

ESCLARECIMENTO

Ocupação das áreas exteriores às áreas concessionadas nas praias balneares

Em Portugal, as praias são de utilização pública e de acesso livre.

Data	02 de junho de 2026
Âmbito	Praias balneares
Objeto	Clarificar a ocupação pública de áreas exteriores às zonas tituladas por licença ou concessão balnear.

1. Finalidade

O presente Esclarecimento clarifica os critérios a observar na gestão da ocupação das áreas contíguas às áreas concessionadas nas praias marítimas, designadamente por chapéus-de-sol, para-ventos e outros equipamentos balneares particulares.

Visa assegurar uma aplicação uniforme do regime de utilização privativa do domínio público hídrico, compatibilizando a exploração das áreas tituladas com a fruição pública das praias e com as exigências de segurança balnear.

2. Enquadramento jurídico e regulamentar

O presente Esclarecimento tem por referência os seguintes diplomas e instrumentos:

- Em 1864 o Rei D. Luís I tornou públicas (do Estado) as águas do mar e respetivos leitos e margens, os portos de mar e praias, os rios navegáveis e flutuáveis com as suas margens, os canais e valas, portos artificiais e docas existentes ou que se viessem a construir.
- Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual;
- Regime jurídico da utilização dos recursos hídricos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 159/2012, de 24 de julho, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 97/2018, de 27 de novembro;
- Regulamentos de Gestão das Praias Marítimas e os Planos de Ordenamento da Orla Costeira.

3. Princípios orientadores

Utilização pública: As praias mantêm natureza de utilização pública e de acesso livre, salvo nas áreas tituladas para utilização privativa e nos termos estritos do respetivo título (licença ou concessão).

Utilização privativa titulada: A ocupação privativa de parcelas do domínio público hídrico depende de título válido, designadamente licença ou concessão, e aplica-se apenas dentro dos limites espaciais e materiais nele definidos.

Proporcionalidade e segurança: Eventuais restrições à ocupação pública devem ser justificadas por fundamento legal ou regulamentar, designadamente por razões de segurança balnear, assistência a banhistas, circulação de meios de emergência ou operacionalidade de socorro.

Adequação local: A definição das áreas afetas à utilização privativa deve atender às características morfológicas de cada praia, aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e às determinações das autoridades competentes.

4. Entidades Competentes

A ocupação privativa de parcelas do domínio público hídrico depende de título válido, designadamente licença ou concessão, emitido pelo município.

Compete ainda ao município, à Agência Portuguesa do Ambiente e à Autoridade Marítima assegurar a respetiva fiscalização.

5. Orientações operacionais

5.1. Áreas concessionadas

As áreas abrangidas por licença ou concessão de utilização privativa do domínio público hídrico ficam sujeitas ao regime constante do respetivo título. A utilização dessas áreas por terceiros deve respeitar os limites espaciais autorizados e os condicionamentos definidos pela entidade competente.

Nestas áreas, a entidade exploradora utiliza o espaço nos termos do título emitido e das regras aplicáveis, sem prejuízo de outras obrigações de apoio à praia fixadas no referido título. Estando, ainda, sujeita à fiscalização pelas autoridades competentes.

5.2. Áreas exteriores às zonas tituladas

As áreas da praia não abrangidas por título de utilização privativa mantêm-se afetas ao uso público balnear e podem ser utilizadas livremente pelos utentes, sem prejuízo das limitações regulamentares, das regras de segurança balnear e das determinações emitidas pelas autoridades competentes.

5.3. Limites de ocupação e gestão das áreas

Os Planos de Ordenamento da Orla Costeira e os Regulamentos de Gestão das Praias Marítimas em vigor estabelecem limites para a ocupação das praias por apoios balneares, garantindo o equilíbrio entre o uso privado e o uso público. Estas ocupações não podem exceder 30 % da área útil da praia nem 50 % da frente de praia.

A definição das áreas afetas às utilizações privativas do domínio público marítimo considera entre outras as condições morfológicas da praia, atendendo ao parecer da APA e ponderando as recomendações da Autoridade Marítima Nacional.

5.4. Segurança balnear

As medidas destinadas a assegurar a assistência a banhistas, a circulação de meios de emergência, as operações de socorro e salvamento e a segurança de pessoas e bens estão legalmente previstas na Lei n.º 44/2004, de 19 de agosto, que estabelece o regime jurídico da assistência nos locais destinados a banhistas, definindo os princípios, conceitos e obrigações relativos à vigilância, prevenção, socorro e salvamento nas praias marítimas, fluviais e lacustres.

Quando necessário, podem ser mantidas faixas livres de ocupação para garantir condições adequadas de segurança balnear e operacionalidade dos meios de socorro, devidamente sinalizadas.

5.5. Sinalética e comunicação ao público

A sinalética a utilizar nas praias deve refletir os princípios constantes da presente Orientação e distinguir claramente:

- as áreas efetivamente abrangidas por título de utilização privativa (licença ou concessão);
- as áreas de uso público balnear;
- as faixas ou zonas sujeitas a restrição por razões de segurança balnear, quando determinadas pela autoridade competente.

6. Síntese conclusiva

- A ocupação privativa do domínio hídrico depende de título válido e apenas produz efeitos dentro dos limites nele definidos.
- As áreas tituladas encontram-se sujeitas ao respetivo regime de utilização privativa.
- As áreas não tituladas mantêm-se afetas ao uso público balnear, sem prejuízo das limitações regulamentares e das regras de segurança balnear.
- A sinalética a utilizar deve identificar as diferentes áreas.