



Câmara Municipal de Sesimbra

GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA

DESPACHO N.º 24317 /AP/2025

Início do Procedimento de Elaboração do Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Sesimbra – Artigo 98.º n.º 1 do CPA

Considerando que:

- A. O alojamento local é uma figura criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março, que estabelece o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário remunerado com fins turísticos, em estabelecimentos que não reúnem os requisitos legalmente exigidos para funcionar como empreendimento turístico.
- B. A figura foi gizada para abranger um conjunto diversificado de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo, e muitas vezes à margem da Lei, e também para enquadrar os estabelecimentos que à luz do novo regime dos empreendimentos turísticos perderam essa condição, como foi o caso paradigmático das pensões e das estalagens.
- C. O regime mais vantajoso e menos exigente destes estabelecimentos criou uma dinâmica de mercado, que fez proliferar este tipo de alojamento por todo o País, muito particularmente nos centros históricos e urbanos, muitas vezes associada aos processos de revitalização e reabilitação urbana destas zonas.
- D. A este aumento da oferta correspondeu uma cada vez maior procura, que transformou o alojamento local num fenómeno consistente e global, que passou a ter um regime próprio em 2014, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.
- E. O crescimento exagerado e desregrado destes alojamentos conduziu, gradualmente, a uma descaracterização socioeconómica dos bairros populares e históricos e dos lugares, transformando estas zonas em locais de turismo, com a substituição da habitação para uso permanente e do comércio local tradicional de proximidade por lugares de lazer e recreação.
- F. Este problema ganhou novas proporções com a crise na habitação.



Câmara Municipal de Sesimbra

- G. O incremento do alojamento local revelou ainda outros problemas como o aumento dos conflitos de vizinhança, causados pela dificuldade de numa mesma área ou edifício conciliar o recato do lar com a exuberância de uma estadia com fins recreativos e de diversão.
- H. Para preservar a realidade social dos bairros e dos lugares, o atual regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento prevê que os municípios possam aprovar um regulamento administrativo relativo à atividade do alojamento local no próprio território. Sendo que nesse regulamento, os municípios podem, designadamente, prever a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável e impor nessas áreas limites ao número de novos registos de alojamento local.

Considerando, ainda, que:

- I. O alojamento local representa uma parte muito significativa da oferta de alojamento turístico em Sesimbra, encontrando-se atualmente registados no território municipal 799 estabelecimentos de alojamento local;
- J. O concelho de Sesimbra não é imune aos constrangimentos causados pelo aumento exagerado do Alojamento Local, nomeadamente no acesso à habitação e na identidade dos lugares,
- K. É fundamental salvaguardar a função habitacional dos imóveis, protegendo assim a realidade social dos bairros, especialmente nas zonas em que a habitação de uso permanente já é escassa e não existe áreas de expansão;
- L. O n.º 5 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, estabelece que os municípios podem aprovar um regulamento administrativo cujo objeto seja a atividade de alojamento local no respetivo território;
- M. É necessário regulamentar a atividade do alojamento local no concelho, aprovando áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável e fixando o respetivo regime, como preveem os artigos 15.º-A, 15-B e 15.ºC, do Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto;
- N. A câmara municipal é o órgão com competência para elaborar os projetos de regulamentos externos do município, conforme dispõe a al. k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- O. O novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, estabelece o dever de publicitação do início do procedimento de elaboração do regulamento administrativo, na perspetiva de os interessados no procedimento constituírem-se como tal e apresentarem os seus contributos para a elaboração dos regulamentos municipais;



Câmara Municipal de Sesimbra

- P. A publicitação do início do procedimento, consagrada no n.º 1 do artigo 98.º do CPA, deve ser realizada através da internet, no sítio institucional da entidade pública, com a indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e da forma como se pode processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do regulamento;
- Q. A direção do procedimento cabe ao órgão competente para a decisão final, como estabelece o n.º 1 do artigo 55.º do CPA;
- R. A direção do procedimento tem de ser delegada pelo órgão competente em inferior hierárquico, ou no caso de órgão colegial num membro do referido órgão ou em agente que dele dependente - artigo 55.º n.ºs 2 e 4 do CPA.

Considerando, por último, que a Câmara Municipal deliberou, ao abrigo das normas supracitadas:

- 1 - Desencadear o procedimento de elaboração do **Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Sesimbra** e proceder à sua publicitação nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do CPA;
- 2 - Fixar o prazo de 10 dias úteis, a contar da data da publicitação do início do procedimento no sítio institucional do Município de Sesimbra, para os interessados que pretendam constituir-se como tal no presente procedimento apresentarem contributos para a elaboração do Regulamento, devendo fazê-lo por escrito através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara;
- 3 - Delegar no Presidente da Câmara Municipal a direção do procedimento, com possibilidade de subdelegação.

Determino, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, a publicitação do **Início do Procedimento de Elaboração do Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Sesimbra** - na Internet, no sítio institucional do Município de Sesimbra, **nos seguintes termos:**

AVISO

Torna-se público, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, o **Início do Procedimento de Elaboração do Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Sesimbra**, desencadeado por deliberação



Câmara Municipal de Sesimbra

da Câmara Municipal de Sesimbra, datada 14 de maio de 2025, que tem por objeto **regulamentar a atividade de alojamento local no Concelho de Sesimbra.**

Assim, qualquer pessoa singular ou coletiva pode constituir-se como interessada no presente procedimento e apresentar, no prazo de 10 dias úteis, a contar da data da publicitação do início do procedimento no sítio institucional da Câmara Municipal de Sesimbra, as suas sugestões para a elaboração do projeto de **Regulamento Municipal da Atividade de Alojamento Local no Concelho de Sesimbra.**

A constituição como interessado e os contributos para a elaboração do projeto de elaboração do Regulamento devem ser formulados por escrito até ao final do mencionado prazo, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Sesimbra, a apresentar no atendimento presencial do Balcão Único de Serviços, em Sesimbra e na Quinta do Conde, ou remeter via postal ou correio eletrónico para o seguinte endereço: presidencia@cm-sesimbra.pt

Sesimbra, 15 de maio de 2025

O Presidente da Câmara Municipal,

Francisco Manuel Firmino de Jesus