

## As novas regras do Porto para o Alojamento Local

O Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto (Regulamento n.º 495-A/2023, de 3 de maio de 2023) tem como objetivo preservar a realidade social, procedendo, portanto, à criação de áreas de contenção. Pretende-se, deste modo, estabelecer um equilíbrio entre a componente residencial e a atividade turística.

O presente diploma visa a criação de áreas de crescimento sustentável e áreas de contenção para os novos registos de alojamento local, tendo por base a ratio de pressão do número de estabelecimentos de alojamento local existentes e do número de imóveis com contador de água instalado e disponíveis para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração na cidade.

Este visa estabelecer áreas de contenção nas freguesias com maior pressão urbanística, assim, são áreas de contenção, todas as freguesias que apresentem um ratio de pressão igual ou superior a 15%, ou seja, as freguesias de Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória. Nestas áreas, apenas, excepcionalmente podem ser instalados novos estabelecimentos de alojamento local.

Os pedidos de decisão de novos registos de alojamento local, nestas áreas de contenção, deve ser tomada num prazo máximo de 60 dias, contados após a submissão dos mesmos, salvo prorrogação expressa e excepcional do prazo, comunicada ao requerente, sob pena de caducidade do pedido. A autorização dos novos registos é obrigatoriamente precedida de vistoria pelos serviços municipais competentes.

Pelo contrário, são áreas de crescimento sustentável, todas as freguesias com ratio de pressão inferior a 15%, ou seja, as freguesias de Aldoar, Bonfim, Campanhã, Cedofeita, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Massarelos, Nevogilde, Paranhos e Ramalde. Nestas áreas já podem ser autorizados novos registos de alojamento local. Apesar de que, estas são objeto de monitorização de novos registos.

Estas áreas podem ser alteradas em função do ratio de pressão, determinando a sua variação a alteração do numerus clausus definido.

Este Regulamento é revisto obrigatoriamente de 2 em 2 anos, sendo que o Município pode rever excepcionalmente o mesmo. Este entrou em vigor no dia 4 de maio do presente ano.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).



Prática especializada

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil