



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
Grupo Parlamentar

## Projecto de Lei n.º 613/X/4ª

### Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos

A regulamentação de um sector tão importante para a economia de Portugal como o alojamento turístico, com implicações profundas nos interesses de mais de 2000 empresas, implica que sobre esta matéria se promova um debate democrático e plural, com a participação de todas as forças políticas com representação parlamentar, permitindo à Assembleia da República a possibilidade de contribuir construtiva e responsabilmente para a melhoria dos diplomas de que o País precisa.

A recente iniciativa legislativa do Governo sobre esta matéria, materializada no Decreto-Lei n.º 39/2008, não obstante serem positivas muitas das normas nele contidas e sublinhando a sua importância e oportunidade para o sector, surge num quadro de completa ausência de discussão, como se de soluções definitivas e intocáveis se tratasse, impedindo a incorporação de alterações essenciais por proposta das diferentes oposições, numa postura que em nada contribui para prestigiar a Assembleia da República enquanto órgão fiscalizador da actividade governativa e, por direito, centro do poder legislativo.

O Grupo Parlamentar do PCP, requereu a apreciação parlamentar do Decreto-Lei n.º 39/2008 e apresentou construtiva e responsabilmente um vasto número de propostas no sentido de melhorar o referido Decreto e expurgar do mesmo algumas normas que manifestamente comprometem património e direitos inalienáveis de todos os portugueses como sejam a possibilidade dos empreendimentos de turismo de natureza “em áreas classificadas ou noutras áreas com valores naturais” poderem adoptar “qualquer das tipologias previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 do artigo 4.º”, tal como consagra o Artigo 20.º, permitindo a construção designadamente de “Aldeamentos turísticos”, “Apartamentos turísticos” ou “Conjuntos turísticos (resorts)” que por sua vez abrem a possibilidade de implantar “campos de golfe”, marinas, portos e docas de recreio”, “Centros de convenções e de congressos”, “Hipódromos e centros equestres”, “autódromos e kartódromos” como dispõe o Artigo 15.º ou a possibilidade de interditar o acesso a áreas do domínio público como pode resultar da aplicação das normas contidas no Artigo 48.º e que já hoje se pode verificar com a vedação efectiva de acesso a algumas zonas do litoral.

O Turismo necessita de uma regulamentação que contribua para a promoção de um turismo sustentável, que respeite os direitos das populações residentes nos territórios

de vocação turística, que contribua para a preservação ambiental, colaborando também para a completa transparência do negócio turístico e para a salvaguarda da segurança e conforto dos clientes, matérias que o citado Decreto-Lei ou não considera, ou, quando o faz, formula as disposições de forma ambígua, permitindo diversas interpretações.

A presente iniciativa procura ir mais longe, desde logo na defesa da segurança e do conforto dos clientes das unidades de alojamento, determinando que todos os empreendimentos, até os que sejam classificados como Alojamento Local, carecem de licenciamento e que serão alvo de uma vistoria prévia à sua entrada em funcionamento, garantindo-se assim a verificação dos aspectos estruturais e funcionais, com especial ênfase para os que possam por em causa a segurança, o conforto dos utentes e a transparência do negócio, impedindo que sejam comercializados serviços que eventualmente não correspondam aos parâmetros definidos para cada tipologia e classificação.

Ainda no que à segurança respeita, implicam-se os Serviços de Saúde na apreciação, em sede das vistorias, dos aspectos construtivos ou de funcionamento dos quais possam resultar situações de risco, capitalizando-se assim com a formação e especial sensibilidade dos técnicos de saúde para esta matéria.

Quanto ao conforto, impede-se que uma qualquer unidade de alojamento, não obstante a sua dimensão, possa ter a sua capacidade duplicada, graças à instalação de camas móveis, o que pode implicar o comprometimento dos padrões de conforto, ficando essa possibilidade condicionada à própria vontade do cliente.

