

ECONOMIA**Decreto-Lei n.º 80/2017**

de 30 de junho

No Programa Simplex+ 2016 foi identificada a necessidade de simplificar o regime jurídico dos empreendimentos turísticos, nomeadamente, a necessidade de agilizar os procedimentos relativos à instalação destes empreendimentos e de diminuir a imprevisibilidade quanto ao tempo de análise destes processos de instalação.

Assim, concretizando a medida Simplex+ designada «Licenciamentos Turísticos+ Simples», o presente decreto-lei elimina dificuldades registadas no processo de instalação dos empreendimentos turísticos, seja através da simplificação de procedimentos, seja através da criação de mecanismos de articulação entre as várias entidades com competências no processo destinados a agilizar os processos de decisão.

Consagra-se, por um lado, o procedimento de comunicação prévia com prazo como regime regra, e reintroduz-se a possibilidade de abertura dos empreendimentos logo após a conclusão das obras, mecanismo que se tornou ineficaz com a alteração legislativa de 2014.

Por outro lado, é criado um procedimento específico para os pedidos de informação prévia (PIP) relativos à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico, assente num mecanismo de apreciação e decisão concertada entre todas as entidades com competências no território, através de uma comissão composta pela câmara municipal e por todas as entidades que devem pronunciar-se sobre o projeto em razão da respetiva localização, sendo avaliada, conjuntamente, a viabilidade do projeto, num mesmo momento.

O prazo previsto para este processo é de 60 dias, prorrogável até 120 dias.

Adicionalmente, prevê-se um mecanismo mais ágil de alteração do uso de um edifício ou de uma fração autónoma para instalação de um empreendimento turístico, quando as obras de adaptação a realizar sejam isentas de controlo prévio, valorizando-se, desta forma, a requalificação de imóveis existentes.

Eliminou-se a obrigatoriedade da intervenção do Turismo de Portugal, I. P., na fase de controlo prévio da edificação (apreciação de projeto de edificação), passando a autoridade nacional de turismo a intervir apenas em sede de classificação de empreendimentos turísticos. Facultativamente, o interessado pode solicitar a apreciação do projeto ao Turismo de Portugal, I. P.

Face à inexistência de adesão ao modelo de classificação sem estrelas criado em 2014, através de dispensa de categoria que gerou polémica, retoma-se o sistema de classificação obrigatória.

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses, a Confederação do Turismo Português e as associações representativas do setor.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprios das Regiões Autónomas.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º**Objeto**

O presente decreto-lei procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e repu-

blicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Artigo 2.º**Alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março**

Os artigos 4.º, 5.º, 9.º, 11.º, 18.º, 19.º, 21.º, 23.º, 25.º, 26.º, 30.º, 32.º, 35.º e 67.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — As tipologias de empreendimentos turísticos identificados no n.º 1 podem ser reconhecidas como turismo de natureza, nos termos do artigo 20.º, ou associadas a marcas nacionais, como o sistema nacional de áreas classificadas (SNAC) ou o natural.pt.

Artigo 5.º

[...]

1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação.

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — [Revogado].

5 — [Revogado].

Artigo 9.º

[...]

1 — [Anterior corpo do artigo].

2 — Nas piscinas de empreendimentos turísticos, quando utilizadas exclusivamente pelos seus hóspedes e convidados, tem de ser assegurada vigilância e mantido disponível material e equipamento de informação e salvamento.

Artigo 11.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

a) [...].

b) Hotéis-apartamentos (aparthotéis), quando a maioria das unidades de alojamento é constituída por apartamentos e/ou moradias;

c) [...].

Artigo 18.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.

8 — [...].

9 — [...].

Artigo 19.º

[...]

1 — São parques de campismo e de caravanismo os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas ou outras instalações de alojamento amovível e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo.

2 — [...].

3 — [...].

4 — Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 4.º

Artigo 21.º

[...]

1 — [Revogado].

2 — Compete ao Turismo de Portugal, I. P., no âmbito das suas atribuições:

a) [...]

b) Emitir parecer obrigatório sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos, limitado à área destes, exceto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção;

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a*) a *d*) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *c*) do n.º 3 do artigo 18.º;

d) Enquadrar nas tipologias de empreendimentos turísticos novas realidades de alojamento que surjam no mercado, identificando as regras do presente decreto-lei e respetiva regulamentação que lhes sejam aplicáveis, publicitando o enquadramento no sítio da internet do Turismo de Portugal, I. P.

3 — [...].

4 — Para efeitos da instalação de empreendimentos turísticos, os contratos que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, sua alteração ou revisão, previsto no n.º 2 do artigo 6.º e no artigo 79.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, podem ser celebrados também com o Turismo de Portugal, I. P., e com as demais entidades públicas representativas de interesses a ponderar no procedimento relativo ao futuro plano.

Artigo 23.º

[...]

1 — [...].

2 — Aplica-se à edificação de empreendimentos turísticos o procedimento de comunicação prévia com prazo previsto no artigo 23.º-A ou, quando aplicável, a comunicação prévia nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, podendo, em qualquer caso, o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.

3 — O procedimento deve ser instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, e respetiva regulamentação, acompanhado dos elementos constantes de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, devendo o interessado indicar a classificação pretendida para o empreendimento turístico.

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

Artigo 25.º

[...]

1 — Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais as respetivas condicionantes urbanísticas, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — [...].

Artigo 26.º

[...]

1 — Qualquer interessado pode requerer ao Turismo de Portugal, I. P., a emissão de parecer relativamente:

a) [Revogada];

b) Ao pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento para realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas *a*) a *d*) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *c*) do n.º 3 do artigo 18.º

2 — O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a apreciação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa à dispensa de requisitos a que se referem os n.ºs 2 a 4 do artigo 39.º, quando tenha sido formulada.

3 — O parecer referido nos números anteriores não é vinculativo e é comunicado pelo Turismo de Portugal, I. P., à câmara municipal territorialmente competente.

4 — [...].

5 — No âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicações prévias para a realização de obras de edificação, em fase de projeto, juntamente com o parecer, quando a ele haja lugar, deve ser indicada a capacidade

máxima do empreendimento e a respetiva tipologia de acordo com o projeto apresentado.

6 — As câmaras municipais notificam o Turismo de Portugal, I. P., através da plataforma eletrónica prevista no artigo 74.º dos pedidos a que se refere o n.º 1 do presente artigo e respetiva decisão, acompanhado do projeto de arquitetura, quando aplicável.

Artigo 30.º

[...]

1 — Concluída a obra, o interessado requer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades previstas na presente secção.

2 — [...].

3 — O prazo para decisão sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e a emissão do respetivo alvará é de 10 dias a contar da data de apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria prevista no artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, em que o prazo de decisão é de cinco dias após a realização da vistoria.

4 — O alvará de autorização de utilização para fins turísticos, único para a totalidade do empreendimento, deve conter os elementos referidos no n.º 5 do artigo 77.º do regime jurídico da urbanização e edificação e referência expressa à capacidade máxima e à tipologia.

5 — [...].

6 — [Revogado].

7 — [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção, sendo a autorização de utilização de cada fase averbada ao alvará referido no n.º 4.

11 — [...].

Artigo 32.º

[...]

[...]:

a) [...]

b) Comprobativos de ter efetuado a comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior e da regular submissão do requerimento de concessão de autorização para fins turísticos prevista no artigo 30.º, bem como do comprovativo do pagamento da taxa devida através de autoliquidação;

c) [...].

Artigo 35.º

[...]

1 — Os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir pela portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

2 — [...].

3 — A portaria a que se refere o n.º 1 distingue entre os requisitos mínimos e os requisitos opcionais, cujo somatório permite alcançar a pontuação necessária para a obtenção de determinada classificação.

Artigo 67.º

[...]

1 — [...]:

a) [...]

b) [...]

c) [Revogada];

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) O desrespeito pela exigência de vigilância e de equipamento de informação e salvamento prevista no n.º 2 do artigo 9.º;

h) [Anterior alínea g];

i) A edificação de empreendimentos turísticos sujeita à apresentação de comunicação prévia com prazo prevista no artigo 23.º-A sem que esta tenha ocorrido;

j) [Anterior alínea h].]

k) [Anterior alínea i].]

l) [Anterior alínea j].]

m) A disponibilização, divulgação ou comercialização de alojamento em empreendimentos turísticos não registado ou com o registo desatualizado, em violação do artigo 40.º;

n) [Anterior alínea k].]

o) [Anterior alínea l].]

p) A disponibilização, divulgação ou comercialização de alojamento através de plataformas eletrónicas sem identificação do número de registo, em violação do artigo 42.º-A;

q) [...]

r) [Anterior alínea m].]

s) [Anterior alínea n].]

t) [Anterior alínea o].]

u) [Anterior alínea p].]

v) [Revogada];

x) [Anterior alínea r].]

z) [Anterior alínea s].]

aa) [Anterior alínea t].]

bb) [Anterior alínea u)]];

cc) [Anterior alínea x].]

dd) [Anterior alínea z].]

ee) [Anterior alínea aa].]

ff) [Anterior alínea bb].]

gg) [Anterior alínea cc].]

hh) [Anterior alínea dd)].]

2 — As contraordenações previstas nas alíneas d), e), g) k), l), r), z) bb) e hh) do número anterior são punidas com coima de €25,00 a €750,00, no caso de pessoa singular, e de €250,00 a €7 500,00, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas f), h), j), m), n), o), p), x), aa) e cc) do n.º 1 são punidas com coima de €125,00 a €3 250,00, no caso de pessoa singular, e de €1 250,00 a €32 500,00, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas s), t), u), dd), ee), ff) e gg) do n.º 1 são punidas com coima de €1 000,00 a €3740,98, no caso da pessoa singular, e de €10 000,00 a €44 891,81, no caso de pessoa coletiva.

5 — A contraordenação prevista nas alíneas *a)* e *i)* do n.º 1 é punida com coima de €2 500,00 a €3 740,98, no caso de pessoa singular, e de €25 000,00 a € 44 891,81, no caso de pessoa coletiva.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

São aditados ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, os artigos 23.º-A, 25.º-A, 25.º-B, 25.º-C; 29.º-A, 31.º-A e 42.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 23.º-A

Comunicação prévia com prazo

1 — A edificação de empreendimentos turísticos está sujeita à apresentação de comunicação prévia com prazo, sem prejuízo da aplicação dos critérios de apreciação e de indeferimento dos procedimentos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — No prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação, decide sobre o pedido, devendo indeferir a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente.

3 — O prazo previsto no número anterior é de 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

4 — Decorridos os prazos previstos nos números anteriores, consoante os casos, sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada ou o pedido indeferido, é disponibilizada, no sistema informático através do qual são tramitados os procedimentos urbanísticos, a informação de que a comunicação prévia não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão.

5 — Quando o presidente da câmara municipal defira o pedido ou não se pronuncie no prazo previsto no n.º 2 ou no n.º 3, consoante o caso, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

Artigo 25.º-A

Pedido de informação prévia em solo rústico

1 — Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de determinada operação urbanística de que dependa a instalação de empreendimento turístico em solo rústico, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, céceas, afastamentos e demais parâmetros aplicáveis à pretensão, com os efeitos previstos no presente artigo.

2 — O pedido de informação prévia referido no número anterior deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Código de acesso à certidão permanente ou certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor

emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou, quando omissa a inscrição do prédio no registo, a respetiva certidão negativa, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;

b) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município;

c) Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:200 ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente;

d) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando os polígonos de implantação das construções;

e) Memória descritiva contendo:

i) Área objeto do pedido;

ii) Caracterização da operação urbanística;

iii) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

iv) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

v) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

vi) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

vii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstos;

viii) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;

ix) Identificação e características genéricas dos espaços verdes e de utilização comum;

x) Especificação da classificação (tipologia e categoria do empreendimento turístico) pretendida;

xi) Especificação do número e tipologia das unidades de alojamento e do número máximo de camas fixas/utentes;

xii) Especificação do número de lugares de estacionamento afetos ao empreendimento turístico;

f) Quando a edificação esteja abrangida por operação de loteamento, indicação do respetivo procedimento administrativo;

g) Elementos desenhados, nomeadamente incluindo plantas à escala 1:1000 ou superior que caracterizem a intervenção pretendida definindo a volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação e das construções anexas.

Artigo 25.º-B

Procedimento

1 — O presente artigo estabelece um procedimento específico de pedido de informação prévia em solo rústico ou parcialmente rústico, o qual não altera as condições materiais de decisão subjacentes à viabilidade do pedido.

2 — Recebido o pedido de informação prévia em solo rústico ou parcialmente rústico e sem prejuízo do disposto no artigo 11.º do regime jurídico de urbanização e edificação, o presidente da câmara municipal convoca, no prazo de 10 dias, uma comissão constituída pelas entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a decisão a proferir, remetendo a pretensão apresentada.

3 — Não há lugar à convocação da comissão referida no número anterior, sempre que a câmara municipal delibere no sentido de rejeitar o pedido de informação prévia em solo rústico, com o fundamento na inexistência de interesse público municipal na instalação do empreendimento turístico em causa.

4 — O prazo previsto no n.º 2 suspende-se, pelo período máximo de cinco dias, sempre que o presidente da câmara municipal notifique os requerentes para apresentação de elementos adicionais que permitam completar ou corrigir o pedido, que deverão ser entregues no prazo máximo de 5 dias, contados da respetiva notificação.

5 — A comissão é presidida pelo presidente da câmara municipal ou por quem tenha competências delegadas para o efeito e reúne no prazo de 15 dias a contar da data da disponibilização do processo para que cada entidade manifeste a sua posição sobre a pretensão formulada.

6 — A posição manifestada pelos representantes na comissão substitui os pareceres que as entidades devem emitir sobre a pretensão, nos termos legais e regulamentares.

7 — Considera-se inexistir oposição, por parte de entidade convocada para integrar a comissão, sempre que o respetivo representante não manifeste fundamentadamente a sua discordância com o pedido ou, quando apesar de convocada, a entidade não compareça à reunião nem manifeste posição até à data da reunião.

8 — A manifestação de posição a que se refere a segunda parte do número anterior deve constar de suporte escrito e pode ser disponibilizado à presidência da comissão até ao início da reunião decisória.

9 — No caso de haver uma apreciação desfavorável por parte de uma ou mais entidades que integram a comissão, o presidente da câmara municipal pode convocar, no prazo de 5 dias após a data da primeira reunião, uma reunião adicional da comissão com vista à concertação de uma solução que permita ultrapassar as objeções formuladas, devendo a reunião ter lugar nos 15 dias seguintes à convocação.

10 — A inexistência de uma solução concertada das entidades com competência para a emissão de pareceres de natureza obrigatória e vinculativa determina a extinção do procedimento.

11 — A existência de pareceres ou posições desfavoráveis de natureza não vinculativa não obsta a uma decisão final favorável.

Artigo 25.º-C

Decisão

1 — A câmara municipal comunica a decisão relativa ao pedido de informação prévia no prazo de 60 dias contados a partir da data da receção do pedido de informação prévia, ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido, podendo decidir desfavoravelmente à viabilidade do empreendimento turístico.

2 — A decisão final é obrigatoriamente notificada ao requerente juntamente com as atas das reuniões da comissão, referidas no artigo anterior, que dela fazem parte integrante.

3 — Sendo a decisão final desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, possa ser revista, dando cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — Compete às entidades que integram a comissão referida no n.º 2 do artigo 25.º-B, consoante as respetivas competências próprias, adotar e tramitar:

a) No prazo máximo de 120 dias, os atos administrativos e as operações materiais legalmente necessárias para autorizar ou permitir a edificação e instalação do empreendimento, nomeadamente condicionantes e delimitações de RAN, REN, servidões ou outras restrições de utilidade pública;

b) No prazo máximo de 180 dias, os atos administrativos e as operações materiais legalmente necessárias para autorizar ou permitir a edificação e instalação do empreendimento, nomeadamente alterações a instrumentos de gestão territorial.

5 — A tramitação prevista no número anterior não prejudica ou condiciona qualquer ato a praticar por membros do Governo no âmbito de competências próprias decorrentes dos regimes jurídicos aplicáveis.

6 — A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um pedido de licenciamento ou de apresentação de comunicação prévia subsequente, no prazo de um ano, após essa decisão ou após a alteração das condicionantes aplicáveis nos termos do n.º 4 do presente artigo e dispensa a realização de novas consultas a entidades exteriores ao município.

7 — Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara municipal informação confirmativa de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e, em caso afirmativo ou de ausência de resposta no termo do referido prazo, reinicia-se novo prazo de um ano para apresentar os pedidos de comunicação prévia ou de licenciamento.

Artigo 29.º-A

Procedimento

1 — Após a realização das obras referidas no artigo anterior e, caso seja necessária a alteração de uso para fins turísticos, aplica-se o regime previsto no presente artigo.

2 — O pedido da autorização de utilização para fins turísticos deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Alvará de autorização de utilização do edifício existente ou certidão comprovativa da respetiva inexistência, caso se trate de edifício anterior a 1951;

b) Documento emitido pelo Turismo de Portugal, I. P., relativo a dispensa de requisitos de instalação e funcionamento, quando aplicável;

c) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor da obra ou diretor da fiscalização assegurando a conformidade da edificação ou da sua fração autónoma com os fins a que se destina e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso e a classificação pretendida, atestando ainda que as alterações introduzidas são isentas de controlo prévio nos termos das alíneas a), b) ou c) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, juntando a memória descritiva e as telas finais respetivas.

3 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 64.º e 65.º do regime jurídico da urbanização e edificação, com o comprovativo do pedido de autorização de utilização para fins turísticos e do pagamento da taxa devida através de autoliquidação, pode iniciar-se a atividade.

4 — Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com as normas aplicáveis, o subscritor do termo de responsabilidade a que se refere a alínea c) do n.º 2 responde solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

Artigo 31.º-A

Comunicação de abertura em caso de ausência de emissão de autorização de utilização para fins turísticos

1 — Decorridos os prazos previstos no n.º 3 do artigo 30.º sem que tenha sido proferida decisão expressa ou emitido o alvará de autorização de utilização para fins turísticos, o interessado pode comunicar à câmara municipal, com conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., a sua decisão de abrir ao público.

2 — Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o projeto aprovado, os subscritores dos termos de responsabilidade entregues na câmara municipal respondem solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento, pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

Artigo 42.º-A

Divulgação e comercialização

As plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento nos termos do n.º 1 e da alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º, devem exigir e exibir na plataforma o respetivo número de Registo Nacional de Turismo.»

Artigo 4.º

Alteração sistemática

A epígrafe do artigo 29.º Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, passa a denominar-se «Comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.».

Artigo 5.º

Norma repristinatória

É repristinado o artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro.

Artigo 6.º

Norma transitória

1 — Os empreendimentos turísticos que, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, tenham sido reconvertidos e sejam explorados como estabelecimentos de alojamento local, permanecem afetos ao uso turístico, mantendo a necessária conformidade com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2 — A partir da entrada em vigor do presente decreto-lei, considera-se extinto o procedimento administrativo relativo aos pedidos de dispensa de categoria apresentados ao abrigo do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados:

a) Os n.ºs 2 a 5 do artigo 5.º, os n.ºs 2, 5 e 6 do artigo 20.º, o artigo 20.º-A, o n.º 1 do artigo 21.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 26.º, o n.º 6 do artigo 30.º, os n.ºs 7 e 8 do artigo 39.º, o artigo 50.º e as alíneas c) e v) do n.º 1 do artigo 67.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro;

b) Os n.ºs 2 a 7 do artigo 4.º-A da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro.

Artigo 8.º

Republicação

É republicado em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia 1 de julho de 2017.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 27 de abril de 2017. — *António Luís Santos da Costa* — *Mário José Gomes de Freitas Centeno* — *Maria Constança Dias Urbano de Sousa* — *Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem* — *Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita* — *Manuel de Herédia Caldeira Cabral* — *João Pedro Soeiro de Matos Fernandes* — *Amândio José de Oliveira Torres*.

Promulgado em 28 de junho de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 29 de junho de 2017.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 8.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos e alojamento local

SECÇÃO I

Noção e tipologias

Artigo 2.º

Noção de empreendimentos turísticos

1 — Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

2 — Não se consideram empreendimentos turísticos para efeitos do presente decreto-lei:

a) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados;

b) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

3 — As instalações e os estabelecimentos referidos na alínea *b)* do número anterior revestem a natureza de alojamento local e são regulados por decreto-lei.

Artigo 3.º

Noção de alojamento local

[Revogado].

Artigo 4.º

Tipologias de empreendimentos turísticos

1 — Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a)* Estabelecimentos hoteleiros;
- b)* Aldeamentos turísticos;
- c)* Apartamentos turísticos;
- d)* Conjuntos turísticos (resorts);
- e)* Empreendimentos de turismo de habitação;

- f)* Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- g)* Parques de campismo e de caravanismo;
- h)* [Revogada].

2 — Os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento de cada tipo de empreendimento turístico referido no número anterior são definidos:

a) Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, nos casos das alíneas *a)* a *d)*;

b) Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, da administração local e da agricultura e do desenvolvimento rural, no caso das alíneas *e)* a *g)*.

3 — As tipologias de empreendimentos turísticos identificados no n.º 1 podem ser reconhecidas como turismo de natureza, nos termos do artigo 20.º, ou associadas a marcas nacionais, como o sistema nacional de áreas classificadas (SNAC) ou o natural.pt.

SECÇÃO II

Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos

Artigo 5.º

Requisitos gerais de instalação

1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação.

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — [Revogado].

5 — [Revogado].

Artigo 6.º

Condições de acessibilidade

1 — As condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos devem cumprir as normas técnicas previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, todos os empreendimentos turísticos, com exceção dos previstos na alínea *e)* e *f)* do n.º 1 do artigo 4.º, devem dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento, que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

Artigo 7.º

Unidades de alojamento

1 — Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.

2 — As unidades de alojamento podem ser quartos, suites, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico.

3 — Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível.

4 — As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento.

5 — As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.

Artigo 8.º

Capacidade

1 — Para o único efeito da exploração turística, e com exceção do disposto no n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas.

3 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

4 — A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na portaria prevista na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 4.º

Artigo 9.º

Equipamentos de uso comum

1 — Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

2 — Nas piscinas de empreendimentos turísticos, quando utilizadas exclusivamente pelos seus hóspedes e convidados, tem de ser assegurada vigilância e mantido disponível material e equipamento de informação e salvamento.

Artigo 10.º

Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços

Nos empreendimentos turísticos podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

SECÇÃO III

Estabelecimentos hoteleiros

Artigo 11.º

Noção de estabelecimento hoteleiro

1 — São estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Hotéis;

b) Hotéis-apartamentos (aparthotéis), quando a maioria das unidades de alojamento é constituída por apartamentos e/ou moradias;

c) Pousadas, quando explorados diretamente pela ENATUR — Empresa Nacional de Turismo, S. A., ou por terceiros mediante celebração de contratos de franquia ou de cessão de exploração, e instalados em imóveis classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

Artigo 12.º

Condições de instalação

1 — Os estabelecimentos hoteleiros devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros podem ocupar a totalidade ou uma parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — Num mesmo edifício podem ser instalados estabelecimentos hoteleiros de diferentes grupos ou categorias.

SECÇÃO IV

Aldeamentos turísticos

Artigo 13.º

Noção de aldeamento turístico

1 — São aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

2 — Os edifícios que integram os aldeamentos turísticos não podem exceder três pisos, incluindo o rés do chão, sem prejuízo do disposto em instrumentos de gestão territorial aplicáveis ou alvarás de loteamento válidos e eficazes nos termos da lei, quando estes estipularem número inferior de pisos.

3 — Os aldeamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

SECÇÃO V

Apartamentos turísticos

Artigo 14.º

Noção de apartamento turístico

1 — São apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas.

2 — Os apartamentos turísticos podem ocupar a totalidade ou parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — Os apartamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

SECÇÃO VI

Conjuntos turísticos (*resorts*)

Artigo 15.º

Noção de conjunto turístico (*resort*)

1 — São conjuntos turísticos (*resorts*) os empreendimentos turísticos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos de um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 4.º, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro.

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, nos conjuntos turísticos (*resorts*) só podem instalar-se empreendimentos turísticos, ainda que de diferentes categorias.

5 — [Revogado].

6 — Quando instalados em conjuntos turísticos (*resorts*), os aldeamentos turísticos consideram-se sempre situados em espaços com continuidade territorial.

7 — [Revogado].

Artigo 16.º

Requisitos mínimos dos conjuntos turísticos (*resorts*)

Os conjuntos turísticos (*resorts*) devem possuir, no mínimo, e para além dos requisitos gerais de instalação, as seguintes infraestruturas e equipamentos:

a) Vias de circulação internas que permitam o trânsito de veículos de emergência;

b) Vias de circulação internas com uma largura mínima de 3 m ou 5 m, conforme sejam de sentido único ou duplo, quando seja permitido o trânsito de veículos automóveis, salvo quando admitidos limites mínimos inferiores em plano municipal de ordenamento do território aplicável;

c) Áreas de estacionamento de uso comum;

d) Espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum;

e) Portaria;

f) Piscina de utilização comum;

g) Equipamentos de desporto e lazer.

SECÇÃO VII

Empreendimentos de turismo de habitação

Artigo 17.º

Noção de empreendimentos de turismo de habitação

1 — São empreendimentos de turismo de habitação os estabelecimentos de natureza familiar instalados em imó-

veis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

2 — [Revogado].

SECÇÃO VIII

Empreendimentos de turismo no espaço rural

Artigo 18.º

Noção de empreendimentos no espaço rural

1 — São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.

2 — [Revogado].

3 — Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;

b) Agroturismo;

c) Hotéis rurais.

4 — São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.

5 — Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

6 — São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

7 — São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.

8 — [Revogado].

9 — As obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica-se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

SECÇÃO IX

Parques de campismo e de caravanismo

Artigo 19.º

Noção de parques de campismo e de caravanismo

1 — São parques de campismo e de caravanismo os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas

ou outras instalações de alojamento amovível e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo.

2 — Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privados, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

3 — Os parques de campismo e de caravanismo podem destinar-se exclusivamente à instalação de um dos tipos de equipamento referidos no n.º 1, adotando a correspondente designação.

4 — Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 4.º

SECÇÃO X

Turismo de natureza

Artigo 20.º

Turismo de natureza

1 — [Revogado].

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — O reconhecimento de empreendimentos turísticos como turismo de natureza compete ao Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.), nos termos definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da conservação da natureza e do turismo.

5 — [Revogado].

6 — [Revogado].

7 — O reconhecimento de empreendimentos turísticos como turismo de natureza está isento de qualquer taxa.

Artigo 20.º-A

Marca nacional de áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas

[Revogado].

CAPÍTULO III

Competências

Artigo 21.º

Competências do Turismo de Portugal, I. P.

1 — [Revogado].

2 — Compete ao Turismo de Portugal, I. P., no âmbito das suas atribuições:

a) Intervir, nos termos da lei, na elaboração dos instrumentos de gestão territorial;

b) Emitir parecer obrigatório sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos, limitado à área destes, exceto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção;

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a*) a *d*) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *c*) do n.º 3 do artigo 18.º;

d) Enquadrar nas tipologias de empreendimentos turísticos novas realidades de alojamento que surjam no mercado, identificando as regras do presente decreto-lei e respetiva regulamentação que lhes sejam aplicáveis, publicitando o enquadramento no sítio da internet do Turismo de Portugal, I. P.

3 — [Revogado].

4 — Para efeitos da instalação de empreendimentos turísticos, os contratos que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, sua alteração ou revisão, previsto no n.º 2 do artigo 6.º e no artigo 79.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, podem ser celebrados também com o Turismo de Portugal, I. P., e com as demais entidades públicas representativas de interesses a ponderar no procedimento relativo ao futuro plano.

Artigo 22.º

Competências dos órgãos municipais

1 — No âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, compete aos órgãos municipais exercer as competências atribuídas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação com as especificidades constantes do presente decreto-lei.

2 — Compete ainda à câmara municipal exercer as seguintes competências especialmente previstas no presente decreto-lei:

a) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo de habitação;

b) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais;

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos parques de campismo e de caravanismo;

d) [Revogada].

CAPÍTULO IV

Instalação dos empreendimentos turísticos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Regime aplicável

1 — O procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime previsto no presente decreto-lei e está submetido ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades constantes do presente regime e respetiva regulamentação, sempre que envolva a realização das operações urbanísticas ali previstas.

2 — Aplica-se à edificação de empreendimentos turísticos o procedimento de comunicação prévia com prazo previsto no artigo 23.º-A ou, quando aplicável, a comunicação prévia nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, podendo, em qualquer caso, o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.

3 — O procedimento deve ser instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, e respetiva regulamentação, acompanhado dos elementos constantes

de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, devendo o interessado indicar a classificação pretendida para o empreendimento turístico.

4 — [Revogado].

5 — A câmara municipal pode contratualizar com o Turismo de Portugal, I. P., o acompanhamento do procedimento de instalação dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a)* a *d)* do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *c)* do n.º 3 do artigo 18.º, para efeitos de dinamização do procedimento, designadamente para promoção de reuniões de concertação entre as entidades consultadas ou entre estas, a câmara municipal e o requerente.

6 — Nos casos em que decorra em simultâneo a avaliação ambiental de instrumento de gestão territorial e a avaliação de impacte ambiental de projetos de empreendimentos turísticos enquadrados de forma detalhada naquele instrumento, pode realizar-se uma única consulta pública, sem prejuízo de exercício das competências próprias das entidades intervenientes.

7 — Para os projetos relativos a empreendimentos turísticos que sejam submetidos a procedimento de avaliação de impacte ambiental e que se localizem, total ou parcialmente, em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 1 de novembro, e 96/2013, de 19 de julho, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente no âmbito daquela avaliação compreende, também, a sua pronúncia nos termos previstos na legislação aplicável.

8 — Quando os projetos relativos a empreendimentos turísticos sejam submetidos a procedimento de análise de incidências ambientais e se localizem, total ou parcialmente, em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente compreende também a pronúncia nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 1 de novembro, e 96/2013, de 19 de julho.

Artigo 23.º-A

Comunicação prévia com prazo

1 — A edificação de empreendimentos turísticos está sujeita à apresentação de comunicação prévia com prazo, sem prejuízo da aplicação dos critérios de apreciação e de indeferimento dos procedimentos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — No prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação, decide sobre o pedido, devendo indeferir a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente.

3 — O prazo previsto no número anterior é de 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

4 — Decorridos os prazos previstos nos números anteriores, consoante os casos, sem que a comunicação prévia

tenha sido rejeitada ou o pedido indeferido, é disponibilizada, no sistema informático através do qual são tramitados os procedimentos urbanísticos, a informação de que a comunicação prévia não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão.

