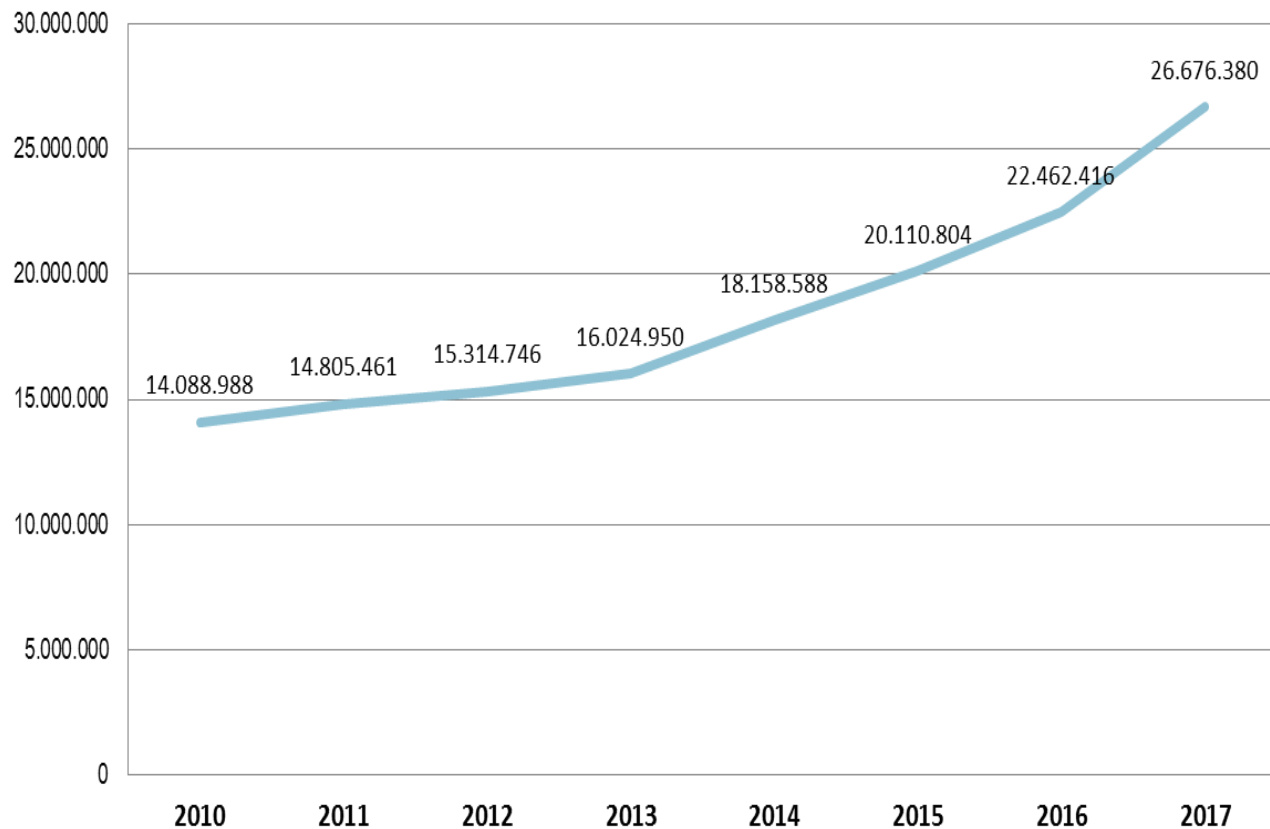
Lisboa

Turismo



Em 2017 o aeroporto de Lisboa registou um movimento total de 26 M passageiros.

Passageiros Desembarcados em Lisboa - 2010-2017



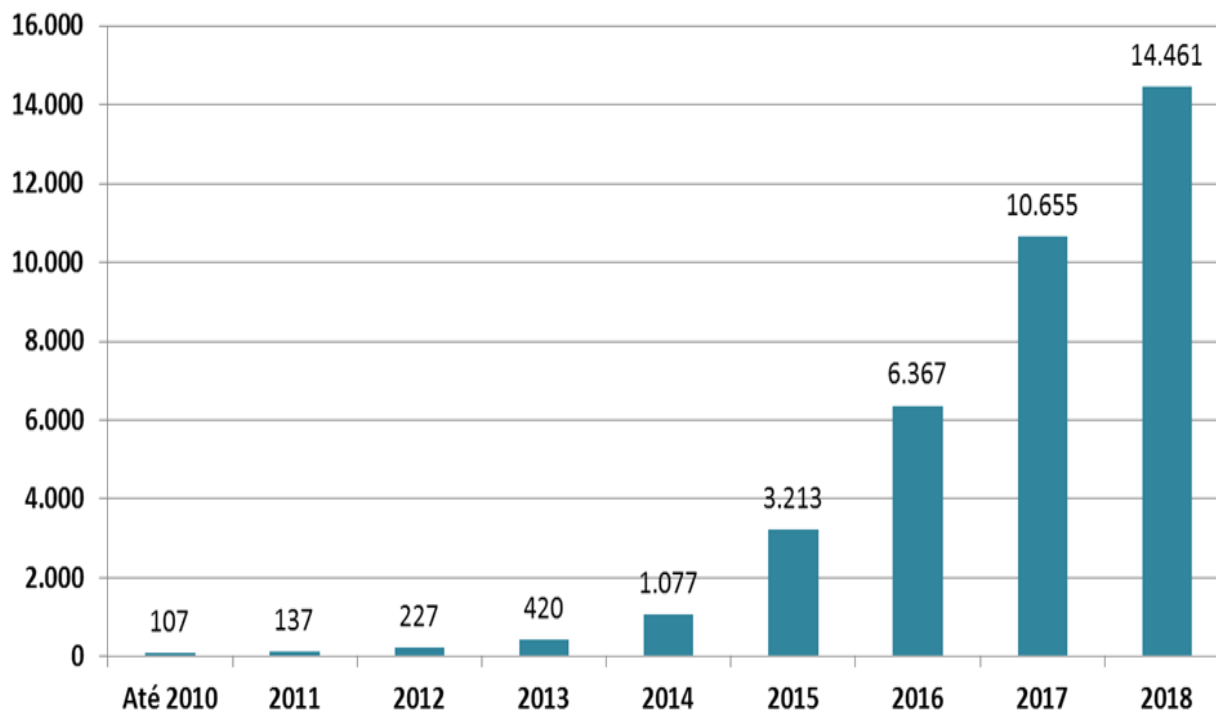
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Comercial	14.066.545	14.790.017	15.301.176	16.008.848	18.142.035	20.090.417	22.449.078	26.663.096
Não Comercial	22.443	15.444	13.570	16.102	16.553	20.387	13.338	13.284
TOTAL	14.088.988	14.805.461	15.314.746	16.024.950	18.158.588	20.110.804	22.462.416	26.676.380



ALOJAMENTO LOCAL

Relativamente ao Alojamento Local na cidade de Lisboa, passou de pouco mais de 100 AL em 2010 para cerca de **14.500 em agosto de 2018.**

Evolução de Estabelecimentos de AL em Lisboa, por Data do Registo

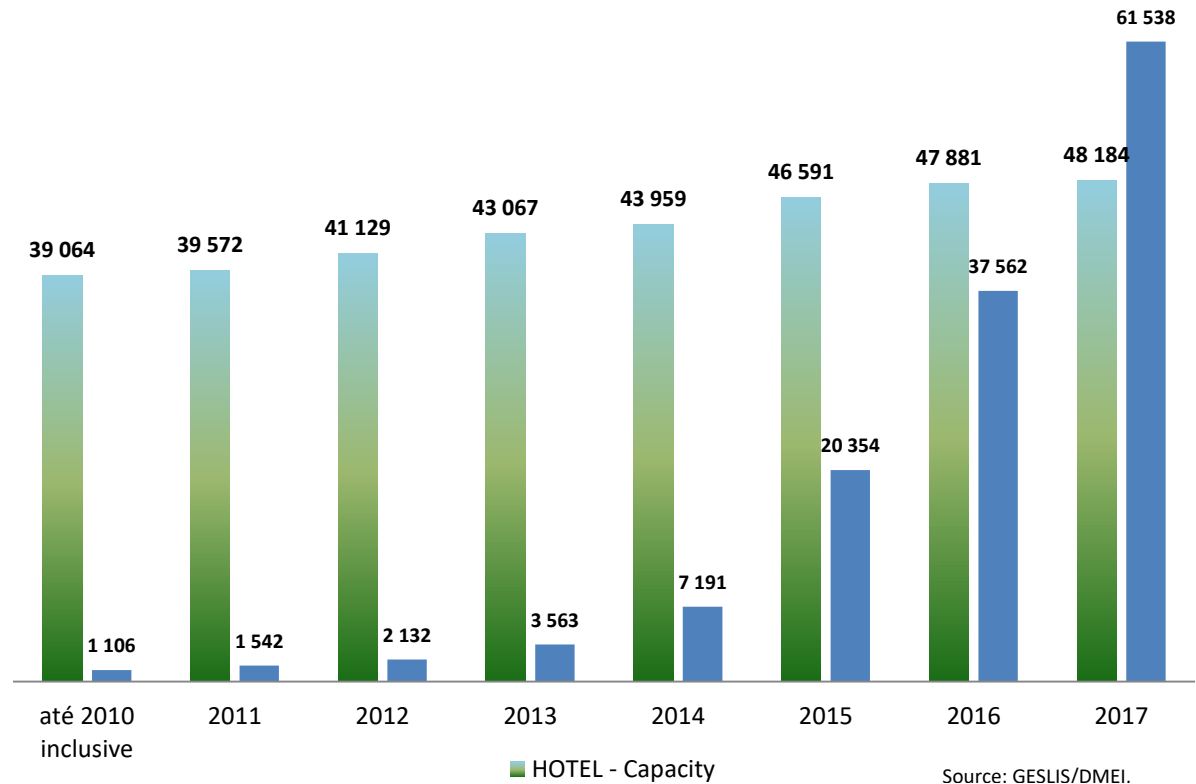


Lisboa

Turismo

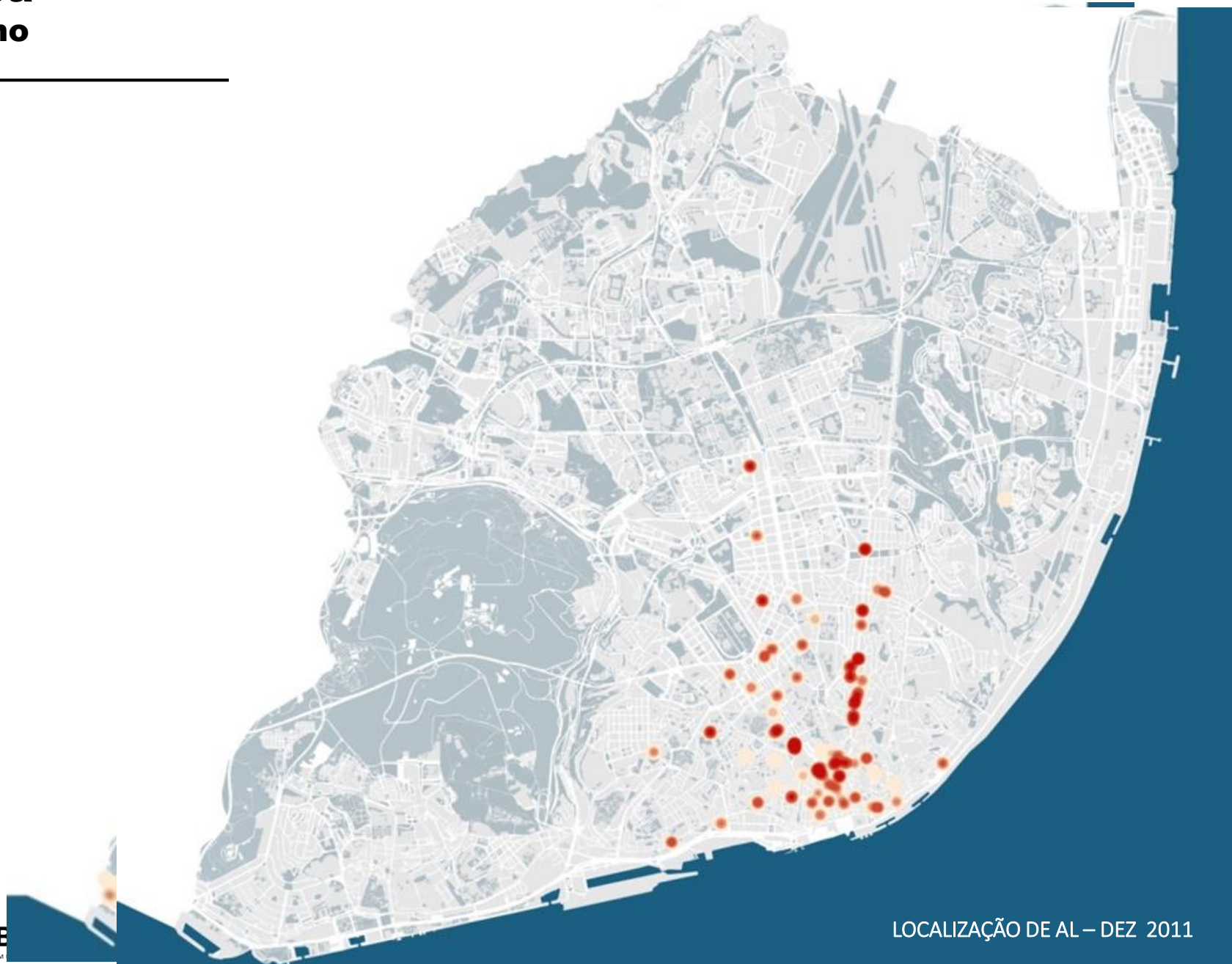


Atualmente a capacidade em AL
ultrapassa já a capacidade em Hoteis.



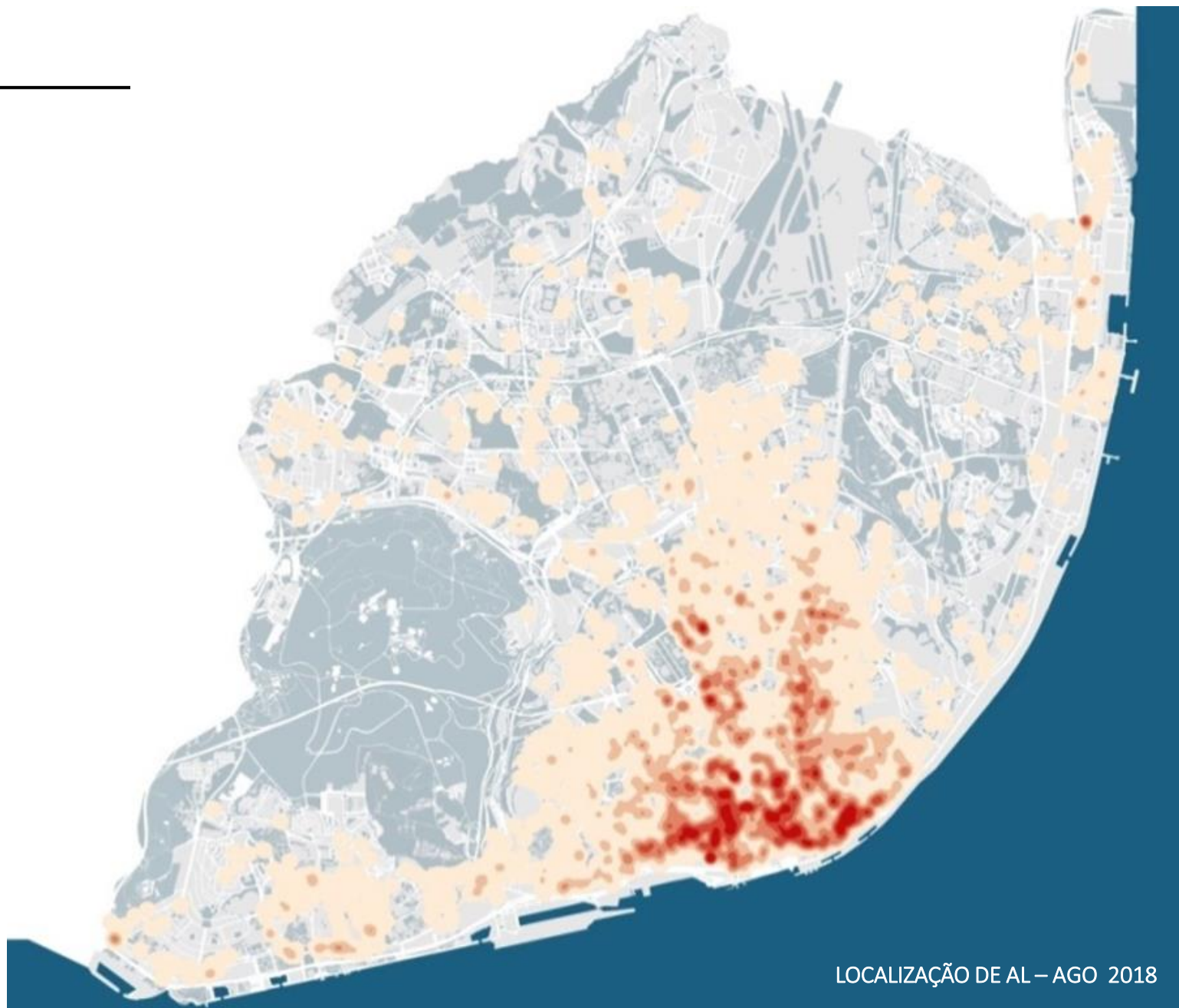
Lisboa

Turismo



Lisboa

Turismo

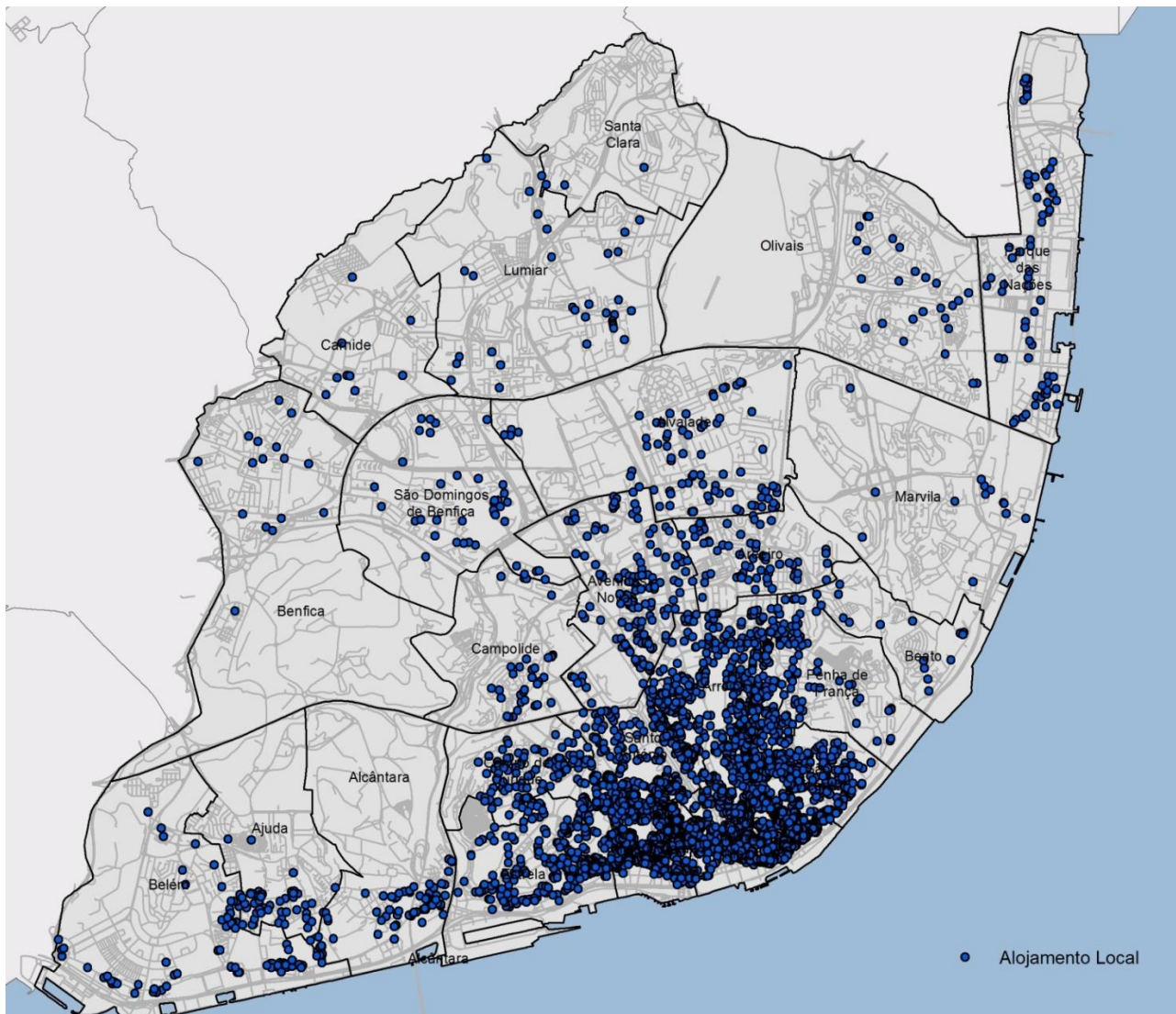


Lisboa

Turismo

ALOJAMENTO LOCAL

A grande concentração de Alojamento Local é no Centro Histórico, exactamente nas freguesias existiam menos pessoas e, pessoas mais idosas, edifícios mais degradados, e um edificado constituído por fracções com áreas muito diminutas.