Na defesa da sustentabilidade ambiental dos empreendimentos de turismo de natureza, assume-se uma opção clara pelo condicionamento da sua dimensão, considerando que apenas poderão ser instalados empreendimentos turísticos em zonas ambientalmente classificadas que reúnam os requisitos obrigatórios para o Turismo em Espaço Rural, nomeadamente no que à capacidade respeita.

Cria-se um quadro de completa clarificação quanto à convivência entre a actividade hoteleira e actividade imobiliária, definindo-se para os *resorts* integrados, aldeamentos e apartamentos turísticos rácios mínimos de afectação das unidades de alojamento à comercialização de alojamento temporário com fins lucrativos, sem por em causa outras formas de ocupação.

Na defesa dos interesses das populações residentes nas zonas onde se instalem empreendimentos turísticos do tipo *resorts* e aldeamentos, estabelece-se que tais empreendimentos devem constituir unidades integralmente delimitadas, sem que no seu perímetro possam ser incluídas vias de circulação pública, nomeadamente caminhos vicinais, cursos de água ou outras zonas de interesse público, impedindo que, como se verifica nas disposições do Decreto-Lei n.º 39/08, empreendimentos destas tipologias se possam constituir como tampão no acesso das populações a zonas de particular interesse, como e por exemplo as zonas balneares.

Também mais longe se vai no enquadramento da intervenção do Poder Local no licenciamento e fiscalização dos empreendimentos turísticos, no respeito pela autonomia e capacidade técnica deste nível da administração pública, garantindo não só o efectivo exercício da capacidade decisória local, como o seu enquadramento numa óptica regional, pelo envolvimento das Entidades Regionais de Turismo criadas pelo Decreto-Lei n.º67/08, de 10 de Abril.

Por todas estas razões importa que se chame à Assembleia da República a discussão de um quadro normativo que, na articulação com os interesses afectados, efectivamente contribua para o desenvolvimento e reforço da competitividade do sector do alojamento turístico.

Nestes termos, os Deputados do Grupo Parlamentar do PCP, apresentam nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis o seguinte Projecto de Lei:

## Capítulo I Disposições gerais

### Artigo 1.º Objecto

1. A presente lei estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.
2. Para os efeitos da presente lei considera-se instalação de empreendimentos turísticos o procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia para a realização de operações urbanísticas com vista à construção e ou utilização de edifícios ou suas fracções destinados ao funcionamento daqueles empreendimentos.

## Capítulo II Empreendimentos turísticos

### Secção I Noção e tipologias

#### Artigo 2.º Noção de empreendimentos turísticos

1. Empreendimentos turísticos são os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.
2. Não se consideram empreendimentos turísticos para os efeitos da presente 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, tais como as pousadas da juventude;

b) as instalações ou os estabelecimentos, que embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, revistam natureza de alojamento local nos termos do artigo seguinte.

### Artigo 3.º Alojamento local

1. Consideram-se estabelecimentos de alojamento local, os quartos, as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de licença de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

2. Só o alojamento local licenciado pelas câmaras municipais da respectiva área pode ser comercializado quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.

3. Os estabelecimentos referidos no presente artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e/ ou turístico, nem utilizar qualquer sistema de classificação.

4. É da competência das assembleias municipais a regulamentação do alojamento local, o qual deve cumprir, no mínimo, os requisitos mínimos de segurança e higiene estabelecidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelo turismo e pela administração local.

5. As câmaras devem facultar ao Turismo de Portugal, I.P., o acesso informático ao registo do alojamento local.

### Artigo 4.º Tipologia de empreendimentos turísticos

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

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos;
- d) *Resorts* integrados/ Conjuntos turísticos;
- e) Turismo de habitação;
- f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- g) Parques de campismo e de autocaravanismo;
- h) Empreendimentos de turismo de natureza.

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

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

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

c) Por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ambiente, no caso da alínea h).

## Secção II Requisitos comuns

### Artigo 5.º Requisitos gerais de instalação

1. A instalação de empreendimentos turísticos que envolvam a realização de operações urbanísticas conforme definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação devem cumprir as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança, designadamente contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, bem como todas as restantes que lhes sejam aplicáveis.