5 — Quando o presidente da câmara municipal defira o pedido ou não se pronuncie no prazo previsto no n.º 2 ou no n.º 3, consoante o caso, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

Artigo 24.º

Estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas

1 — As disposições do presente decreto-lei relativas à instalação dos empreendimentos turísticos são aplicáveis aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes.

2 — O disposto no número anterior não dispensa o cumprimento dos requisitos específicos relativos a instalações e funcionamento previstos na demais legislação aplicável.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou a comunicação de abertura de um empreendimento turístico substitui a permissão de funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas.

SECÇÃO II

Informação prévia

Artigo 25.º

Pedido de informação prévia

1 — Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais as respetivas condicionantes urbanísticas, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — O pedido de informação prévia relativo à possibilidade de instalação de um conjunto turístico (resort) abrange a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram.

Artigo 25.º-A

Pedido de informação prévia em solo rústico

1 — Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de determinada operação urbanística de que dependa a instalação de empreendimento turístico em solo rústico, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais parâmetros aplicáveis à pretensão, com os efeitos previstos no presente artigo.

2 — O pedido de informação prévia referido no número anterior deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Código de acesso à certidão permanente ou certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou, quando omissa a inscrição do prédio no registo, a respetiva certidão negativa, acompanhada

da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;

b) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município;

c) Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:200 ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente;

d) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando os polígonos de implantação das construções;

e) Memória descritiva contendo:

i) Área objeto do pedido;

ii) Caracterização da operação urbanística;

iii) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

iv) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

v) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

vi) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

vii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstos;

viii) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;

ix) Identificação e características genéricas dos espaços verdes e de utilização comum;

x) Especificação da classificação (tipologia e categoria do empreendimento turístico) pretendida;

xi) Especificação do número e tipologia das unidades de alojamento e do número máximo de camas fixas/utentes;

xii) Especificação do número de lugares de estacionamento afetos ao empreendimento turístico;

f) Quando a edificação esteja abrangida por operação de loteamento, indicação do respetivo procedimento administrativo;

g) Elementos desenhados, nomeadamente incluindo plantas à escala 1:1000 ou superior que caracterizem a intervenção pretendida definindo a volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação e das construções anexas.

Artigo 25.º-B

Procedimento

1 — O presente artigo estabelece um procedimento específico de pedido de informação prévia em solo rústico

ou parcialmente rústico, o qual não altera as condições materiais de decisão subjacentes à viabilidade do pedido.

2 — Recebido o pedido de informação prévia em solo rústico ou parcialmente rústico e sem prejuízo do disposto no artigo 11.º do regime jurídico de urbanização e edificação, o presidente da câmara municipal convoca, no prazo de 10 dias, uma comissão constituída pelas entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a decisão a proferir, remetendo a pretensão apresentada.

3 — Não há lugar à convocação da comissão referida no número anterior, sempre que a câmara municipal delibere no sentido de rejeitar o pedido de informação prévia em solo rústico, com o fundamento na inexistência de interesse público municipal na instalação do empreendimento turístico em causa.

4 — O prazo previsto no n.º 2 suspende-se, pelo período máximo de cinco dias, sempre que o presidente da câmara municipal notifique os requerentes para apresentação de elementos adicionais que permitam completar ou corrigir o pedido, que deverão ser entregues no prazo máximo de 5 dias, contados da respetiva notificação.

5 — A comissão é presidida pelo presidente da câmara municipal ou por quem tenha competências delegadas para o efeito e reúne no prazo de 15 dias a contar da data da disponibilização do processo para que cada entidade manifeste a sua posição sobre a pretensão formulada.

6 — A posição manifestada pelos representantes na comissão substitui os pareceres que as entidades devem emitir sobre a pretensão, nos termos legais e regulamentares.

7 — Considera-se inexistir oposição, por parte de entidade convocada para integrar a comissão, sempre que o respetivo representante não manifeste fundamentadamente a sua discordância com o pedido ou, quando apesar de convocada, a entidade não compareça à reunião nem manifeste posição até à data da reunião.

8 — A manifestação de posição a que se refere a segunda parte do número anterior deve constar de suporte escrito e pode ser disponibilizado à presidência da comissão até ao início da reunião decisória.

9 — No caso de haver uma apreciação desfavorável por parte de uma ou mais entidades que integram a comissão, o presidente da câmara municipal pode convocar, no prazo de 5 dias após a data da primeira reunião, uma reunião adicional da comissão com vista à concertação de uma solução que permita ultrapassar as objeções formuladas, devendo a reunião ter lugar nos 15 dias seguintes à convocação.

10 — A inexistência de uma solução concertada das entidades com competência para a emissão de pareceres de natureza obrigatória e vinculativa determina a extinção do procedimento.

11 — A existência de pareceres ou posições desfavoráveis de natureza não vinculativa não obsta a uma decisão final favorável.

Artigo 25.º-C

Decisão

1 — A câmara municipal comunica a decisão relativa ao pedido de informação prévia no prazo de 60 dias contados a partir da data da receção do pedido de informação prévia, ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido, podendo decidir desfavoravelmente à viabilidade do empreendimento turístico.

2 — A decisão final é obrigatoriamente notificada ao requerente juntamente com as atas das reuniões da comissão, referidas no artigo anterior, que dela fazem parte integrante.

3 — Sendo a decisão final desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, possa ser revista, dando cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — Compete às entidades que integram a comissão referida no n.º 2 do artigo 25.º-B, consoante as respetivas competências próprias, adotar e tramitar:

a) No prazo máximo de 120 dias, os atos administrativos e as operações materiais legalmente necessárias para autorizar ou permitir a edificação e instalação do empreendimento, nomeadamente condicionantes e delimitações de RAN, REN, servidões ou outras restrições de utilidade pública;

b) No prazo máximo de 180 dias, os atos administrativos e as operações materiais legalmente necessárias para autorizar ou permitir a edificação e instalação do empreendimento, nomeadamente alterações a instrumentos de gestão territorial.

5 — A tramitação prevista no número anterior não prejudica ou condiciona qualquer ato a praticar por membros do Governo no âmbito de competências próprias decorrentes dos regimes jurídicos aplicáveis.

6 — A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um pedido de licenciamento ou de apresentação de comunicação prévia subsequente, no prazo de um ano, após essa decisão ou após a alteração das condicionantes aplicáveis nos termos do n.º 4 do presente artigo e dispensa a realização de novas consultas a entidades exteriores ao município.

7 — Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara municipal informação confirmativa de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e, em caso afirmativo ou de ausência de resposta no termo do referido prazo, reinicia-se novo prazo de um ano para apresentar os pedidos de comunicação prévia ou de licenciamento.

SECÇÃO III

Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas

Artigo 26.º

Parecer do Turismo de Portugal, I. P.

1 — Qualquer interessado pode requerer ao Turismo de Portugal, I. P., a emissão de parecer relativamente:

a) [Revogada];

b) A pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento para realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º

2 — O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação, designa-

damente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a apreciação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa à dispensa de requisitos a que se referem os n.ºs 2 a 4 do artigo 39.º, quando tenha sido formulada.

3 — O parecer referido nos números anteriores não é vinculativo e é comunicado pelo Turismo de Portugal, I. P., à câmara municipal territorialmente competente.

4 — [Revogado].

5 — No âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicações prévias para a realização de obras de edificação, em fase de projeto, juntamente com o parecer, quando a ele haja lugar, deve ser indicada a capacidade máxima do empreendimento e a respetiva tipologia de acordo com o projeto apresentado.

6 — As câmaras municipais notificam o Turismo de Portugal, I. P., através da plataforma eletrónica prevista no artigo 74.º dos pedidos a que se refere o n.º 1 do presente artigo e respetiva decisão, acompanhado do projeto de arquitetura, quando aplicável.

Artigo 27.º

Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia

No caso dos parques de campismo e de caravanismo e dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a câmara municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença ou a admissão expressa da comunicação prévia para a realização de obras de edificação, fixa a capacidade máxima e atribui a classificação de acordo com o projeto apresentado, a confirmar nos termos previstos no artigo 36.º

Artigo 28.º

Instalação de conjuntos turísticos (*resorts*)

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 25.º, a entidade promotora do empreendimento pode optar por submeter conjuntamente a licenciamento ou comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à instalação da totalidade dos componentes de um conjunto turístico (*resort*), ou, alternativamente, submeter tais operações a licenciamento ou comunicação prévia separadamente, relativamente a cada um dos componentes ou a distintas fases de instalação.

SECÇÃO IV

Obras isentas de controlo prévio

Artigo 29.º

Comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.

As obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º, e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, estejam isentas de controlo prévio, são declaradas ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 38.º, acompanhadas das respetivas peças desenhadas, caso existam, mediante formulário a disponibilizar na página na Internet daquela entidade, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, desde que:

a) Tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento;

b) Sejam suscetíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento, nos termos do presente decreto-lei e da respetiva regulamentação.

Artigo 29.º-A

Procedimento

1 — Após a realização das obras referidas no artigo anterior, e, caso seja necessária a alteração de uso para fins turísticos, aplica-se o regime previsto no presente artigo.

2 — O pedido da autorização de utilização para fins turísticos deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Alvará de autorização de utilização do edifício existente ou certidão comprovativa da respetiva inexistência, caso se trate de edifício anterior a 1951;

b) Documento emitido pelo Turismo de Portugal, I. P., relativo a dispensa de requisitos de instalação e funcionamento, quando aplicável;

c) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor da obra ou diretor da fiscalização assegurando a conformidade da edificação ou da sua fração autónoma com os fins a que se destina e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso e a classificação pretendida, atestando ainda que as alterações introduzidas são isentas de controlo prévio nos termos das alíneas a), b) ou c) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, juntando a memória descritiva e as telas finais respetivas.

3 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 64.º e 65.º do regime jurídico da urbanização e edificação, com o comprovativo do pedido de autorização de utilização para fins turísticos e do pagamento da taxa devida através de autoliquidação, pode iniciar-se a atividade.

4 — Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com as normas aplicáveis, o subscritor do termo de responsabilidade a que se refere a alínea c) do n.º 2 responde solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

SECÇÃO V

Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos

Artigo 30.º

Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará

1 — Concluída a obra, o interessado requer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades previstas na presente secção.

2 — O pedido de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e respetiva regulamentação, deve ser submetido à câmara municipal territorialmente competente, devendo a autarquia dele dar conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74.º

3 — O prazo para decisão sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e a emissão do respetivo alvará é de 10 dias a contar da data de apresen-

tação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria prevista no artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, em que o prazo de decisão é de cinco dias após a realização da vistoria.

4 — O alvará de autorização de utilização para fins turísticos, único para a totalidade do empreendimento, deve conter os elementos referidos no n.º 5 do artigo 77.º do regime jurídico da urbanização e edificação e referência expressa à capacidade máxima e à tipologia.

5 — Do alvará referido no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74.º

6 — [Revogado].

7 — Os conjuntos turísticos (resorts) dispõem de um único alvará de autorização de utilização para fins turísticos quando se tenha optado por submeter conjuntamente a licenciamento ou comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à instalação da totalidade dos componentes de um conjunto turístico.

8 — [Revogado].

9 — Fora do caso previsto no n.º 7, cada empreendimento turístico, estabelecimento e equipamento integrados em conjuntos turísticos (resorts) devem dispor de alvará de autorização de utilização próprio, de natureza turística ou para outro fim a que se destinem.

10 — A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção, sendo a autorização de utilização de cada fase averbada ao alvará referido no n.º 4.

11 — Aos procedimentos previstos no presente artigo é aplicável o disposto no artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 29/2000, de 13 de março, 72-A/2010, de 18 de junho, e 73/2014, de 13 de maio.

Artigo 31.º

Comunicação de abertura em caso de ausência de autorização de utilização para fins turísticos

[Revogado].

Artigo 31.º-A

Comunicação de abertura em caso de ausência de emissão de autorização de utilização para fins turísticos

1 — Decorridos os prazos previstos no n.º 3 do artigo 30.º sem que tenha sido proferida decisão expressa ou emitido o alvará de autorização de utilização para fins turísticos, o interessado pode comunicar à câmara municipal, com conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., a sua decisão de abrir ao público.

2 — Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o projeto aprovado, os subscritores dos termos de responsabilidade entregues na câmara municipal respondem solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento, pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

Artigo 32.º

Título de abertura

Constitui título válido de abertura do empreendimento qualquer dos seguintes documentos:

a) Alvará de autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento;

b) Comprovativos de ter efetuado a comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior e da regular submissão do requerimento de concessão de autorização para fins turísticos prevista no artigo 30.º, bem como do comprovativo do pagamento da taxa devida através de autoliquidação;
c) [Revogada].

Artigo 33.º

Caducidade da autorização de utilização para fins turísticos

1 — A autorização de utilização para fins turísticos caduca:

a) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou do termo do prazo para a sua emissão;

b) [Revogada];

c) Quando seja dada ao empreendimento uma utilização diferente da prevista no respetivo alvará;

d) Quando, por qualquer motivo, o empreendimento não puder ser classificado ou manter a classificação de empreendimento turístico.

2 — Caducada a autorização de utilização para fins turísticos, o respetivo título válido de abertura é cassado e apreendido pela câmara municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, ou a pedido do Turismo de Portugal, I. P., nos restantes casos, sendo o facto comunicado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

3 — A caducidade da autorização determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respetiva entidade exploradora.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser adotadas as medidas de tutela de legalidade urbanística que se mostrem fundamentadamente adequadas, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação.

CAPÍTULO V

Classificação

Artigo 34.º

Noção e natureza

A classificação destina-se a atribuir, confirmar ou alterar a tipologia e, quando aplicável, o grupo e a categoria dos empreendimentos turísticos e tem natureza obrigatória.

Artigo 35.º

Categorias

1 — Os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir pela portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

2 — Tais requisitos devem incidir sobre:

- a) Características das instalações e equipamentos;
- b) Serviço de receção e portaria;

- c) Serviço de limpeza e lavandaria;
- d) Serviço de alimentação e bebidas;
- e) Serviços complementares.

3 — A portaria a que se refere o n.º 1 distingue entre os requisitos mínimos e os requisitos opcionais, cujo somatório permite alcançar a pontuação necessária para a obtenção de determinada classificação.

Artigo 36.º

Processo de classificação

1 — O Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, ou o presidente da câmara municipal, no caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, determina a realização de uma auditoria de classificação do empreendimento turístico no prazo de 60 dias a contar da data da disponibilização da informação relativa ao título válido de abertura do empreendimento, no balcão previsto no artigo 74.º ou da data do conhecimento, por qualquer outra forma, da existência daquele título.

2 — Até à disponibilização do balcão referido no artigo 74.º deve o interessado comunicar ao Turismo de Portugal, I. P., a existência de título válido de abertura do empreendimento no prazo de 10 dias após a sua obtenção.

3 — A auditoria de classificação é realizada pelo Turismo de Portugal, I. P., com isenção de taxa, ou pela câmara municipal, consoante os casos, ou ainda por entidade acreditada para o efeito, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

4 — Nos casos em que, por motivos que sejam imputáveis ao interessado, a auditoria de classificação não se realize na data marcada ou tenha de ser repetida, uma nova auditoria fica sujeita ao pagamento de taxa destinada exclusivamente a suportar as despesas inerentes, nos termos definidos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo.

5 — Após a realização da auditoria, o Turismo de Portugal, I. P., ou o presidente da câmara municipal, consoante os casos, fixa a classificação do empreendimento turístico.

6 — No caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a classificação é fixada juntamente com a autorização de utilização para fins turísticos quando tenha sido realizada vistoria nos termos do artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, caso em que não há lugar a auditoria de classificação.

7 — Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respetiva classificação, no prazo máximo de 10 dias após a notificação ao interessado da classificação atribuída, nos termos do presente artigo.

8 — Os modelos da placa identificativa da classificação são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 37.º

Taxa

[Revogado].

Artigo 38.º

Revisão da classificação

1 — A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser oficiosamente revista de cinco em cinco anos.

2 — [Revogado].

3 — A revisão da classificação prevista no n.º 1 é precedida de uma auditoria de classificação efetuada pelo Turismo de Portugal, I. P., pela câmara municipal, ou por entidade acreditada, consoante os casos.

4 — A auditoria de classificação referida no número anterior, realizada pelo Turismo de Portugal, I. P., está isenta de qualquer taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 36.º

5 — A classificação pode, ainda, ser revista a todo o tempo, oficiosamente ou a pedido do interessado.

6 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Turismo de Portugal, I. P., deve proceder à revisão da classificação sempre que receba a declaração prevista no artigo 29.º

7 — Pela realização de auditorias de revisão de classificação efetuadas pelo Turismo de Portugal, I. P., a pedido do interessado, nos termos do n.º 5, é devida uma taxa destinada exclusivamente a suportar as despesas inerentes, nos termos a fixar na portaria referida no n.º 4 do artigo 36.º

8 — Pode ser cobrada uma taxa pela realização de auditorias de classificação efetuadas pelas câmaras municipais, a afixar em regulamento aprovado pelo órgão deliberativo do respetivo município, nos termos do regime geral das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro.

9 — Do resultado das auditorias de classificação referidas no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias, através dos meios previstos no artigo 74.º

Artigo 39.º

Dispensas

1 — A dispensa de requisitos exigidos para a fixação da classificação pode ser concedida, nos termos previstos nos n.ºs 2 a 6:

a) Pelo Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º; ou

b) Pela câmara municipal, nos demais casos.

2 — Os requisitos exigidos para a fixação da classificação podem ser dispensados, oficiosamente ou a requerimento, quando a sua estrita observância for suscetível de:

a) Afetar as características arquitetónicas ou estruturais de:

i) Edifícios que estejam classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

ii) Edifícios que se situem em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

iii) Edifícios que se situem dentro de zonas de proteção de monumentos, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal; ou

iv) Edifícios que possuam valor histórico, arquitetónico, artístico ou cultural;

b) Afetar vestígios arqueológicos existentes ou que venham a ser descobertos durante a instalação do empreendimento turístico;

c) Prejudicar ou impedir a classificação de projetos inovadores e valorizantes da oferta turística.

3 — No caso dos conjuntos turísticos (resorts), podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para a atribuição de classificação para as instalações e equipamentos, quando o conjunto turístico (resort) integrar um ou mais empreendimentos que disponham de tais instalações e equipamentos ou que o próprio conjunto turístico disponha dos mesmos e desde que possam servir ou ser utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

4 — A dispensa de requisitos requerida com a apresentação da comunicação prévia de obra é concedida tacitamente sempre que não haja lugar a rejeição da mesma, pela câmara municipal, nem a decisão expressa especificamente relativa à dispensa de requisitos no prazo legal de reação à comunicação prévia previsto no artigo 36.º do regime jurídico da urbanização e edificação, proferida pela câmara municipal ou pelo Turismo de Portugal, I. P., neste caso no âmbito do parecer a que se refere o artigo 26.º

5 — A dispensa de requisitos requerida à câmara municipal com o pedido de concessão de autorização de utilização para fins turísticos é concedida tacitamente sempre que não seja proferida decisão expressa especificamente relativa à dispensa de requisitos, nos prazos referidos no n.º 3 do artigo 30.º

6 — Excetuados os pedidos de dispensa referidos no n.º 2 do artigo 26.º no âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, as dispensas de requisitos requeridas ao Turismo de Portugal, I. P., são tacitamente deferidas caso este não determine a realização de auditoria de classificação no prazo referido no n.º 1 do artigo 36.º

7 — [Revogado].

8 — [Revogado].

CAPÍTULO VI

Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

Artigo 40.º

Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

1 — O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET), constituído pela relação atualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido, da qual consta o nome, a classificação, a capacidade, a localização do empreendimento, as respetivas coordenadas geográficas, a morada e os períodos de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.

2 — Quaisquer factos que constituam alteração ao nome, à morada, aos períodos de funcionamento e à identificação da entidade exploradora dos empreendimentos turísticos devem ser comunicados por esta entidade ao Turismo de

Portugal, I. P., no prazo de 10 dias sobre a sua verificação, mediante registo efetuado diretamente no RNET.

3 — A caducidade da autorização de utilização para fins turísticos nos termos do artigo 33.º determina o cancelamento da inscrição do empreendimento turístico no RNET.

4 — [Revogado].

5 — O RNET deve ser indexado no sistema de pesquisa online de informação pública previsto no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 29/2000, de 13 de março, 72-A/2010, de 18 de junho, e 73/2014, de 13 de maio.

CAPÍTULO VII

Exploração e funcionamento

Artigo 41.º

Nomes

1 — Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que os mesmos não possuam.

2 — As denominações simples ou compostas que utilizem o termo «hotel» só podem ser utilizadas pelos empreendimentos turísticos previstos na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *c*) do n.º 3 do artigo 18.º

3 — Os empreendimentos turísticos que disponham das infraestruturas e equipamentos exigidos no artigo 16.º para os conjuntos turísticos (resorts) podem, para fins comerciais, usar conjuntamente com o nome a expressão resort.

Artigo 42.º

Publicidade

1 — A publicidade, documentação comercial e merchandising dos empreendimentos turísticos devem indicar o respetivo nome ou logótipo, não podendo sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que o empreendimento não possua.

2 — [Revogado].

Artigo 42.º-A

Divulgação e comercialização

As plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento nos termos do n.º 1 e da alínea *b*) do n.º 2 do artigo 2.º, devem exigir e exibir na plataforma o respetivo número de Registo Nacional de Turismo.

Artigo 43.º

Oferta de alojamento turístico

1 — Com exceção do alojamento local, apenas os empreendimentos turísticos previstos no presente decreto-lei podem prestar serviços de alojamento turístico.

2 — Presume-se existir prestação de serviços de alojamento turístico quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias.

Artigo 44.º

Exploração dos empreendimentos turísticos

1 — Cada empreendimento turístico deve ser explorado por uma única entidade, responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviço e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — [Revogado].

3 — Nos conjuntos turísticos (resorts), os empreendimentos turísticos que o integram podem ser explorados por diferentes entidades, que respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

4 — Nos conjuntos turísticos (resorts), o funcionamento das instalações e equipamentos e os serviços de utilização comum obrigatórios, nos termos da classificação atribuída e do título constitutivo, são da responsabilidade da entidade administradora do conjunto turístico (resort).

5 — Caso o empreendimento turístico integre estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, as respetivas entidades exploradoras respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 45.º

Exploração turística das unidades de alojamento

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 49.º, as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários.

2 — A entidade exploradora deve assegurar que as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico.

3 — Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em regime de propriedade plural, a entidade exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento.

4 — O título referido no número anterior deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário.

5 — Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupam as mesmas, usufruem dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 56.º

6 — As unidades de alojamento previstas no n.º 3 não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

Artigo 46.º

Deveres da entidade exploradora

São deveres da entidade exploradora:

a) Publicitar os preços de tabela dos serviços de alojamento oferecidos, mantê-los sempre à disposição dos

utentes e, relativamente aos demais serviços, disponibilizar aos utentes os respetivos preços.

b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respetiva contratação;

c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações e equipamentos do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoria necessárias, tendo em vista o cumprimento dos requisitos gerais de instalação, bem como os requisitos obrigatórios comuns exigidos para a respetiva classificação em matéria de segurança, higiene e de saúde pública, sem prejuízo do disposto no título constitutivo de empreendimentos em propriedade plural quanto à responsabilização pela realização de obras em unidades de alojamento;

d) Garantir que o empreendimento turístico mantém as condições e requisitos necessários que lhe permitiram obter a classificação que possui;

e) Facilitar às autoridades competentes o acesso ao empreendimento e o exame de documentos, livros e registos diretamente relacionadas com a atividade turística;

f) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico.

Artigo 47.º

Responsabilidade operacional

1 — Em todos os empreendimentos turísticos deve haver um responsável, nomeado pela entidade exploradora, a quem cabe zelar pelo seu funcionamento e nível de serviço.

2 — O responsável operacional dos empreendimentos turísticos de cinco, quatro e três estrelas designa-se por diretor de hotel.

Artigo 48.º

Acesso aos empreendimentos turísticos

1 — É livre o acesso aos empreendimentos turísticos, salvo o disposto nos números seguintes.

2 — A entidade exploradora ou o responsável pelo empreendimento turístico podem recusar o acesso ao mesmo, a quem perturbe o seu funcionamento normal.

3 — O disposto no n.º 1 não prejudica, desde que devidamente publicitadas:

a) A possibilidade de afetação total ou parcial dos empreendimentos turísticos à utilização exclusiva por associados ou beneficiários das entidades proprietárias ou da entidade exploradora;

b) A reserva temporária de parte ou da totalidade do empreendimento turístico.

4 — A entidade exploradora dos empreendimentos turísticos pode reservar para os utentes neles alojados e seus acompanhantes o acesso e a utilização dos serviços, equipamentos e instalações do empreendimento.

5 — As normas de funcionamento e de acesso ao empreendimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

Artigo 49.º

Período de funcionamento

1 — Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, nomeadamente no tocante à atribuição de utilidade turís-

tica ou de financiamentos públicos, os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural podem encerrar por decisão da maioria dos seus proprietários.

3 — O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior, exceto quando o empreendimento esteja aberto todos os dias do ano.

Artigo 50.º

Sinais normalizados

[Revogado].

Artigo 51.º

Livro de reclamações

1 — Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos na legislação aplicável.

2 — O original da folha de reclamação deve ser enviado à ASAE, entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contraordenação previstos na legislação referida no número anterior.

3 — A ASAE deve facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso às reclamações dos empreendimentos turísticos, nos termos de protocolo a celebrar entre os dois organismos.

CAPÍTULO VIII

Propriedade plural em empreendimentos turísticos

Artigo 52.º

Noção

1 — Consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios.

2 — As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como frações autónomas nos termos da lei geral.

Artigo 53.º

Regime aplicável

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente decreto-lei e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 54.º

Título constitutivo

1 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural regem-se por um título constitutivo elaborado e aprovado nos termos do presente decreto-lei.

2 — O título constitutivo a que se refere o número anterior não pode conter disposições incompatíveis com o estabelecido em alvará de loteamento ou título constitutivo da propriedade horizontal respeitantes aos imóveis que integram o empreendimento turístico.

3 — O título constitutivo de empreendimento turístico que se encontre instalado em edifício ou edifícios implan-

tados num único lote consubstancia o título constitutivo da propriedade horizontal do empreendimento, quando esta não tenha sido previamente constituída, desde que conste de escritura pública, de documento particular autenticado por entidade habilitada a fazê-lo nos termos da lei ou de outro título de constituição da propriedade horizontal, e abranja todas as frações do edifício ou edifícios onde está instalado o empreendimento turístico, independentemente do uso a que sejam afetas.

4 — O título constitutivo é elaborado pelo promotor da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento ou pelo titular da autorização de utilização para fins turísticos.

5 — [Revogado].

6 — O título constitutivo é registado nos serviços do registo predial previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou frações autónomas, após verificação pelo conservador dos requisitos constantes do artigo seguinte, e é oficiosamente comunicado, preferencialmente por via eletrónica, ao Turismo de Portugal, I. P.

7 — Deve fazer parte integrante dos contratos-promessa de transmissão, bem como dos contratos de transmissão de propriedade de lotes ou frações autónomas que integrem o empreendimento turístico em propriedade plural, uma cópia simples do título constitutivo devidamente registado, cópia simples do título referido no n.º 3 do artigo 45.º, bem como a indicação do valor da prestação periódica devida pelo titular daqueles lotes ou frações autónomas no primeiro ano, nos termos do título constitutivo, sob pena de nulidade do contrato.

8 — O adquirente do direito sobre lote ou de fração autónoma em empreendimento turístico com base no qual tenha sido conferido à entidade exploradora do empreendimento o título referido no n.º 3 do artigo 45.º sucede nos direitos e obrigações do transmitente daquele direito perante a entidade exploradora.

Artigo 55.º

Menções do título constitutivo

1 — O título constitutivo deve conter obrigatoriamente as seguintes menções:

a) A identificação da entidade exploradora do empreendimento;

b) A identificação e descrição física e registral das várias frações autónomas ou lotes, por forma a que fiquem perfeitamente individualizadas;

c) O valor relativo de cada fração autónoma ou lote expresso em percentagem ou permissão do valor total do empreendimento;

d) O fim a que se destina cada uma das frações autónomas ou lotes;

e) A identificação e descrição das instalações e equipamentos do empreendimento;

f) A identificação dos serviços de utilização comum;

g) A identificação das infraestruturas urbanísticas que servem o empreendimento, o regime de titularidade das mesmas e a referência ao contrato de urbanização estabelecido com a câmara municipal, quando exista;

h) A menção das diversas fases de construção do empreendimento, quando for o caso;

i) O critério de fixação e atualização da prestação periódica devida pelos proprietários e a percentagem desta que se destina a remunerar a entidade responsável pela admi-

nistração do empreendimento, bem como a enumeração dos encargos cobertos por tal prestação periódica;

j) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;

l) Os deveres da entidade responsável pela administração do empreendimento, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento;

m) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.

2 — Do título constitutivo de um conjunto turístico (resort) constam a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (resort), a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que o integram, por forma a que fiquem perfeitamente individualizados, o valor relativo de cada um desses elementos componentes do conjunto turístico (resort), expresso em percentagem ou permissão do valor total do empreendimento, o fim a que se destina cada um dos referidos empreendimentos turísticos, estabelecimentos e instalações ou equipamentos de exploração turística, bem como as menções a que se referem as alíneas d) a l) do número anterior, com as devidas adaptações.

3 — Do título constitutivo deve fazer também parte integrante um regulamento de administração do empreendimento, o qual deve reger, designadamente, a conservação, a fruição e o funcionamento das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum.

Artigo 56.º

Prestação periódica

1 — O proprietário de um lote ou fração autónoma de um empreendimento turístico em propriedade plural deve pagar à entidade administradora do empreendimento a prestação periódica fixada de acordo com o critério determinado no título constitutivo.

2 — A prestação periódica destina-se a fazer face às despesas de manutenção, conservação e funcionamento do empreendimento, incluindo as das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos comuns e dos serviços de utilização comuns do empreendimento, bem como a remunerar a prestação dos serviços de receção permanente, de segurança e de limpeza das unidades de alojamento e das partes comuns do empreendimento.

3 — Além do disposto no número anterior, a prestação periódica destina-se a remunerar os serviços do revisor oficial de contas e a entidade administradora do empreendimento, podendo suportar outras despesas desde que previstas no título constitutivo.

4 — Consideram-se equipamentos comuns e serviços de utilização comum do empreendimento os que são exigidos para a respetiva categoria, ou os que venham a ser definidos na portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

5 — [Revogado].

6 — Consideram-se instalações, serviços e equipamentos de exploração turística os que são colocados à disposição dos utentes do empreendimento pela respetiva entidade exploradora mediante retribuição específica.

7 — Nos conjuntos turísticos (resorts), cada um dos empreendimentos turísticos, estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que integram o empreendimento contribuem para os encargos comuns do

conjunto turístico (resort) na proporção do respetivo valor relativo fixado no título constitutivo do empreendimento, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 55.º

8 — Os créditos relativos a prestações periódicas, bem como aos respetivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre a respetiva fração, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e aos demais previstos em legislação especial.

9 — Uma percentagem não inferior a 4 % da prestação periódica deve ser afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo.

10 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título constitutivo, aquela pode ser alterada por proposta do revisor oficial de contas inserida no respetivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente aos encargos a que se destina e desde que a alteração seja aprovada em assembleia convocada para o efeito.

Artigo 57.º

Deveres do proprietário

1 — Os proprietários de lotes ou frações autónomas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não podem:

- a) Dar-lhes utilização diversa da prevista no título constitutivo;
- b) Alterar a sua volumetria ou a configuração arquitetónica exterior;
- c) Praticar quaisquer atos ou realizar obras, incluindo pinturas, que afetem a continuidade ou unidade urbanística, ou paisagística, do empreendimento, ou que prejudiquem o funcionamento ou utilização de instalações e equipamentos de utilização comum;
- d) Praticar quaisquer atos ou realizar obras que afetem a tipologia ou categoria do empreendimento;
- e) Impedir a realização de obras de manutenção ou conservação da respetiva unidade de alojamento, por parte da entidade exploradora.

2 — A realização de obras pelos proprietários de lotes ou frações autónomas, mesmo quando realizadas no interior destes, carece de autorização prévia da entidade administradora do empreendimento, sob pena de esta poder repor a situação a expensas do respetivo proprietário.

3 — A entidade exploradora do empreendimento deve ter acesso às unidades de alojamento do empreendimento, a fim de proceder à respetiva exploração turística, prestar os serviços de utilização comum e outros previstos no título constitutivo, proceder às vistorias convenientes para efeitos de conservação ou de executar obras de conservação ou reposição.

4 — Os créditos resultantes da realização de obras decorrentes do disposto no presente decreto-lei ou no título constitutivo, por parte da entidade exploradora do empreendimento, bem como os respetivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre o respetivo lote ou fração, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial.

Artigo 58.º

Administração

1 — A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural incumbe à entidade exploradora, salvo quando esta seja destituída das suas funções, nos termos do artigo 62.º

2 — A administração dos conjuntos turísticos (resorts) incumbe a uma entidade administradora única, designada no título constitutivo do conjunto turístico (resort).

3 — A entidade administradora do empreendimento exerce as funções que cabem ao administrador do condomínio, nos termos do regime da propriedade horizontal, e é responsável pela administração global do empreendimento, incumbindo-lhe, nomeadamente, assegurar o funcionamento e a conservação das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum previstos no título constitutivo, bem como a manutenção e conservação dos espaços verdes de utilização coletiva, das infraestruturas viárias e das demais instalações e equipamentos de utilização coletiva integrantes do empreendimento, quando tenham natureza privada.

Artigo 59.º

Caução de boa administração e conservação

1 — Nos empreendimentos em propriedade plural, a entidade administradora do empreendimento deve prestar caução de boa administração e conservação a favor dos proprietários das frações autónomas ou lotes, através de depósito bancário, seguro ou garantia bancária, emitida por uma entidade seguradora ou financeira da União Europeia, devendo o respetivo título ser depositado no Turismo de Portugal, I. P.

2 — O montante da caução corresponde ao valor anual do conjunto das prestações periódicas devidas pelos proprietários das frações autónomas ou lotes que integrem o empreendimento, podendo ser alterado por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

3 — A caução só pode ser acionada por deliberação da assembleia geral de proprietários.

4 — A caução deve ser constituída antes da celebração dos contratos de transmissão da propriedade dos lotes ou das frações autónomas que integrem o empreendimento, sob pena de nulidade dos mesmos.

Artigo 60.º

Prestação de contas

1 — A entidade administradora do empreendimento deve organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e submetê-las à apreciação de um revisor oficial de contas.

2 — O relatório de gestão e as contas a que se refere o número anterior são enviados a cada proprietário, juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, acompanhados do parecer do revisor oficial de contas.

3 — Os proprietários têm o direito de consultar os elementos justificativos das contas e do relatório de gestão a apresentar na assembleia geral.

4 — A entidade administradora deve ainda facultar aos proprietários, na assembleia geral destinada a aprovar o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas, a análise das contas de exploração, bem como dos respetivos elementos justificativos.

Artigo 61.º

Programa de administração

1 — A entidade administradora dos empreendimentos turísticos em propriedade plural deve elaborar um programa de administração e de conservação do empreendimento para cada ano.

2 — O programa deve ser enviado a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária em que se procede à respetiva aprovação para o ano seguinte.

Artigo 62.º

Destituição da entidade administradora

1 — Se a entidade administradora do empreendimento não cumprir as obrigações previstas no presente decreto-lei, a assembleia geral de proprietários pode destituí-la das suas funções de administração.

2 — A destituição só é eficaz se, no mesmo ato, for nomeada uma nova entidade administradora e se a mesma vier a prestar a caução prevista no artigo 59.º no prazo de 15 dias.

Artigo 63.º

Assembleia geral de proprietários

1 — A assembleia geral de proprietários integra todos os proprietários dos lotes ou frações que constituem o empreendimento.

2 — Compete à assembleia geral:

- a) Eleger o presidente de entre os seus membros;
- b) Aprovar o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas;
- c) Aprovar o programa de administração e conservação do empreendimento;
- d) Aprovar, sob proposta do revisor oficial de contas, a alteração da prestação periódica, nos casos previstos no n.º 9 do artigo 56.º;
- e) Acionar a caução de boa administração;
- f) Destituir a entidade administradora do empreendimento, nos casos previstos no artigo 62.º;
- g) Deliberar sobre qualquer outro assunto que lhe seja submetido pela entidade administradora do empreendimento.

3 — A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento.

4 — A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, enviada pelo menos 30 dias de calendário antes da data prevista para a reunião, no 1.º trimestre de cada ano.

5 — A assembleia geral pode ser convocada pelo respetivo presidente sob proposta de proprietários que representem 10 % dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento.

6 — São aplicáveis à assembleia geral as regras sobre quórum deliberativo previstas no regime da propriedade horizontal.

7 — As deliberações são tomadas por maioria simples dos votos dos proprietários presentes ou representados, salvo:

a) Quando esteja em causa acionar a caução de boa administração ou destituir a entidade administradora do empreendimento, caso em que a deliberação deve ser to-

mada pela maioria dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento;

b) Nos outros casos previstos no regime da propriedade horizontal.

Artigo 64.º

Títulos constitutivos de empreendimentos existentes

1 — As normas do presente capítulo não se aplicam aos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujo título constitutivo já se encontre aceite em depósito à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de agosto, 55/2002, de 11 de março, e 217/2006, de 31 de outubro, e seus regulamentos.

2 — As entidades exploradoras de empreendimentos turísticos em propriedade plural que se encontram em funcionamento à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, mas que não disponham de título constitutivo, devem proceder à respetiva elaboração e promoção da respetiva aprovação em assembleia geral de proprietários até 31 de dezembro de 2010.

3 — A assembleia de proprietários é convocada nos termos do artigo anterior, devendo a convocatória ser acompanhada dos documentos a aprovar.

4 — A assembleia geral pode deliberar desde que estejam presentes proprietários que representem um quarto do valor total do empreendimento, sendo as deliberações tomadas por maioria dos votos dos proprietários presentes.

5 — O título constitutivo a que se referem os números anteriores deve integrar o regulamento de administração e ser registado na conservatória do registo predial nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 54.º

6 — A entidade exploradora deve enviar a cada um dos proprietários uma cópia do título constitutivo devidamente registado na conservatória do registo predial.

7 — Às alterações aos títulos constitutivos dos empreendimentos existentes são aplicáveis as normas do presente capítulo.

CAPÍTULO IX

Declaração de interesse para o turismo

Artigo 65.º

Declaração de interesse para o turismo

[Revogado].

CAPÍTULO X

Fiscalização e sanções

Artigo 66.º

Competência de fiscalização e instrução de processos

Sem prejuízo das competências das câmaras municipais previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos, exceto no que se refere a matéria de publicidade cuja competência pertence à Direção-Geral do Consumidor.

Artigo 67.º

Contraordenações

1 — Constituem contraordenações:

a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura;

b) [*Revogada*];

c) [*Revogada*];

d) O não cumprimento das condições de identificação, segurança no acesso, insonorização e comunicação com o exterior previstas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 7.º;

e) O desrespeito pelo número máximo de camas convertíveis que podem ser instaladas nas unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos, tal como previsto no n.º 2 do artigo 8.º;

f) O desrespeito da capacidade máxima dos empreendimentos turísticos, nos termos previstos nos n.ºs 1 e 4 do artigo 8.º;

g) O desrespeito pela exigência de vigilância e de equipamento de informação e salvamento prevista no n.º 2 do artigo 9.º;

h) O desrespeito pela área máxima prevista para instalações de caráter complementar destinadas a alojamento, tal como estabelecido no n.º 4 do artigo 19.º;

i) A edificação de empreendimentos turísticos sujeita a apresentação de comunicação prévia com prazo prevista no artigo 23.º—A sem que esta tenha ocorrido;

j) A não apresentação ou a apresentação fora do prazo da declaração referida no artigo 29.º e a falta de apresentação do requerimento necessário para proceder à reconversão da classificação previsto no n.º 2 do artigo 75.º;

k) A não afixação ou a afixação fora de prazo, no exterior, da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.ºs 7 e 8 do artigo 36.º;

l) A não comunicação da alteração dos elementos constantes do registo no prazo de 10 dias após a sua verificação, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º;

m) A disponibilização, divulgação ou comercialização de alojamento em empreendimentos turísticos não registado ou com o registo desatualizado, em violação do artigo 40.º;

n) A violação do disposto no artigo 41.º, em matéria de identificação dos empreendimentos turísticos;