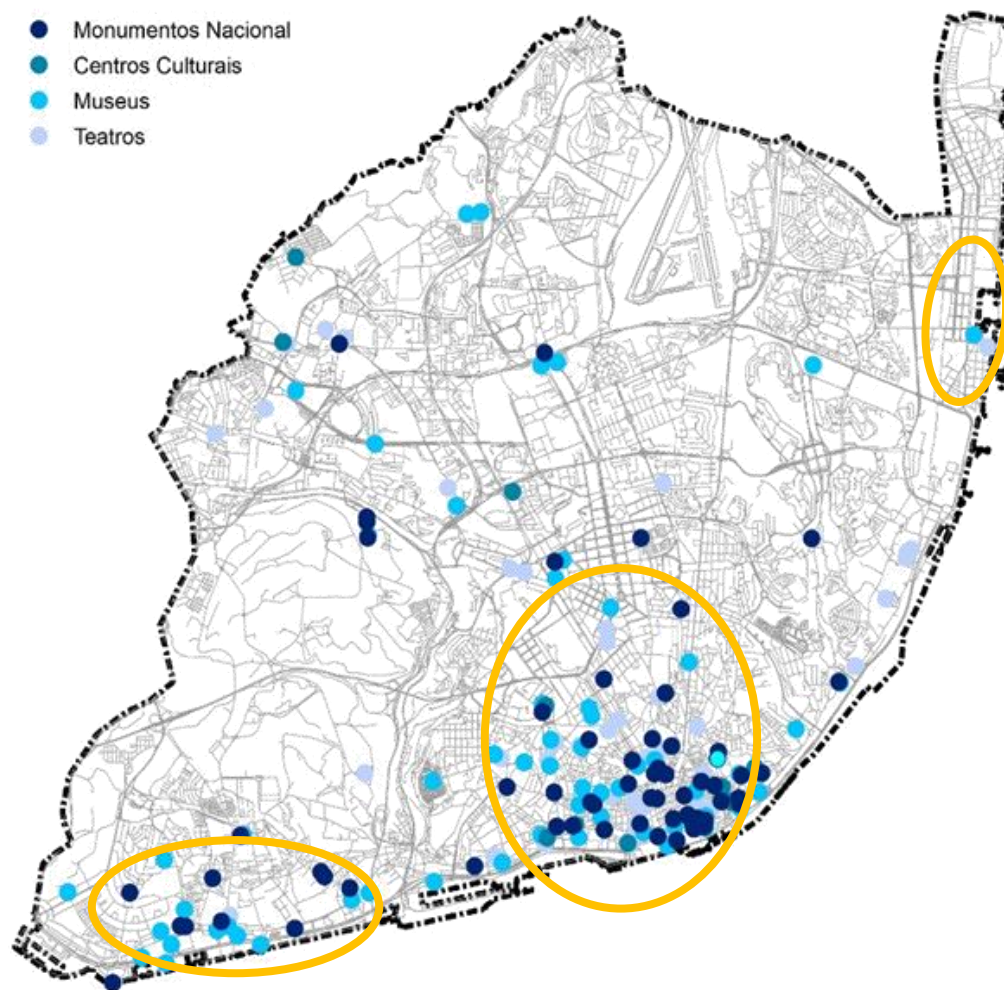


Lisboa

Turismo

ALOJAMENTO LOCAL

Quando analisamos a **distribuição geográfica dos principais pontos de interesse da cidade** verificamos que os mesmos se concentram exatamente nas mesmas áreas de concentração dos estabelecimentos de AL e dos empreendimentos turísticos o que **acentua a pressão turística**, inclusivamente ao nível do espaço público.



Lisboa

Turismo



MELHORIA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Assistimos a um claro incremento das obras particulares na cidade, em particular da reabilitação urbana.

Hoje é notória a melhoria no edificado da cidade e a dinamização do centro da cidade.



Lisboa

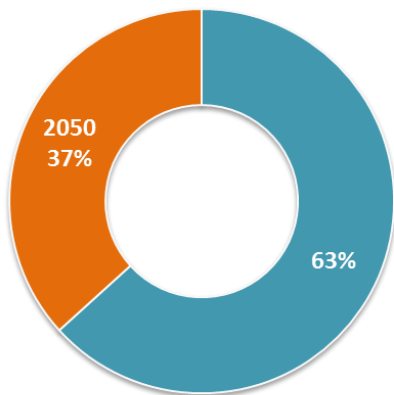
Turismo



MELHORIA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

No período entre 2007 e 2017, num universo de 5.600 edifícios declarados devolutos, **37% foram objeto de intervenção e deixaram de estar devolutos.**

Declaração de edifícios devolutos | 2007-2017



■ declarados devolutos ■ removidos

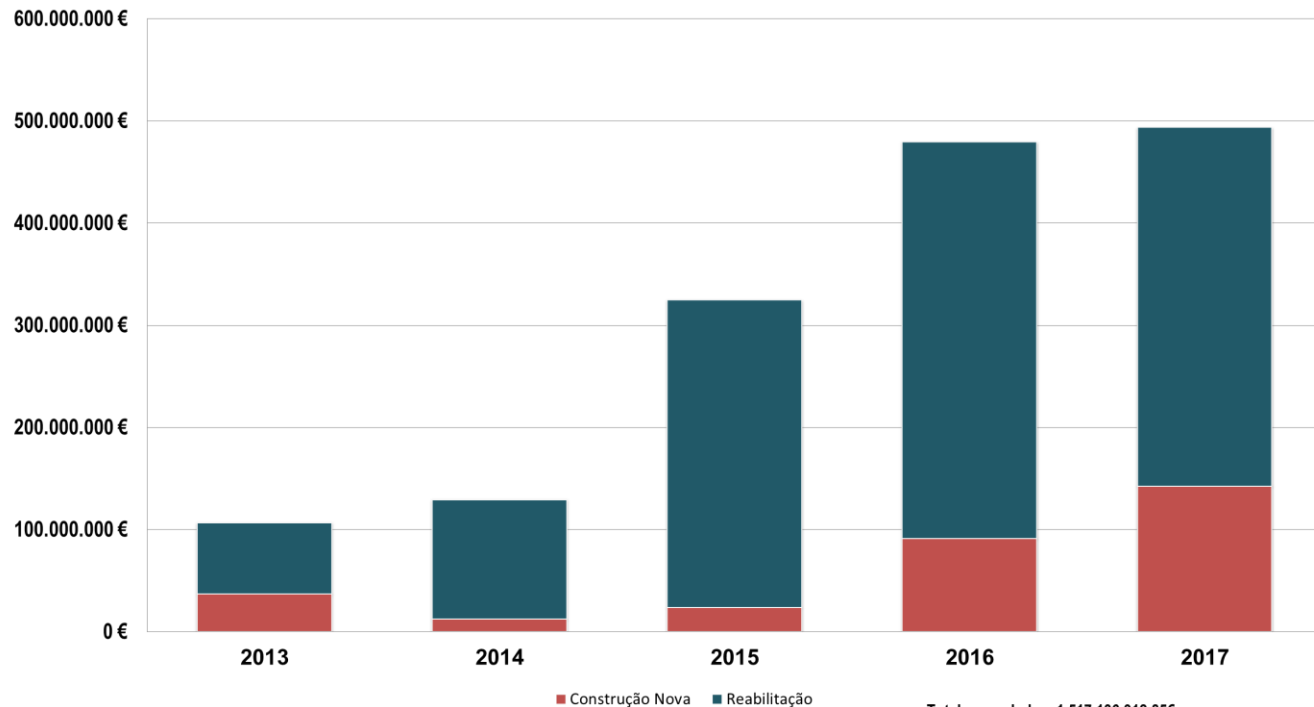




MELHORIA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Estima-se que entre 2013 e 2017 o valor de investimento particular em reabilitação ascenda a 1.000 milhões de Euros, sendo notório o aumento a partir de 2015.

Investimento particular na ARU - Estimativa de custo nos Títulos emitidos 2013 e 2017 Obras de Construção Nova e de Reabilitação Urbana



Inclui Alvarás emitidos no âmbito de pedidos de Licenciamento e Comunicações Prévias

Nota: os alvarás considerados incluem apenas os dos processos entrados a partir de 2012

Total acumulado = 1.517.136.912,85€

Fonte: DSI/DGIG - SIGU, 2013 a 2017

Lisboa

Turismo

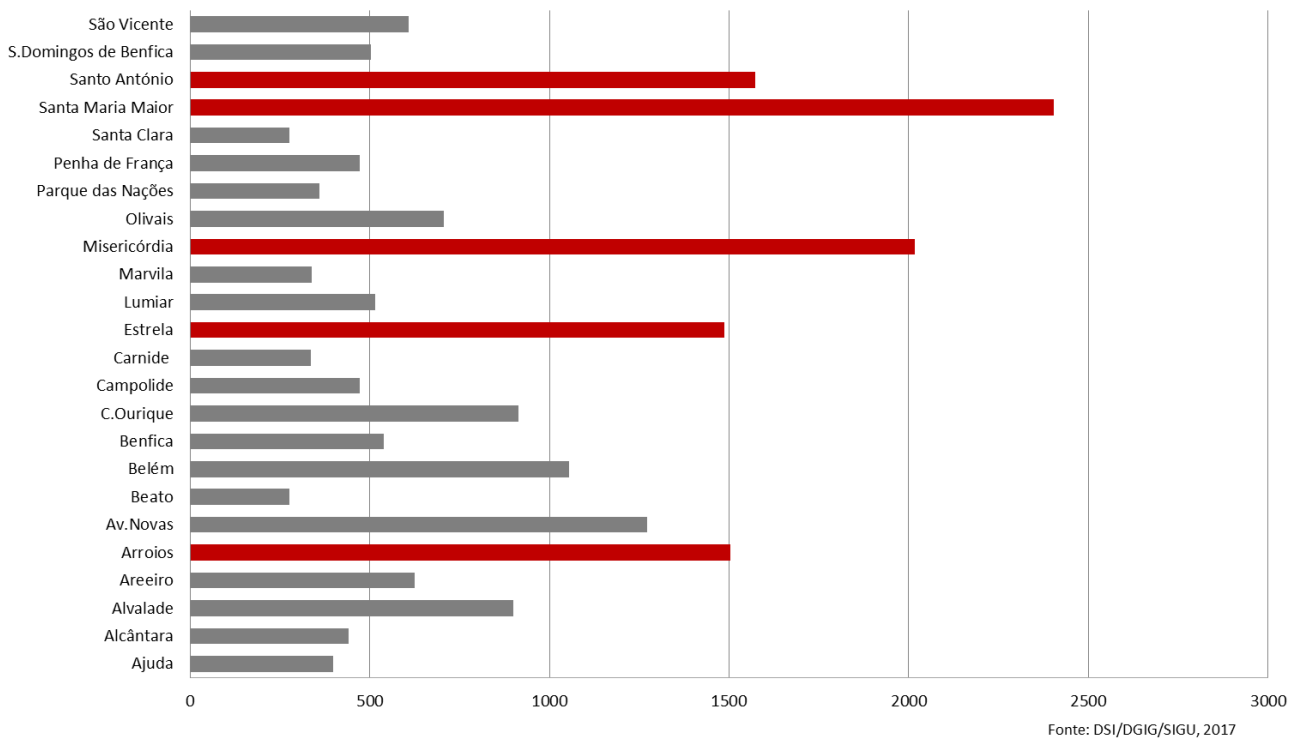


MELHORIA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

As freguesias do Centro Histórico (Santa Maria Maior, Santo António e Misericórdia) são também aquelas onde se regista um maior aumento de processos.

Processos entrados para Reabilitação e Construção por freguesia, entre 2005 e 2017

Total acumulado = 19.983



Lisboa

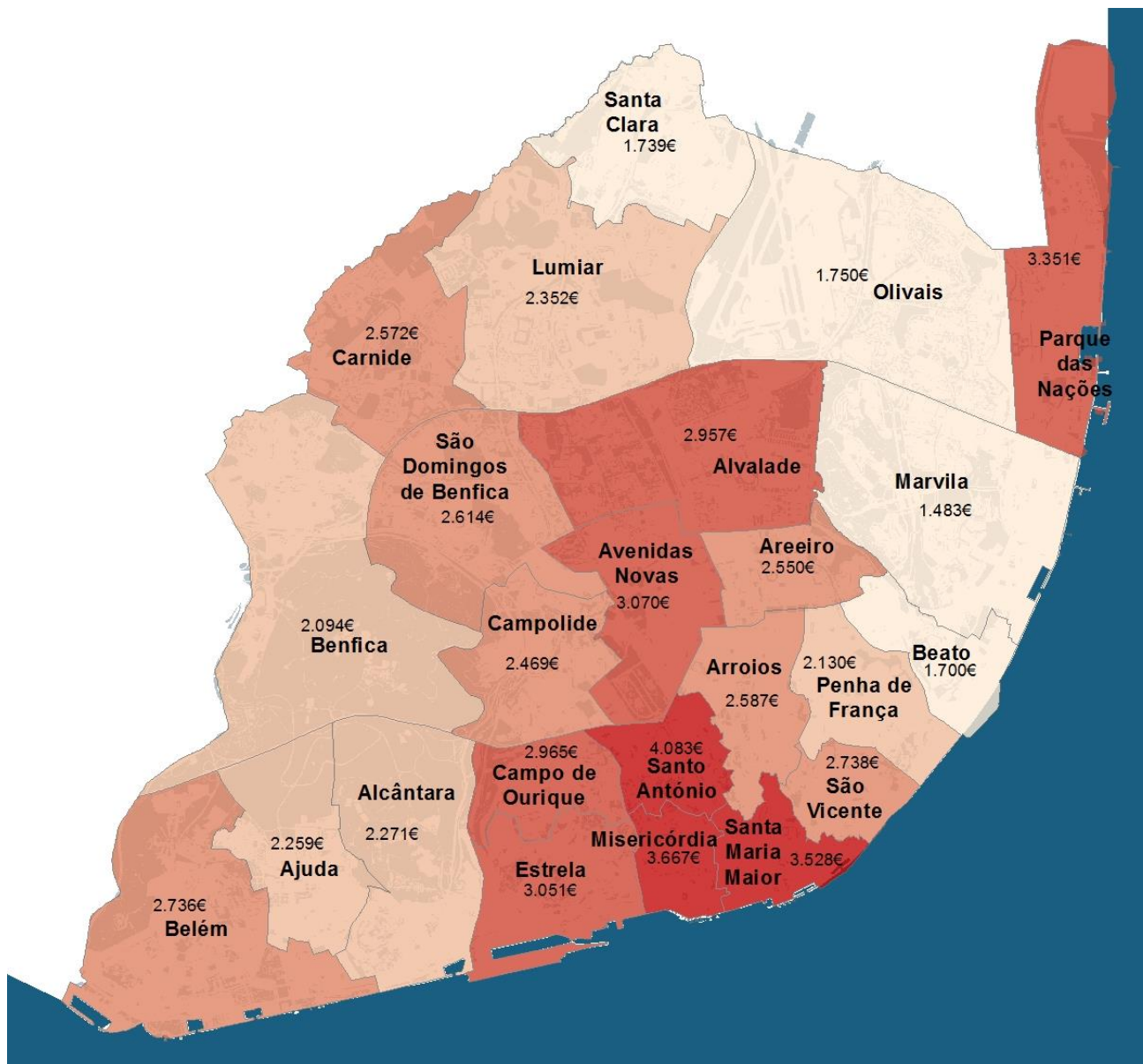
Turismo



Variação preço m2

Aspetos negativos

Comparando os valores entre 2017 e 2016, segundo dados do Instituto Nacional de Estatística INE o preço das casas vendidas em Portugal cresceu 7,6%. Lisboa e registou-se um crescimento superior a 15% dos valores de venda, havendo freguesias que registaram um crescimento superior a 50% (Freguesia de Santo António).



Lisboa

Turismo



Aspetos negativos

Sobrecarga nas infra-estruturas base da cidade: acessos viários, transportes públicos, resíduos urbanos.



Lisboa

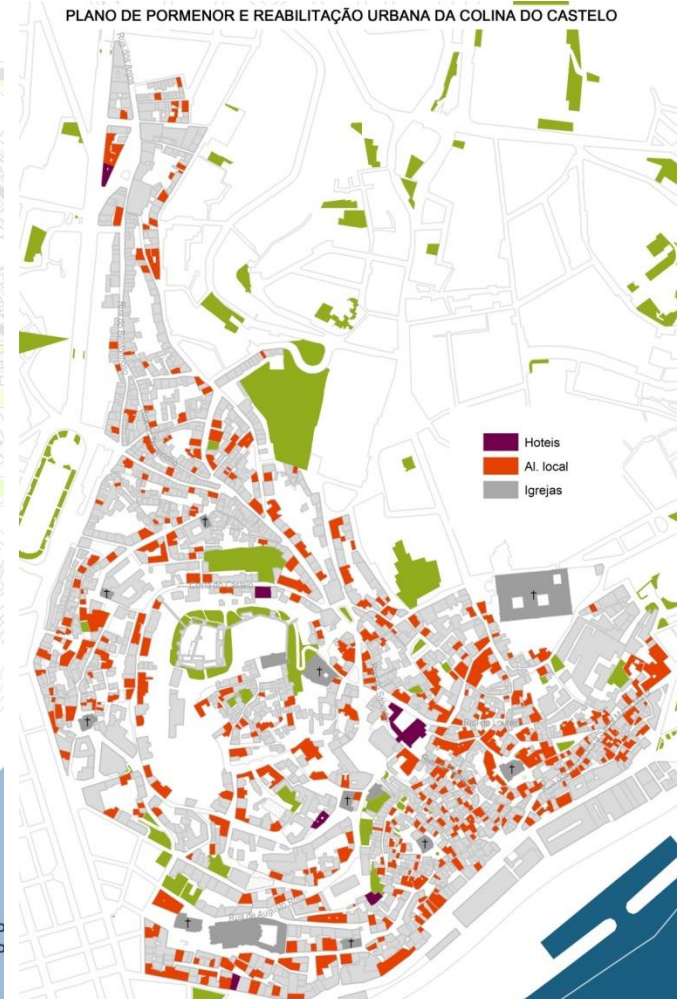
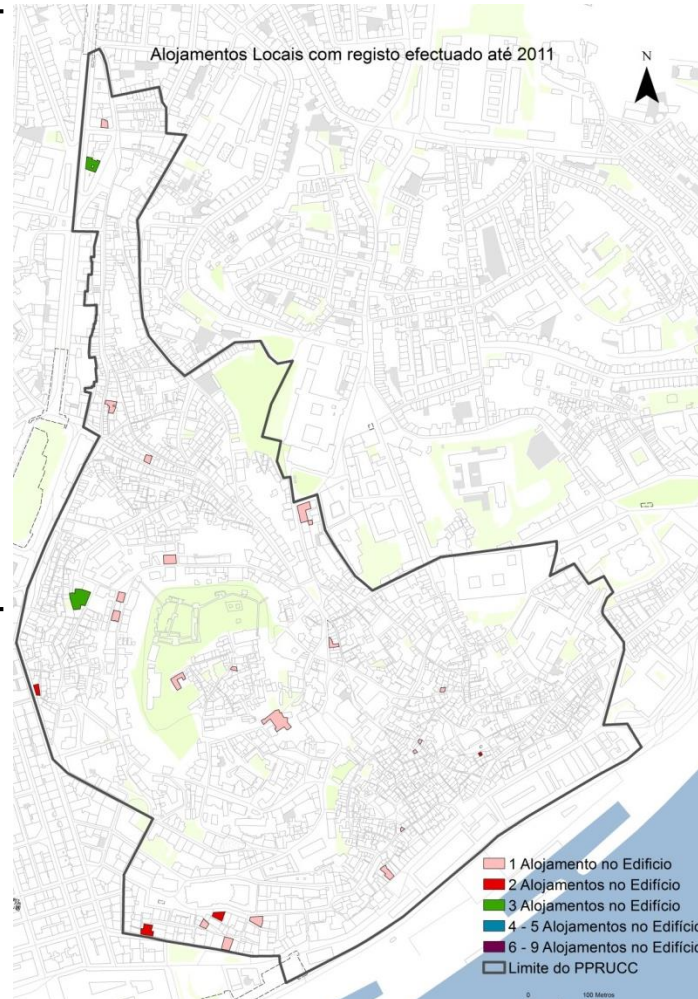
Turismo



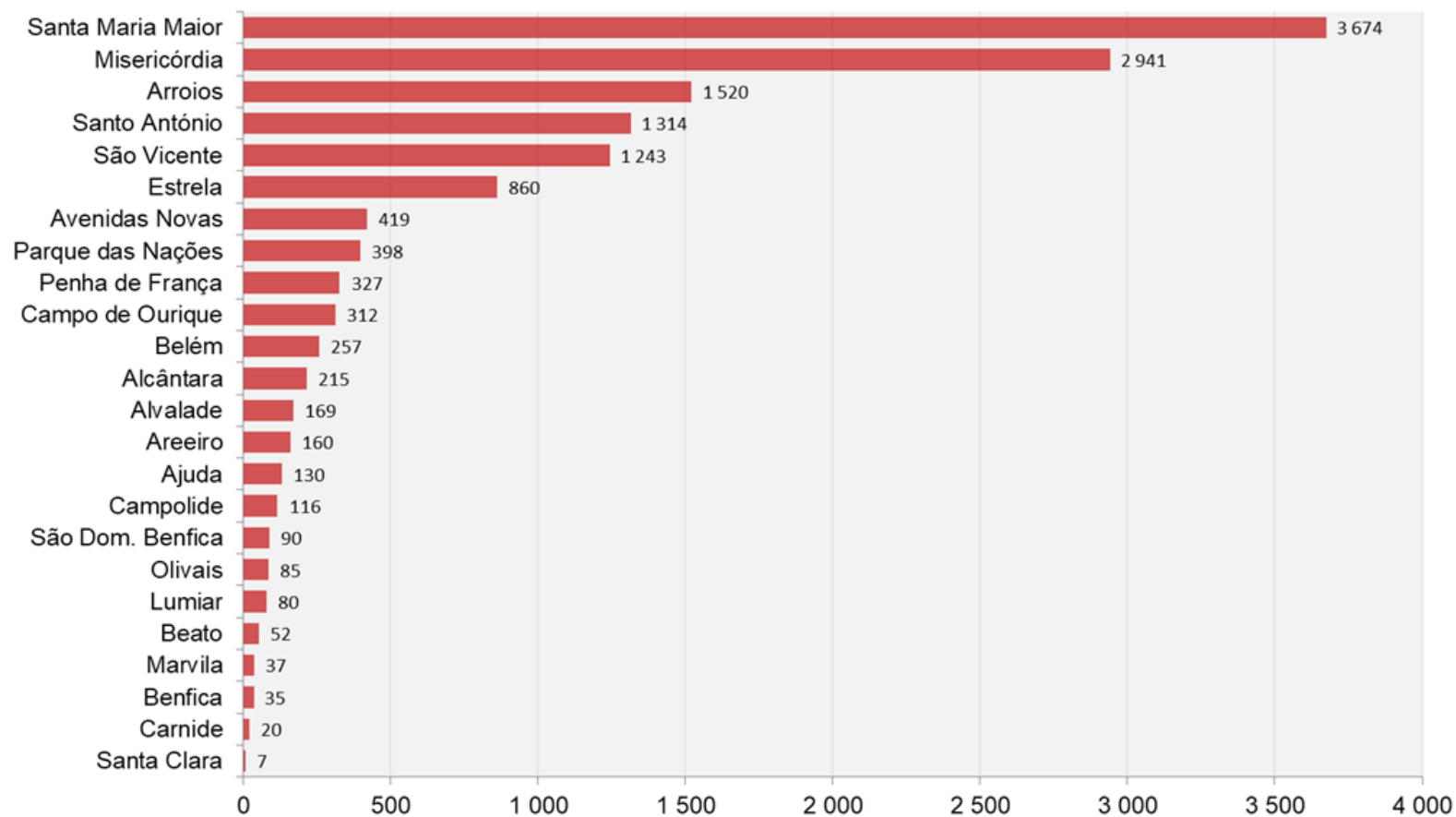
Aspetos negativos

A grande concentração do AL no Centro Histórico está a criar desequilíbrios graves:

- Inflação das rendas,
- Precariedade dos contractos de arrendamento
- Expulsão dos moradores
- Dominância dos usos do solo pela actividade turística.



Alojamentos Locais por Freguesia em agosto de 2018



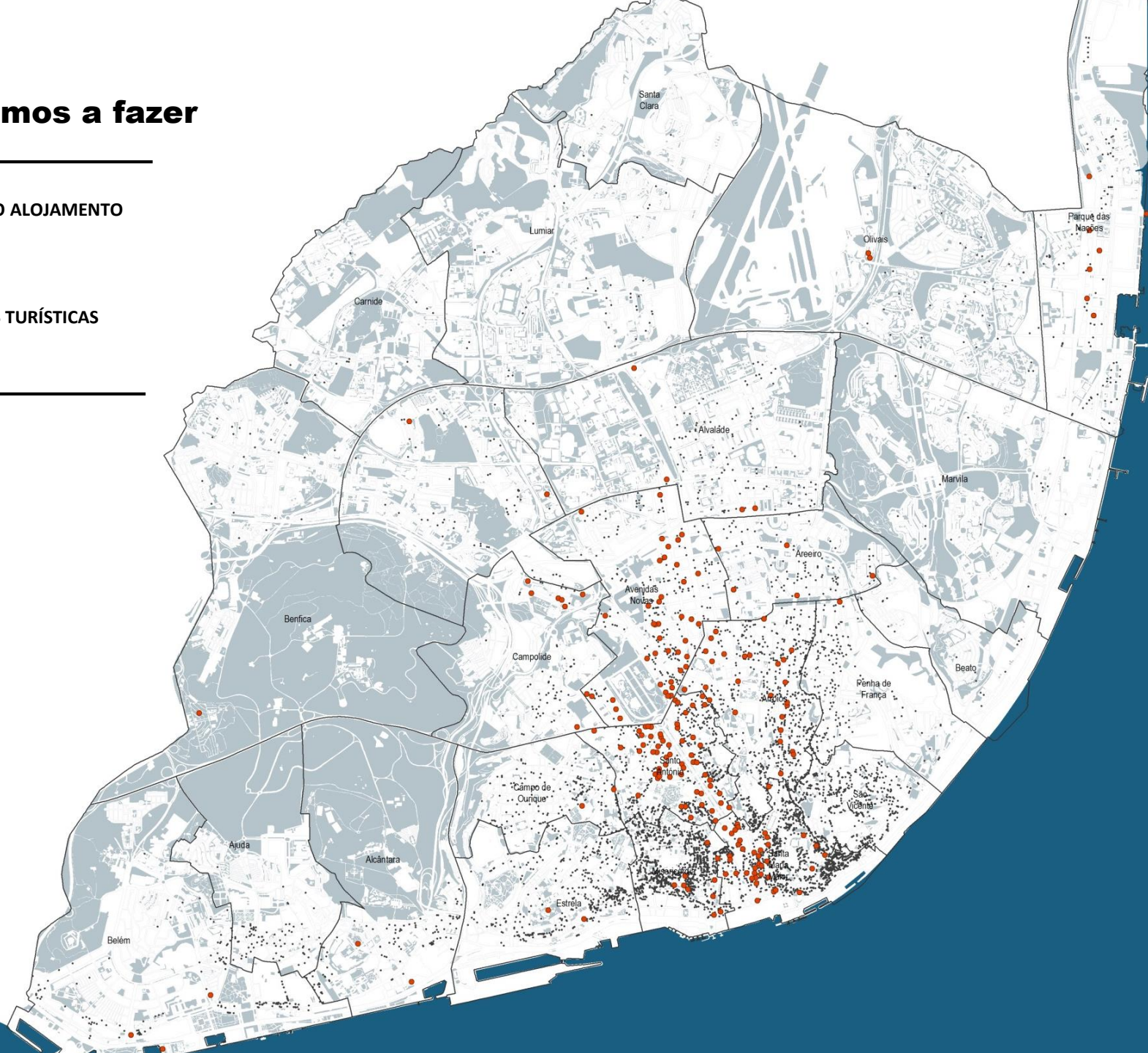
Fonte: ATL / RNAL, Agosto 2018

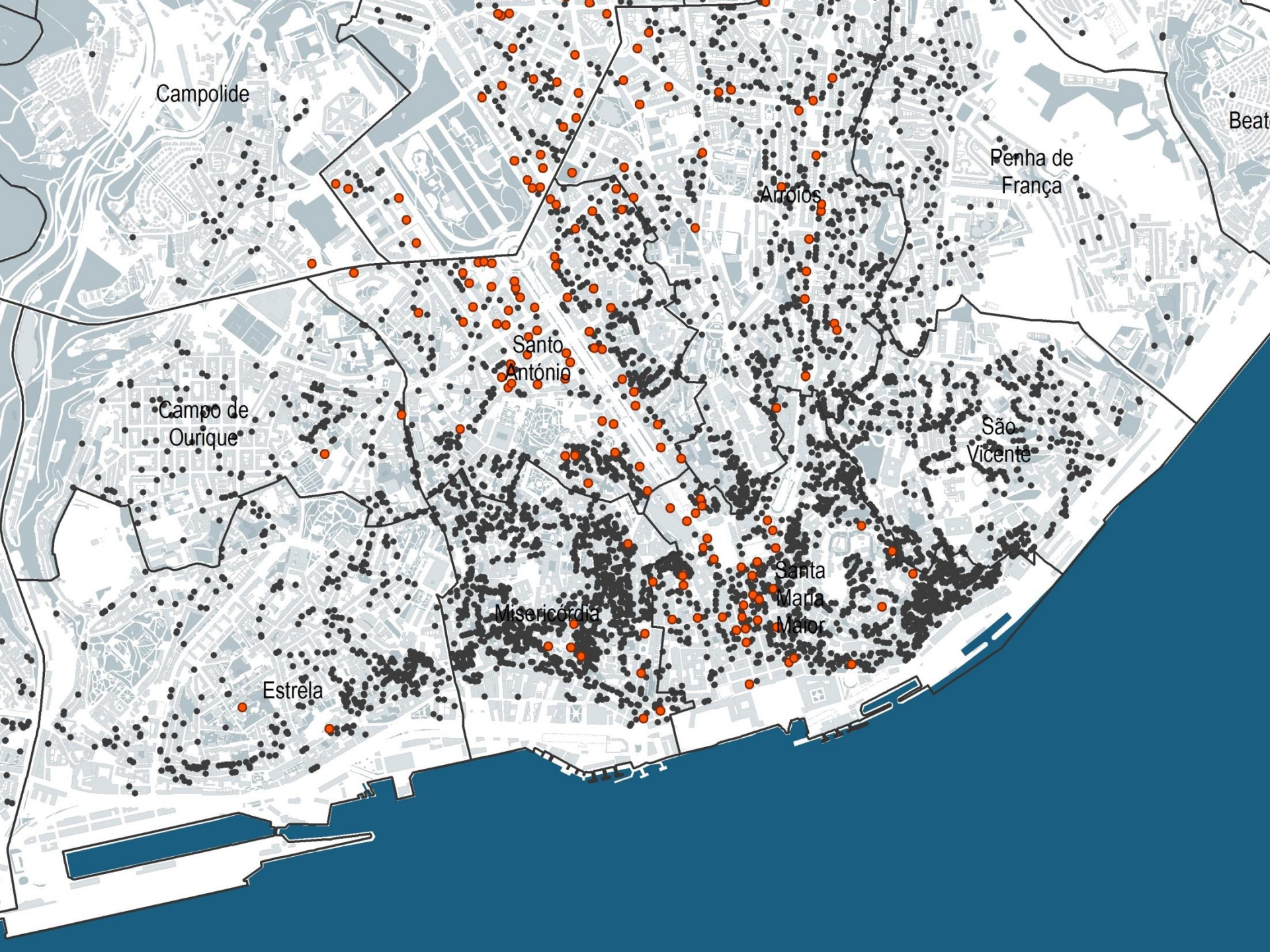
Lisboa

O que estamos a fazer

GEORREFERENCIAÇÃO ALOJAMENTO
LOCAL E HOTELARIA

DEFINIÇÃO DE ZONAS TURÍSTICAS
HOMOGÉNEAS



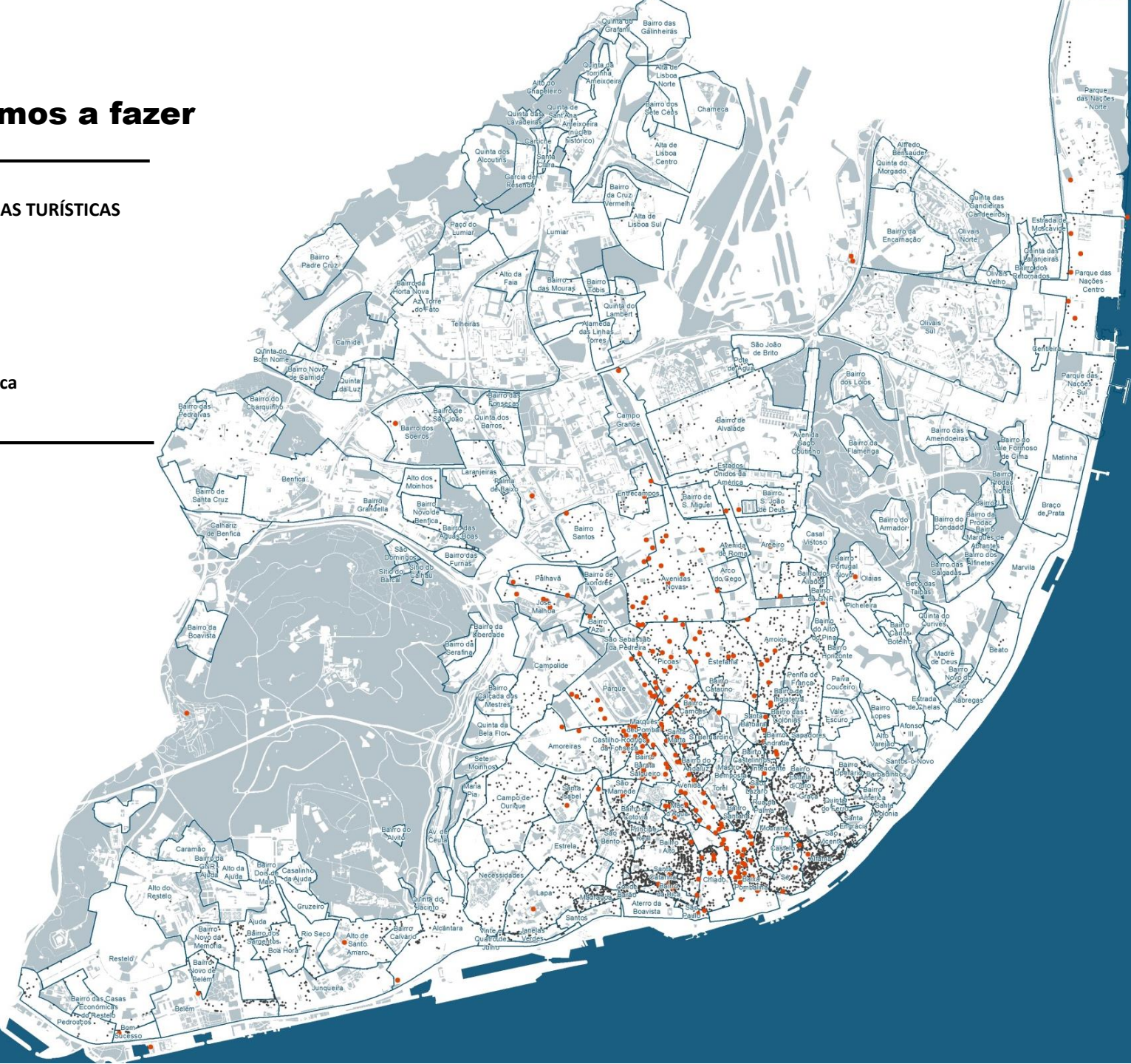


Lisboa

O que estamos a fazer

DELIMITAÇÃO DE ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS:

