



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DO VEREADOR DO PCP

Proposta n.º 21/2026

Suspensão parcial do PDM e planos de urbanização de Lisboa

Considerando:

1. O sucessivo protelamento da concretização das propostas 724/2018, aprovada em 27-02-2019 e da proposta 630/2023, a primeira preconizando o estudo e a avaliação da carga turística na cidade de Lisboa, face ao intenso ritmo da construção de hotéis na cidade e a segunda, decorridos 4 anos de acrescido agravamento da situação, retomando o inicialmente deliberado e conferindo urgência à sua concretização;
2. Que, tal como na primeira proposta, se considera que o estudo da carga turística, é de relevante ponderação na revisão do PDM de Lisboa e nos Planos de Urbanização (PU), na regulação da admissão do uso turístico/hoteleiro, afigurando-se que o Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) aprovado no anterior mandato não satisfaz esta necessidade;
3. Que o ritmo de licenciamento de novos hotéis e a sua concentração territorial, ao longo dos 6 anos transcorridos sobre a primeira deliberação, suscitam impactos crescentemente inoportáveis nas respetivas envolventes, seja na animação de dinâmicas de gentrificação, na distorção da oferta de comércio e serviços, na sobrecarga do espaço público e no esgotamento de infraestruturas;
4. Que a inércia do ritmo, e até intensificação do ritmo licenciamentos turísticos albergados na abertura regulamentar generalizada dos instrumentos de gestão territorial vigentes (IGT), deverá ser urgentemente contida, sob pena de incapacidade e inoperância de correção, neste domínio setorial, nos necessários processos de revisão ou alteração de tais IGT;
5. Que tal contenção só poderá ser garantida em sede dos IGT vigentes no Município de Lisboa, nos quais a sua regulamentação fornece legitimação genérica de novos usos turísticos, seja por alteração e uso do edificado existente, seja por sua consideração em novas construções, encontrando-se nesta situação o PDM e os PU em vigor, uma vez que não estão em causa os planos de pormenor (PP) em vigor onde a admissão do uso turístico é precisa e ponderada a relação com a envolvente;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DO VEREADOR DO PCP

6. Que o recurso à figura de suspensão dos IGT, nos termos da alínea b) do n.º1, do artigo 126.º do RJIGT, na modalidade de suspensão parcial, permite garantir a contenção pretendida e que a mesma é articulável com o processo de revisão do PDM em início, bem como com processos de alteração consequente dos PU vigentes;

O Vereador do PCP têm a honra de, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 126.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), instituído pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação em vigor, propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

- A. Que os serviços municipais de planeamento elaborem uma proposta de suspensão parcial do PDM de Lisboa e dos Planos e Urbanização em vigor, a submeter à Câmara no prazo de 45 dias, incidente nas disposições regulamentares genéricas de admissão de uso turístico, nos termos do RJIGT, pelo prazo articulado com o calendário estimado de revisão do PDM;
- B. Que, simultaneamente, seja dado início à concretização das deliberações resultantes da aprovação das propostas 724/2018, aprovada em 27-02-2019 e da proposta 630/2023;
- C. Que nas disposições a suspender, para além de outras que sirvam o objetivo em vista, sejam consideradas as seguintes:

Regulamento do PDM:

Artigo 41.º:

N.º4

Admitem -se os usos de habitação, terciário, **turismo**, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no artigo 4.º do presente Regulamento.

N.º5 - alínea a)

Para qualquer uso, desde que abranja a totalidade das frações existentes ou a totalidade do edifício, **com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício;**



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DO VEREADOR DO PCP

Nº6 – alíneas a) e c)

- a) Quando abranja a totalidade das frações habitacionais existentes ou a totalidade do edifício, ~~com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício;~~
- b) ...
- c) Quando se prevejam acessos independentes para as frações afetadas a outros usos, ~~com exceção do uso de turismo;~~

Artigo 47º:

Nº2

Nos espaços de atividades económicas consolidados são admitidos os seguintes usos: terciário, industrial, logístico, ~~turismo~~ e equipamento

Artigo 50º:

Nº1

Os espaços exteriores verdes de recreio e produção consolidados são espaços não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, públicos ou privados, incluindo jardins, grandes logradouros de imóveis ou conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património, quintas históricas, tapadas e cercas conventuais, destinados a fins de agricultura urbana e de recreio e produção e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e equipamentos de carácter lúdico. ~~associados ao turismo.~~

Artigo 53º:

Nº1

São espaços sem utilização portuária exclusiva, com funções de equilíbrio ecológico que permitam a dinâmica das marés e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, ~~turismo~~, cultura, desporto, atividades náuticas, designadamente náutica de recreio, náutica desportiva, pesca e atividade marítimo- -turística, e atividades



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

lúdico -recreativas para usufruto público, onde devem ser asseguradas, sempre que possível, condições de acesso pedonal à margem do rio e de fruição da paisagem ribeirinha.

Artigo 56º:

Nº3

Nos espaços de uso especial de infraestruturas estruturantes consolidados, para além dos usos e funções a que atualmente estas áreas se encontram afetas, admite -se a instalação de usos e serviços complementares de apoio, nomeadamente ~~uso de turismo e~~ uso terciário, bem como a ocupação em subsolo e a construção sobrelevada em infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, sem prejuízo da observância de legislação ou regulamentação que seja especialmente aplicável.

Artigo 61º:

Nº2

Nos espaços de atividades económicas a consolidar são admitidos os usos de terciário, indústria, logística, habitação, ~~turismo,~~ investigação e equipamentos.

Artigo 64º:

Nº1

Os espaços exteriores verdes de recreio e produção a consolidar são espaços não edificados, permeáveis e plantados, genericamente sobre solo orgânico em terreno natural, que podem ter os usos agrícola, de recreio e produção, incluindo hortas urbanas e viveiros, e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, ~~e turismo,~~ sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Artigo 66º:

Nº2



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Nestes espaços são admitidos os usos de terciário, turismo e equipamento e atividades no âmbito da cultura, investigação, desporto, pesca, atividades náutico -turísticas e náutica de recreio.

Regulamento do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL):

Artigo 1º:

Nº4

Nos casos em que nas UOPG se verifique existirem outras áreas que não correspondam a Áreas Edificáveis (AE), e caso o PUAL não contenha regulamentação expressa para as mesmas, têm aplicação as disposições da 1ª Revisão do PDML do PDM em vigor.

Artigo 10º:

Nº1

Nas áreas não abrangidas por UOPG aplicam-se diretamente as regras estabelecidas na 1ª Revisão do PDML do PDM em vigor para a categoria do solo identificada na Planta de Zonamento do PUAL;

Artigo 28º:

Nº2

Os usos admitidos nas categorias previstas no número anterior são os estabelecidos no Regulamento da 1ª Revisão do PDML do PDM em vigor, com exceção do espaço verde de recreio e produção a consolidar da Quinta da Musgueira identificado na Planta de Zonamento do PUAL, em que para efeitos deste plano, se consideram também compatíveis o uso habitacional e terciário.

Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo:

Artigo 18º:

Nº1 - alínea c):



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

~~A dispensa extraordinária para empreendimentos turísticos, conforme regime específico respetivo e de acordo com a tutela competente.~~

Artigo 31º:

É permitida a total afetação dos edifícios classificados ou oficialmente em vias de classificação, ou de edifícios de interesse identificados na carta municipal do património, aos usos terciário e habitacional, ~~a empreendimentos turísticos~~ ou a equipamentos, desde que sujeitos a obras de restauro, conservação ou reabilitação, compatíveis com os critérios definidos pela ficha de catalogação e, no caso dos edifícios de tutela municipal, desde que mereçam parecer favorável da estrutura consultiva competente para o efeito

Artigo 32º:

~~Nº3:~~

~~Nos novos edifícios é ainda permitida a total afetação a equipamentos ou empreendimentos turísticos.~~

Artigo 33º:

Nº3

É admitida, em edifícios que sejam objeto de reabilitação profunda ou reconstrução, a total afetação dos edifícios a terciário, equipamentos, ~~empreendimentos turísticos~~ ou indústria compatível, nas condições expressas no PDM.

Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria:

Artigo 27º:

Nº5:

A alteração do uso habitacional para outros fins, ~~para além de empreendimentos turísticos,~~ só é autorizada face à impossibilidade de dotar o fogo de condições mínimas de habitabilidade.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Artigo 28º:

Nº6:

A alteração do uso habitacional para outros fins, ~~para além de empreendimentos turísticos,~~ só é autorizada face à impossibilidade de dotar o fogo de condições mínimas de habitabilidade.

Artigo 29º:

Nº5:

A alteração do uso habitacional para outros fins, ~~para além de empreendimentos turísticos,~~ só é autorizada face à impossibilidade de dotar o fogo de condições mínimas de habitabilidade.

Artigo 30º:

Nº6:

A alteração do uso habitacional para outros fins, ~~para além de empreendimentos turísticos,~~ só é autorizada face à impossibilidade de dotar o fogo de condições mínimas de habitabilidade.

Artigo 31º:

Nº3:

A alteração do uso habitacional para outros fins, ~~para além de empreendimentos turísticos,~~ só é autorizada face à impossibilidade de dotar o fogo de condições mínimas de habitabilidade.

Artigo 33º:

~~Equipamentos e empreendimentos turísticos~~

~~Em toda a área de intervenção são permitidos os usos do edifício ou suas frações, para equipamentos ou, na totalidade do edifício e suas frações, para empreendimentos hoteleiros.~~



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Regulamento do Plano de Urbanização do Bairro Alto e Bica:

Artigo 24º:

Nº4:

Em toda a área de intervenção do Plano pode ser admitida a instalação de empreendimentos turísticos desde que abranjam a totalidade das frações existentes ou a totalidade do edifício.

Artigo 25º:

Nº5:

Em toda a área de intervenção do plano de urbanização é admitida a instalação de equipamentos e empreendimentos turísticos desde que abranjam a totalidade das frações do prédio ou a totalidade do edifício.

Artigo 26º:

Pode ser permitida a total afetação ao uso terciário, ao uso habitacional e a equipamentos e a empreendimentos turísticos, dos edifícios classificados oficialmente ou em vias de classificação oficial como património arquitetónico ou de edifícios de interesse identificados na Carta Municipal do Património, desde que sujeitos a obras de restauro, conservação ou reabilitação compatíveis com as suas características construtivas e desde que mereçam parecer da entidade competente para o efeito.

Regulamento do Plano de Urbanização de Alcântara:

Artigo 19º:

Nº2:

Não são permitidos os seguintes usos:

- a) Indústria, com exceção da indústria compatível;
- b) Logística, com exceção da micrologística;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

c) Turístico hoteleiro.

Nº4:

É permitida a afetação de edifícios habitacionais a atividades terciárias, **turísticas**, ou equipamento, desde que a afetação abranja a totalidade das frações habitacionais ou quando se prevejam acessos independentes em prédios com frente igual ou superior a 12 metros

Artigo 21º:

Nº2:

É autorizada a construção de pisos em cave para terciário, equipamentos, **turismo**, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que, em todos os casos sejam asseguradas condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso proposto, sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros e exista possibilidade de integração arquitetónica do acesso ao estacionamento.

Artigo 22º:

Nº1 – **alínea e):**

~~Os estabelecimentos hoteleiros e os equipamentos de utilização coletiva poderão ter uma profundidade máxima de 18 m, desde que sejam assegurados os afastamentos a tardo:~~

Artigo 26º:

Nº3

Nos espaços consolidados de usos especiais ribeirinhos são admitidos os usos de terciário, **turismo**, cultura, equipamentos, desporto, náutica de recreio e logística associada à náutica de recreio

Artigo 28º:

Nº3



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Não é permitida a instalação dos seguintes usos:

a) Indústria, com exceção de indústria compatível, definida no artigo 7.º do presente regulamento;

b) Logística pesada, com exceção da micrologística, definida no artigo 7.º do presente regulamento;

c) Turístico hoteleiro.