2. O local escolhido para a instalação de empreendimentos turísticos deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos.

3. Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respectiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessa água, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizeram parte das águas recebidas pelas câmaras municipais.

4. Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos turísticos devem estar dotados de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada.

5. Para efeitos do disposto no número anterior, a captação de água deve possuir as adequadas condições de protecção sanitária e o sistema ser dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, devendo para o efeito ser efectuadas análises físico-químicas e ou microbiológicas.

### Artigo 6.º

#### Condições de acessibilidade

1. As condições de acessibilidade a satisfazer no projecto 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 excepção do previsto nas alíneas 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 empreendimentos turísticos.
3. Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respectiva porta de entrada em local 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 directa com o exterior.

### Artigo 8.º

#### Capacidade

1. A capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número e tipo de camas (individual ou duplo) instaladas nas unidades de alojamento.
2. As camas fixas só podem ser instaladas em quartos.
3. Nas salas podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número de camas fixas da unidade de alojamento.
4. Nas unidades de alojamento podem ser instaladas, a pedido do cliente, camas suplementares amovíveis.
5. As entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos não devem dar alojamento a um número de utentes superior ao da respectiva capacidade.

6. A capacidade dos parques de campismo e de autocaravanismo 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 colectivos

Os requisitos dos equipamentos colectivos que integram os empreendimentos turísticos, com excepção dos requisitos de segurança e de saúde, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

#### Artigo 10.º Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços

Nos empreendimentos turísticos podem instalar-se estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços desde que o seu número e localização não afectem a função e a utilização das áreas de uso comum.

#### Secção III Estabelecimentos hoteleiros

#### Artigo 11.º Noção de estabelecimento hoteleiro

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

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

- a) Hotéis;
- b) Hotéis-apartamentos ou aparthotéis, quando a maioria das unidades de alojamento é constituída por apartamentos;
- c) Pousadas, quando explorados directamente 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 monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou edifício que, pela sua antiguidade, valor arquitectónica e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

#### Artigo 12.º Condições de instalação

1. Os estabelecimentos hoteleiros devem dispor, no mínimo, de 6 unidades de alojamento.

2. Os estabelecimentos hoteleiros podem ocupar uma parte independente de um edifício, constituída por pisos completos e contíguos, ou a totalidade de um dos edifícios que constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num conjunto de espaços contíguos, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais coerentes.

3. Num mesmo edifício podem ser instalados estabelecimentos hoteleiros de diferentes 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 arquitectónica homogénea, delimitados, na sua totalidade, por meios naturais ou artificiais, 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, de 10 unidades de alojamento e, para além dos requisitos gerais de instalação, das infra-estruturas e equipamentos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 16.º.

#### Secção V Apartamentos turísticos Artigo 14.º Noção de apartamento turístico

1. São apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto homogéneo de unidades de alojamento, mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

2. Sem prejuízo do disposto n.º n.º 4 do artigo seguinte, os apartamentos turísticos podem ocupar parte de um edifício, constituída por pisos completos e contíguos, e, ou a totalidade de um ou mais edifícios que constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num espaço delimitado, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais homogéneas.

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



Secção VI  
*Resorts* integrados/ Conjuntos turísticos

Artigo 15.º  
Noção

1. São *resorts* integrados/conjuntos turísticos os núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados num espaço delimitado, na sua totalidade, por meios naturais ou artificiais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio turístico, sujeitos a uma administração conjunta de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos um estabelecimento hoteleiro, um equipamento de animação e um estabelecimento de restauração ou de bebidas.

2. Para efeitos do disposto neste artigo, consideram-se equipamentos de animação, nomeadamente:

- a) Campos de golfe;
- b) Marinas, portos e docas de recreio;
- c) Instalações de *spa*, balneoterapia e talassoterapia;
- d) Centros de convenções e de congressos;
- e) Hipódromos e centros equestres;
- f) Casinos;
- g) Autódromos e kartódromos;
- h) Parques temáticos.