- Concentração AL
- Limites Freguesias
- Limites Bairros
- Subsecção Estatística

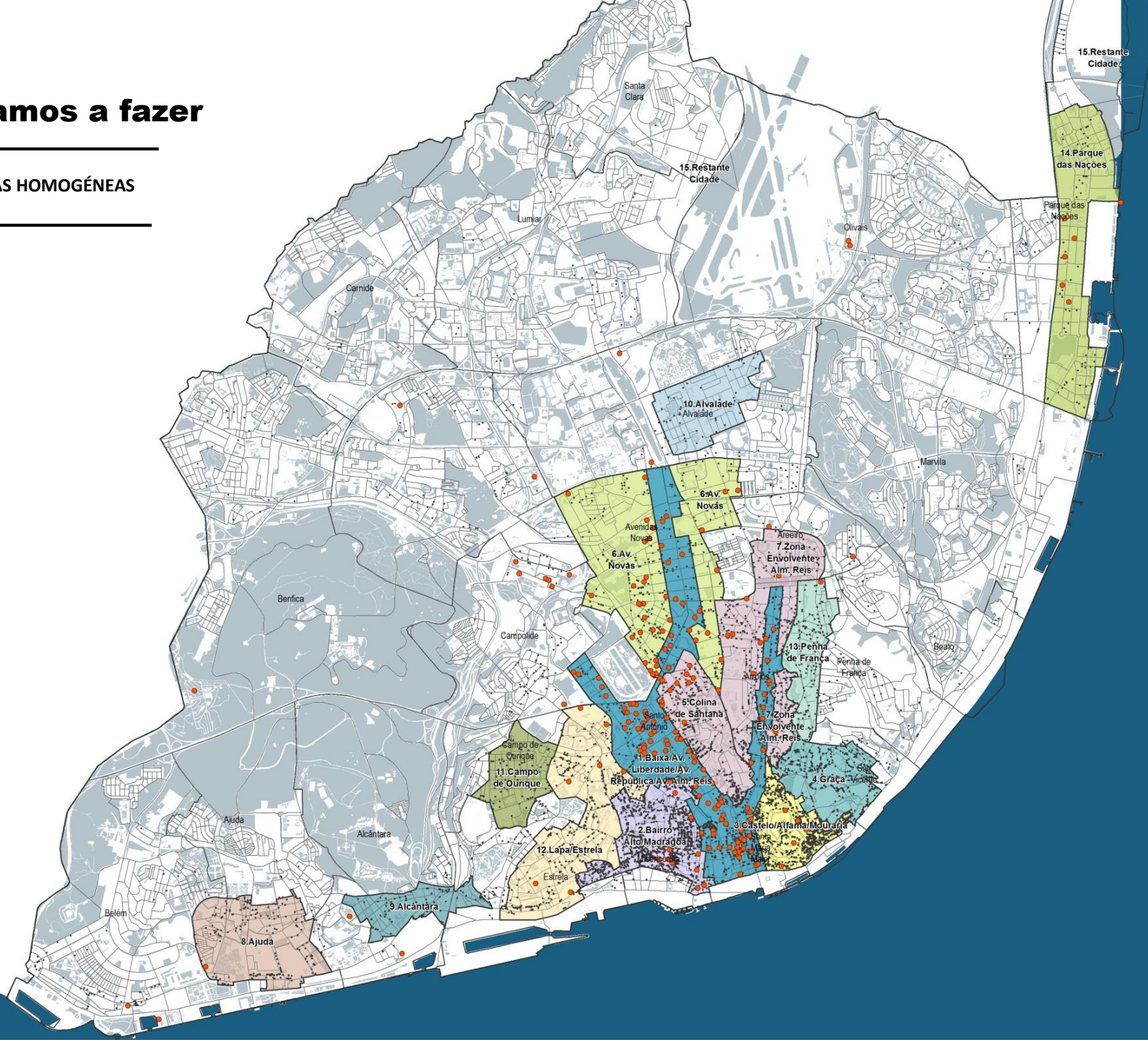


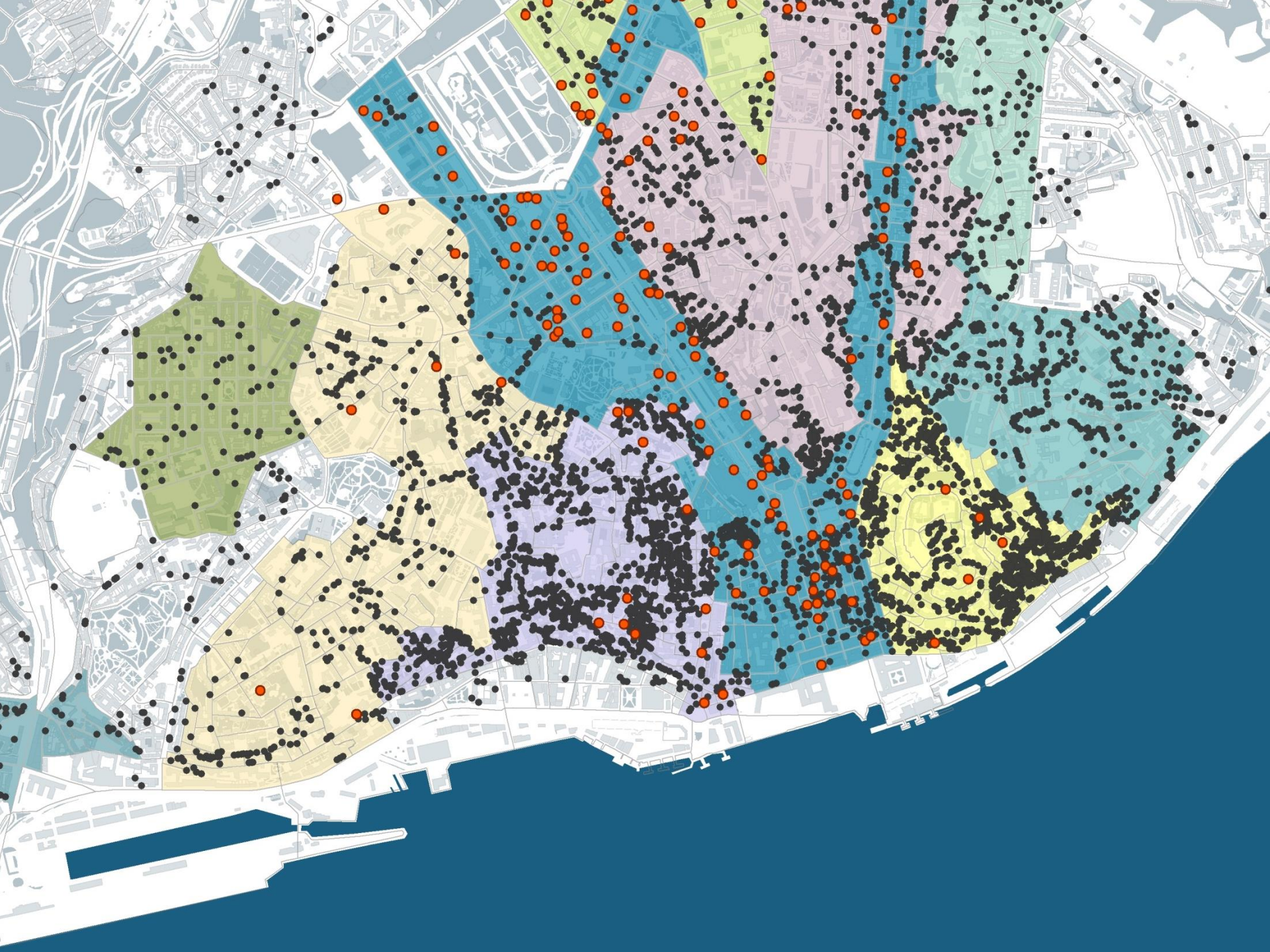


Lisboa

O que estamos a fazer

15 ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS





Lisboa

O que estamos a fazer

Rácio ponderado AL / Fogos habitação permanente

ZONA TURÍSTICA HOMOGÉNEA	Aloj Familiare Clássicos	Nº de Aloj Local				Racio 2/1
		Total	Apartamento	Estab. de hospedagem / Hostel Ponderado	Moradias	
	1	2	3	4	5	6
1. Baixa /Eixos Av. Liberdade /Av.República /Av.Alm.Reis	11.426	2.813	1.704	1.105	4	0,25
2. Bairro Alto /Madragoa	12.870	3.431	2.877	535	19	0,27
3. Castelo /Alfama / Mouraria	9.024	2.650	2.398	232	20	0,29
4. Graça	8.254	851	735	114	2	0,10
5. Colina de Santana	6.446	1.183	770	412	1	0,18
6. Avenidas Novas	17.928	701	317	384	0	0,04
7. Zona Envolvente da Av. Almirante Reis	17.281	1.039	663	372	4	0,06
8. Ajuda	7.437	299	232	52	15	0,04
9. Alcântara	4.897	154	135	19	0	0,03
10. Alvalade	6.054	63	50	13	0	0,01
11. Campo de Ourique	7.760	131	108	21	2	0,02
12. Lapa / Estrela	12.312	829	683	136	10	0,07
13. Penha de França	9.638	286	202	84	0	0,03
14. Parque das Nações	7.198	264	257	7	0	0,04
15. Restante Cidade	187.151	1.371	1.077	257	37	0,01
LISBOA - TOTAL	325.676	16.065	12.208	3.743	114	0,05

Fontes: Hotelaria - AL - RNAL, 21.AGOSTO.18 Alojamentos Familiares Clássicos - INE, Censos 2011

Lisboa

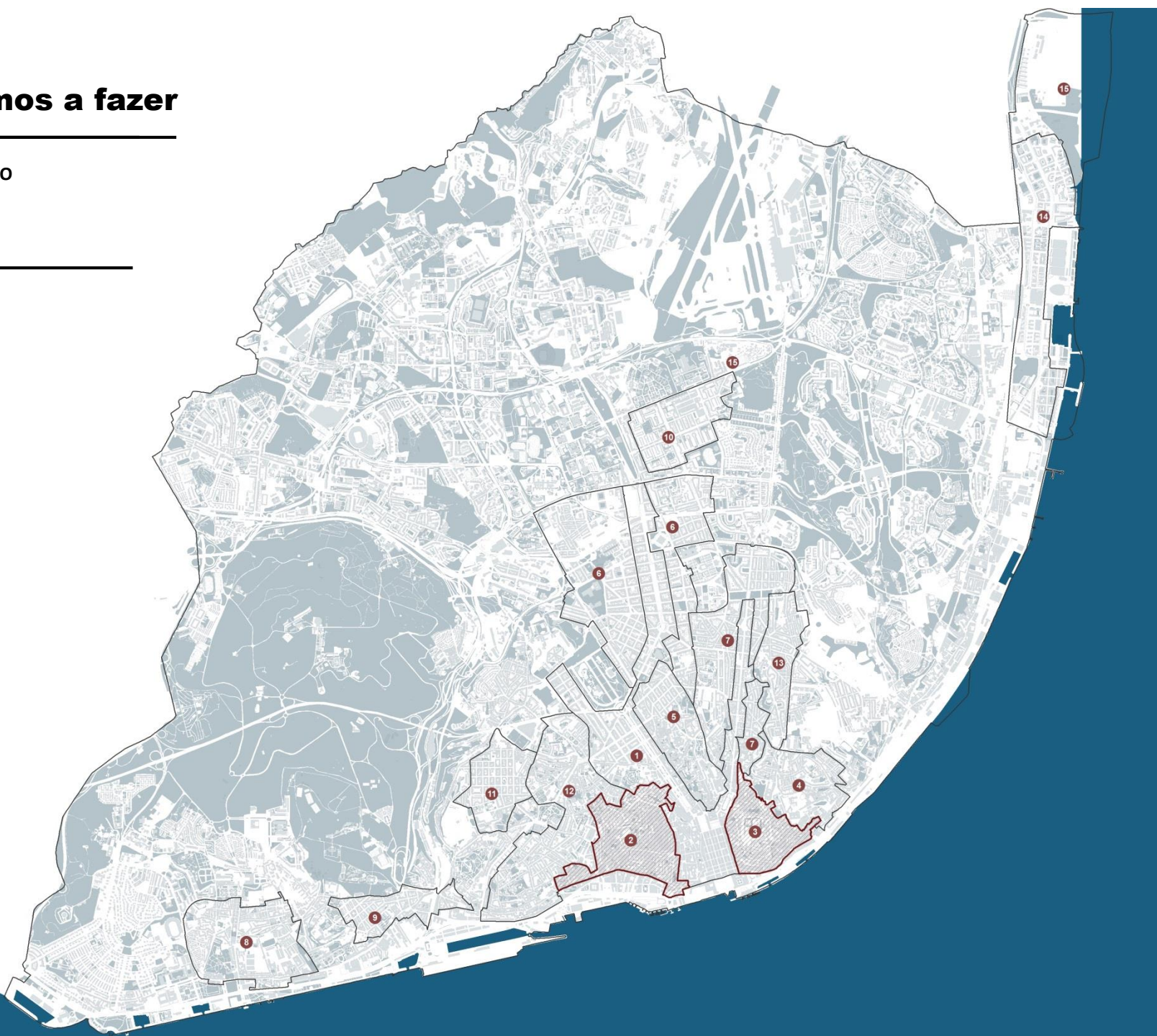
O que estamos a fazer

	Análise			Proposta	
	Rácio > 0,25	Aloj. Habitual com área < 50 m2, superior a 25% dos Aloj. Familiares Clássicos de Residência Habitual	Aloj. Vagos > 20% dos Aloj. Familiares Clássicos	Área de Suspensão de Novos Registos	Áreas com maior necessidade de monitorização
Zona 1 - Baixa/ Eixos/ Av. da Liberdade/Av. da República/ Av. Almirante Reis	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 2 - Bairro Alto/ Madragoa	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 3 - Castelo/ Alfama e Mouraria	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 4 - Graça	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 5 - Colina de Santana	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 6 – Av. Novas	Não	Não	Não	-	-
Zona 7 – Zona envolvente da Av. Almirante Reis	Não	Não	Não	-	-
Zona 8 - Ajuda	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 9 - Alcântara	Não	Não	Não	-	-
Zona 10 - Alvalade	Não	Não	Não	-	-
Zona 11 – Campo de Ourique	Não	Não	Não	-	-
Zona 12 -Lapa/Estrela	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 13 – Penha de França	Não	Não	Não	-	-
Zona 14 – Parque das Nações	Não	Não	Não	-	-
Zona 15 – Restante Cidade	Não	Não	Não	-	-