Artigo 48º:

Nº1 – ~~alíneas m) e n)~~

~~m) Estabelecimentos hoteleiros — 0,3 lugares por unidade de alojamento;~~

~~Para estabelecimentos hoteleiros com mais de 80 unidades de alojamento deve ser previsto um lugar de estacionamento de autocarros no interior do lote ou parcela ou adjacente;~~

~~Quando comprovada a impossibilidade técnica de estacionamento dentro do lote ou parcela, deve ser assegurada a sua possibilidade no exterior desde que localizado num raio até 200 m;~~

~~Para capacidades > 150 unidades de alojamento é exigido EITT;~~

~~n) Apartamentos turísticos — equiparados a habitação;~~

Regulamento do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE):

Artigo 30º:

Nº1:

Em novos edifícios e em edifícios existentes só é permitida a utilização habitacional ~~e instalação de empreendimentos turísticos~~, com exceção do disposto nos números seguintes

Nº4:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

É admitida a afectação total ou parcial de edifícios existentes a actividades terciárias, ~~empreendimentos turísticos~~ ou a equipamentos, desde que, para além das condições estipuladas nos números 2 e 3

Artigo 31º:

Nº1:

Em novos edifícios, apenas ~~são~~ é permitidos o uso habitacional ~~e a instalação de empreendimentos turísticos~~, com excepção de actividades de comércio ou outras actividades terciárias nos pisos do rés -do -chão e 1.º andar

Artigo 32º:

Nº1:

Os novos edifícios destinam-se, preferencialmente, à utilização mista ou exclusiva dos usos de comércio, de escritórios; ~~e~~ de equipamentos colectivos públicos ou privados ~~e empreendimentos turísticos~~ sendo admitida a instalação do uso habitacional se se observarem as seguintes condições:

- a) Os níveis de ruído diurno e nocturno no local de implantação do edifício devem situar -se entre 55 e 65 decibéis e 45 e 55 decibéis respectivamente;
- b) Os acessos às áreas habitacionais devem ser independentes dos restantes usos, excepto se a frente do prédio for igual ou inferior a 12 metros;

Nº2:

O rés-do-chão dos edifícios situados nesta área destina -se a actividades de comércio, ~~ou~~ equipamentos ~~ou empreendimentos turísticos~~, só sendo permitido o licenciamento de outras actividades, designadamente serviços, se a frente da fachada destinada a esse uso for inferior a uma terça parte da frente da fachada do rés -do -chão do edifício

Nº4:

Exceptuam-se do disposto no número anterior os equipamentos de carácter lúdico e cultural ~~ou empreendimentos turísticos~~ em edifícios localizados na



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Avenida da Liberdade, que podem ocupar a 1.ª cave desde que fique assegurado um acesso através de um espaço de distribuição franco comum ao rés -do -chão e à 1.ª cave, com pé-direito duplo, e que sejam garantidos os lugares de estacionamento exigidos neste Regulamento.

Artigo 33º:

Nº1 - alínea a):

A habitação ~~ou os empreendimentos turísticos~~ devem ocupar uma área igual ou superior a 50 % da superfície total construída acima do solo;

Nº4:

As caves destinam -se exclusivamente a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações das habitações e actividades instaladas no edifício, ~~excepto em edifícios com ocupação exclusiva de empreendimentos turísticos em que se admite a ocupação da 1.ª cave desde que fique assegurado um acesso através de um espaço de distribuição franco comum ao rés -do -chão e à 1.ª cave, com pé-direito duplo, e que sejam garantidos os lugares de estacionamento exigidos neste Regulamento~~

Artigo 45º:

Nº1 – alínea b)

Objectivos

Dinamizar a área, reforçando a sua componente lúdica e cultural;

Viabilizar a operação através da inclusão de outras actividades, nomeadamente de comércio, e escritórios ~~e de empreendimentos turísticos~~;

Reforçar a sua integração urbana nas estruturas viária, construída e ambiental envolvente;

Beneficiar a articulação entre esta área e a malha urbana decorrente do Plano de Ressano Garcia;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R D O P C P

Promover o atravessamento pedonal do interior do quarteirão, ligando o Parque Mayer às ruas do Salitre, Castilho, Escola Politécnica e Alegria;

Lisboa, 28 de novembro de 2025

O Vereador do PCP

João Ferreira