o) A adoção de classificação ou de características que o empreendimento não possua na respetiva publicidade, documentação comercial e *merchandising*, tal como previsto no artigo 42.º;

p) A disponibilização, divulgação ou comercialização de alojamento através de plataformas eletrónicas sem identificação do número de registo, em violação do artigo 42.º—A;

q) [*Revogada*];

r) O desrespeito pela regra da unidade da exploração prevista no n.º 1 do artigo 44.º;

s) O desrespeito pelo regime de exploração turística em permanência e de exploração continuada das unidades de alojamento do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 45.º, e a falta de celebração de contrato de exploração com os proprietários ou a falta de previsão no referido contrato dos termos da exploração turística das unidades de alojamento, da participação dos proprietários nos resultados da exploração das unidades de alojamento e das condições da utilização destas pelos respetivos proprietários, tal como previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 45.º;

t) A exploração das unidades de alojamento pelos respetivos proprietários ou a celebração de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, tal como previsto no n.º 6 do artigo 45.º;

u) A violação pela entidade exploradora dos deveres previstos nas alíneas a) a c) e e) e f) do artigo 46.º;

v) [*Revogada*];

x) A proibição de livre acesso aos empreendimentos turísticos nos casos não previstos nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 48.º;

z) A falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso aos empreendimentos turísticos;

aa) O encerramento de um empreendimento turístico em propriedade plural, sem consentimento da maioria dos seus proprietários;

bb) A falta de publicitação do período de funcionamento dos empreendimentos turísticos;

cc) O desrespeito pelos proprietários de lotes ou frações autónomas em empreendimentos turísticos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 57.º;

dd) A falta de prestação de caução de boa administração e conservação pela entidade administradora do empreendimento, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 59.º;

ee) O não cumprimento dos deveres de prestação de contas previstos no artigo 60.º;

ff) O não cumprimento dos deveres relativos à elaboração e disponibilização aos proprietários de um programa de administração e de conservação do empreendimento turístico em propriedade plural para cada ano, nos termos previstos no artigo 61.º;

gg) A falta de elaboração e promoção da respetiva aprovação em assembleia geral de proprietários de título constitutivo para os empreendimentos turísticos em propriedade plural já existentes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 64.º;

hh) A falta de remessa a cada um dos proprietários de uma cópia do título constitutivo para os empreendimentos turísticos em propriedade plural, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 64.º

2 — As contraordenações previstas nas alíneas d), e), g), k), l), r)z)bb) e hh) do número anterior são punidas com coima de €25,00 a €750,00, no caso de pessoa singular, e de €250,00 a €7 500,00, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas f), h), j), m) n), o), p), x), aa) e cc) do n.º 1 são punidas com coima de €125,00 a €3 250,00, no caso de pessoa singular, e de €1 250,00 a €32 500,00 no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas s), t), u), dd), ee), ff) e gg) do n.º 1 são punidas com coima de €1 000,00 a €3 740,98, no caso da pessoa singular, e de €10 000,00 a € 44 891,81, no caso de pessoa coletiva.

5 — A contraordenação prevista nas alíneas a) e i) do n.º 1 é punida com coima de €2 500,00 a €3 740,98, no caso de pessoa singular, e de €25 000,00 a €44 891,81, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 68.º

Sanções acessórias

1 — Em função da gravidade e da reiteração das contraordenações previstas no artigo anterior, bem como da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;

b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;

c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do empreendimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento turístico sem título válido.

2 — Quando for aplicada a sanção acessória de encerramento, o alvará, quando exista, é cassado e apreendido pela câmara municipal, oficiosamente ou a pedido do Turismo de Portugal, I. P., ou da ASAE.

Artigo 69.º

Negligência e tentativa

1 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

2 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 69.º-A

Regime subsidiário

Às contraordenações previstas no presente decreto-lei aplica-se o regime geral do ilícito de mera ordenação social, constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 356/89, de 17 de outubro, 244/95, de 14 de setembro, e 323/2001, de 17 de dezembro, e pela Lei n.º 109/2001, de 24 de dezembro.

Artigo 70.º

Competência sancionatória

1 — A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente decreto-lei compete:

a) À ASAE relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º;

b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

2 — A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente decreto-lei relativamente aos empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas integradas no SNAC compete, respetivamente, à ASAE, se estes empreendimentos adotarem qualquer das tipologias previstas nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º, e às câmaras municipais, se os referidos empreendimentos adotarem a tipologia prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

Artigo 71.º

Produto das coimas

1 — O produto das coimas aplicadas pelas câmaras municipais constitui receita dos respetivos municípios.

2 — O produto das coimas aplicadas pela ASAE reverte:

- a) 60 % para o Estado;
- b) 40 % para a ASAE.
- c) [Revogada].

Artigo 72.º

Embargo e demolição

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, compete ao presidente da câmara municipal embargar e ordenar a demolição de obras realizadas em violação do disposto no presente decreto-lei, por sua iniciativa ou mediante comunicação do Turismo de Portugal, I. P., ou da ASAE.

Artigo 73.º

Interdição de utilização

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos empreendimentos turísticos, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

Artigo 74.º

Sistema informático

1 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente decreto-lei é realizada informaticamente com recurso ao balcão do empreendedor previsto nos Decretos-Leis n.ºs 92/2010, de 26 de julho, e 48/2011, de 1 de abril, acessível através do Portal do Cidadão, ou ao sítio na Internet do Turismo de Portugal, I. P., e das câmaras municipais, articulado com o sistema informático previsto no artigo 8.º-A do regime jurídico da urbanização e da edificação, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da administração local, do ordenamento do território e do turismo.

2 — Para o efeito previsto no número anterior, o Turismo de Portugal, I. P., tem acesso permanente a toda a informação relativa a empreendimentos turísticos constante do sistema informático previsto no regime jurídico da urbanização e da edificação, independentemente da sujeição a parecer àquele instituto.

3 — Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no n.º 1, pode ser utilizado qualquer outro meio legalmente admissível.

CAPÍTULO XI

Disposições finais e transitórias

Artigo 75.º

Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural, casas de natureza e estabelecimentos de hospedagem existentes

1 — O presente decreto-lei aplica-se aos empreendimentos turísticos existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes devem reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no presente decreto-lei e nos diplomas complementares emitidos ao abrigo do mesmo até 31 de dezembro de 2010.

3 — A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pelo Turismo de Portugal, I. P., ou pela câmara municipal, após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado, podendo ser dispensados os requisitos exigidos para a atribuição da classificação, sempre que determinem a realização de obras que se re-

velem materialmente impossíveis ou que comprometam a rendibilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pela entidade competente para a aprovação da classificação ou, no caso de empreendimentos turísticos em propriedade plural, quando os respetivos títulos constitutivos estiverem aceites em depósito ou que estejam autorizados a comercializar direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística devidamente autorizados.

4 — Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a classificação como empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, são reconvertidos, mediante mera comunicação prévia, em modalidades de alojamento local.

5 — As moradias turísticas existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, licenciadas como tal ao abrigo de lei anterior a essa data, convertem-se automaticamente em moradias de alojamento local.

6 — [Revogado].

7 — Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respetivos regulamentos convertem-se automaticamente em estabelecimentos de alojamento local.

8 — O Turismo de Portugal, I. P., deve inscrever no RNET os empreendimentos turísticos reconvertidos nos termos do n.º 2.

9 — Os títulos válidos de abertura dos empreendimentos turísticos, dos empreendimentos de turismo no espaço rural e das casas de natureza existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm-se válidos, só sendo substituídos pelo alvará de autorização de utilização para fins turísticos na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração.

10 — Aos títulos válidos de abertura referidos no número anterior aplica-se o disposto no artigo 33.º, com as necessárias adaptações.

11 — No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento local, os títulos de abertura existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm-se válidos, só sendo substituídos por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento, a pedido do interessado.

12 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respetivo licenciamento, salvo se, por decisão unânime de todos os seus proprietários, se optar pelo regime de exploração turística previsto no presente decreto-lei.

Artigo 76.º

Processos pendentes

1 — Os processos pendentes regem-se pelas disposições constantes no presente decreto-lei, salvo o disposto no número seguinte.

2 — As entidades promotoras ou exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujos processos se encontram pendentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem optar por aplicar o regime constante dos capítulos VII e VIII do presente decreto-lei ou o regime de exploração aplicável à data do início do procedimento.

3 — Para os efeitos previstos no n.º 2 do presente artigo, consideram-se pendentes os processos relativos a operações

de loteamento, pedidos de informação prévia e pedidos de licenciamento de operações urbanísticas e pedidos de classificação definitiva que tenham por objeto a instalação de empreendimentos turísticos, de empreendimentos de turismo no espaço rural e de casas de natureza.

Artigo 77.º

Norma revogatória

1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 217/2006, de 31 de outubro, bem como o Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de março.

2 — Com a entrada em vigor das portarias previstas no presente decreto-lei são revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 192/82, de 19 de maio;

b) O Decreto-Lei n.º 47/99, de 16 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 56/2002, de 11 de março, com exceção das disposições referentes à animação ambiental constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º e dos artigos 8.º, 9.º e 12.º;

c) O Decreto Regulamentar n.º 33/97, de 25 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 14/2002, de 12 de março;

d) O Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 25 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 14/99, de 14 de agosto, e pelo Decreto Regulamentar n.º 6/2000, de 27 de abril;

e) O Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de agosto;

f) O Decreto Regulamentar n.º 22/98, de 21 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2002, de 3 de janeiro;

g) O Decreto Regulamentar n.º 20/99, de 13 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 22/2002, de 2 de abril;

h) O Decreto Regulamentar n.º 2/99, de 17 de fevereiro;

i) O Decreto Regulamentar n.º 13/2002, de 12 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2007, de 14 de fevereiro;

j) A Portaria n.º 1063/97, de 21 de outubro;

l) A Portaria n.º 1068/97, de 23 de outubro;

m) A Portaria n.º 1071/97, de 23 de outubro;

n) A Portaria n.º 930/98, de 24 de outubro;

o) A Portaria n.º 1229/2001, de 25 de outubro.

Artigo 78.º

Regiões Autónomas

1 — O regime previsto no presente decreto-lei é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

2 — O produto das coimas cobradas nas Regiões Autónomas no âmbito da aplicação do presente decreto-lei, na percentagem correspondente ao Estado, constitui receita própria das Regiões Autónomas.

Artigo 79.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.