Lisboa

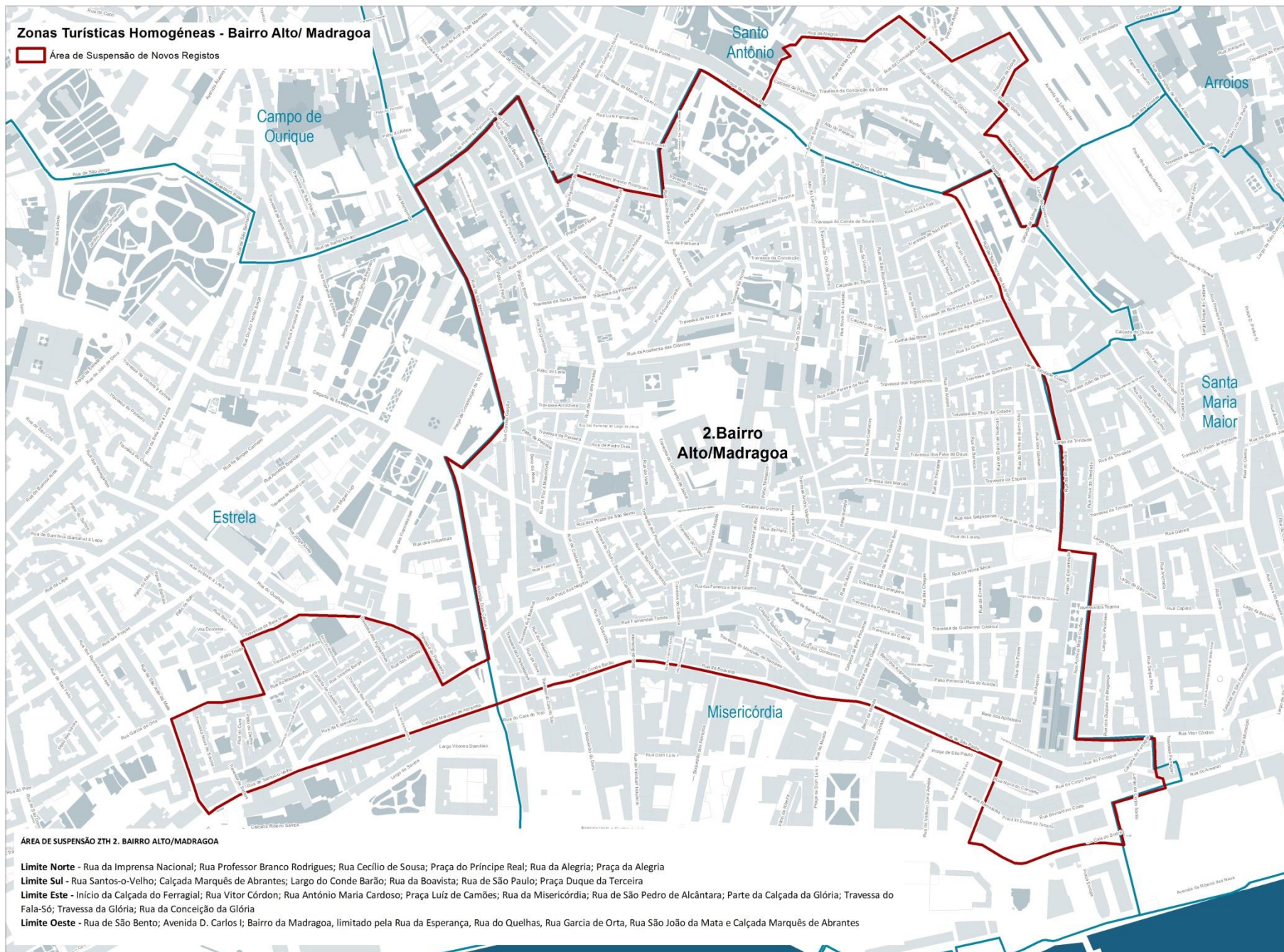
O que estamos a fazer

2 ZONAS DE SUSPENSÃO



Zonas Turísticas Homogêneas - Bairro Alto/ Madragoa

 Área de Suspensão de Novos Registos



ÁREA DE SUSPENSÃO ZTH 2. BAIRRO ALTO/MADRAGOA

Limite Norte - Rua da Imprensa Nacional; Rua Professor Branco Rodrigues; Rua Cecílio de Sousa; Praça do Príncipe Real; Rua da Alegria; Praça da Alegria

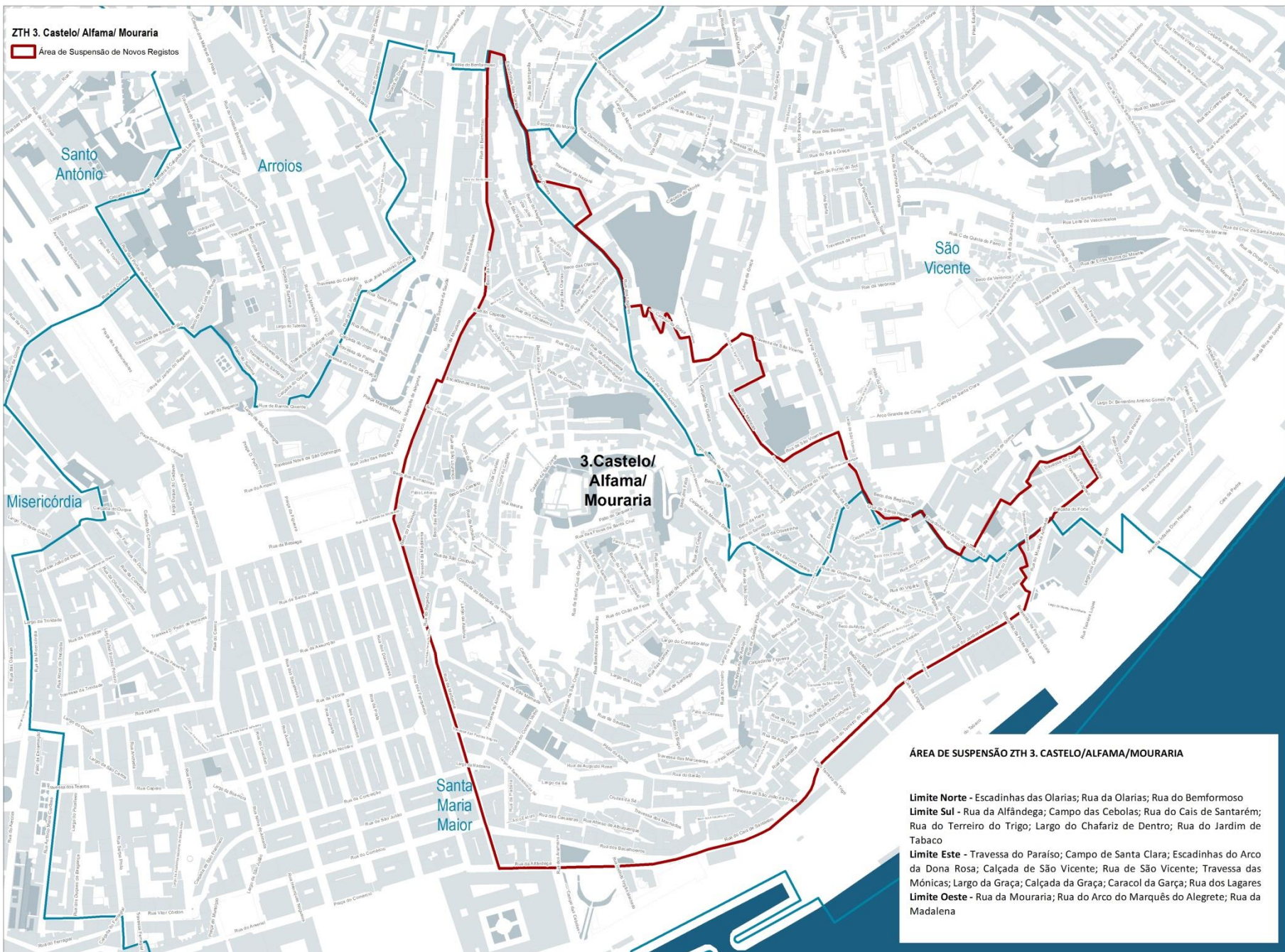
Limite Sul - Rua Santos-o-Velho; Calçada Marquês de Abrantes; Largo do Conde Barão; Rua da Boavista; Rua de São Paulo; Praça Duque da Terceira

Limite Este - Início da Calçada do Ferragial; Rua Vitor Córdon; Rua António Maria Cardoso; Praça Luiz de Camões; Rua da Misericórdia; Rua de São Pedro de Alcântara; Parte da Calçada da Glória; Travessa do Fala-Só; Travessa da Glória; Rua da Conceição da Glória

Limite Oeste - Rua de São Bento; Avenida D. Carlos I; Bairro da Madragoa, limitado pela Rua da Esperança, Rua do Quelhas, Rua Garcia de Orta, Rua São João da Mata e Calçada Marquês de Abrantes

ZTH 3. Castelo/ Alfama/ Mouraria

Área de Suspensão de Novos Registos



3.Castelo/ Alfama/ Mouraria

ÁREA DE SUSPENSÃO ZTH 3. CASTELO/ALFAMA/MOURARIA

Limite Norte - Escadinhas das Olarias; Rua da Olarias; Rua do Bemformoso
Limite Sul - Rua da Alfândega; Campo das Cebolas; Rua do Cais de Santarém; Rua do Terreiro do Trigo; Largo do Chafariz de Dentro; Rua do Jardim de Tabaco
Limite Este - Travessa do Paraíso; Campo de Santa Clara; Escadinhas do Arco da Dona Rosa; Calçada de São Vicente; Rua de São Vicente; Travessa das Mónicas; Largo da Graça; Calçada da Graça; Caracol da Graça; Rua dos Lagares
Limite Oeste - Rua da Mouraria; Rua do Arco do Marquês do Alegrete; Rua da Madalena

Lisboa

O que estamos a fazer

OBJETIVOS

- Defender o uso **habitacional**.
- **Qualificar/valorizar a oferta de alojamento turístico.**
- Proteger e valorizar o **comércio tradicional**.
- Evitar a **sobrecarga turística do Centro Histórico** e das zonas envolventes nos principais eixos estruturantes da cidade.
- Atenuar os **impactos negativos** nos transportes públicos, na higiene urbana e na ocupação do espaço público.



OBRIGADA

Vera Pais - CML