



PROPOSTA A REUNIÃO DE CÂMARA

Proposta nº 333-2026 [DPAL]

Pelouro: **Gestão Urbanística**



Assunto: Início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Cascais

Considerando que:

- a) Nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, as autarquias locais dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das leis e dos regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar;
- b) O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, prevê no seu artigo 4º, número 5, que os municípios podem aprovar regulamento administrativo tendo por objeto a atividade de alojamento local no respetivo território;
- c) Nos termos da lei, o mencionado regulamento municipal pode prever a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novos alojamentos locais e, designadamente, impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental nelas verificado, atribuindo-se aos municípios o poder de regular a instalação de estabelecimentos de alojamentos locais com vista a preservar a realidade social das freguesias e/ou uniões de freguesias;
- d) Através do regulamento referido no artigo 4º do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local poderão os municípios, igualmente, estabelecer quais as utilizações válidas compatíveis com a atividade de alojamento local e, bem assim, fixar os poderes e meios coercivos ao dispor da polícia municipal em sede de fiscalização;
- e) A necessidade de elaboração do regulamento justifica-se pelo previsto no nº 4 do artigo 4º, que estabelece a necessidade de regulamentar os estabelecimentos de alojamento local nos Municípios com mais de 1000 (mil) registos, sendo que em Cascais existem 2760 registos válidos no Registo Nacional de Alojamento Local. Aliado ao enquadramento legal referido, torna-se fundamental garantir o devido equilíbrio entre habitação e atividade turística em áreas do Município onde exista maior carência de habitação, através da definição de áreas de contenção e de crescimento sustentável;



- f) Face ao exposto, pretende-se iniciar o processo para aprovação de um regulamento municipal que vise a atividade do alojamento local no Concelho de Cascais, através da delimitação de áreas de contenção e crescimento sustentável, da determinação para apresentação de documentação complementar no processo de comunicação prévia e da atribuição dos poderes de autoridade e meios coercivos à Polícia Municipal de Cascais para fiscalização do cumprimento do Regime Jurídico, sem prejuízo de outras matérias a regulamentar.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 33.º, número 1, alínea k), do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, delibere:

1. Aprovar o início do procedimento de elaboração de um regulamento municipal que incida sobre a atividade de alojamento local no Concelho de Cascais;
2. Proceder à publicitação do início do procedimento na internet, no sítio institucional do Município, nos moldes previstos no artigo 98.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo;
3. Que, para efeitos da constituição como interessados e da apresentação de contributos para a elaboração do regulamento, seja estabelecido um prazo de 10 dias a contar da data da publicitação no sítio institucional do Município, face ao disposto no artigo 86.º, n.º 2, do Código do Procedimento Administrativo.

A Vereadora,

18/03/2026

X Rita Coimbra

Assinado por: ANA RITA FREIRE COIMBRA

DELIBERAÇÃO:

Aprovado por unanimidade.