3. Os *resorts* integrados/conjuntos turísticos devem possuir, no mínimo, e para além dos requisitos gerais de instalação, as seguintes infra-estruturas e equipamentos:

- a) Vias de circulação internas que permitam o trânsito de veículos de emergência,
- b) Áreas de estacionamento de uso comum;
- c) Espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum;
- d) Portaria;
- e) Piscina de utilização comum;
- f) Equipamento de desporto e lazer.

4. O pedido de informação prévia relativo à possibilidade de instalação de um *resort* integrado/conjunto turístico abrange a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram.

5. Os estabelecimentos de apartamentos turísticos integrados em *resorts* integrados/conjuntos turísticos devem ocupar a totalidade do edifício onde estão instalados.

6. Podem ser instalados num *resort* integrado/conjunto turístico empreendimentos turísticos de diferentes categorias.

7. Os *resorts* integrados/conjuntos turísticos devem dispor de um único alvará de autorização de utilização turística, no qual estejam devidamente identificados e individualizados os empreendimentos turísticos que os integram.

8. A entrada em funcionamento de um *resort* integrado/conjunto turístico terá sempre de se iniciar por pelos menos um dos empreendimentos turísticos englobados no alvará.

#### Secção VII

#### Empreendimentos de turismo de habitação

#### Artigo 16.º

#### Noção

1. São empreendimentos de turismo de habitação os localizados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, independentemente da sua localização.

2. Nos empreendimentos de turismo de habitação o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

#### Secção VIII

#### Empreendimentos de turismo no espaço rural

#### Artigo 17.º

#### Noção

1. São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em zonas rurais, serviços de alojamento e de animação a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares.

2. Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas rurais;

b) Hotéis rurais.

3. São casas rurais os imóveis particulares com um máximo de unidades de alojamento para 15 hóspedes, situados em aldeias, zonas rurais ou explorações agrícolas, que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitectura típica local.

4. São hotéis rurais os estabelecimentos em imóveis situados em zonas rurais que, pela sua traça arquitectónica, materiais de construção, equipamento e mobiliário, respeitam as características dominantes da região onde estão implantados.

Secção IX  
Parques de campismo e de autocaravanismo

Artigo 18.º  
Noção

1. São parques de campismo e de autocaravanismo os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas ou autocaravanas 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 respectivas entidades proprietárias ou exploradoras.
3. Os parques referidos no número um podem destinar-se exclusivamente a uma das modalidades referidas, adoptando a correspondente designação.

Secção X  
Empreendimentos de turismo de natureza

Artigo 19.º  
Noção

1. São empreendimentos de turismo de natureza os estabelecimentos que se destinem a prestar serviços de alojamento a turistas, em áreas classificadas ou noutras áreas com valores naturais, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.
2. Os empreendimentos de turismo de natureza são reconhecidos como tal, pelo Instituto de Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I.P., de acordo com os critérios definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ambiente e do turismo.
3. Os empreendimentos de turismo de natureza adoptam as tipologias previstas nas alíneas e) a g) do artigo 4.º, devendo obedecer aos requisitos de instalação, classificação e funcionamento previstos para a tipologia adoptada.

CAPÍTULO III  
Competências

Artigo 20.º

Competências dos organismos e serviços do turismo

1. Compete ao Turismo de Portugal, I.P., exercer as competências especialmente previstas no presente diploma relativamente aos empreendimentos turísticos

referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º do presente diploma.

2. Compete à câmara municipal territorialmente competente exercer as competências especialmente previstas no presente diploma relativamente aos empreendimentos turísticos referidos na alínea f), do n.º 1 do artigo 4.º, com a excepção constante do número anterior quanto a hotéis rurais.

3. Compete ainda 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 sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos, excepto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção.

4. Ao parecer previsto na alínea b) do número anterior aplica-se o disposto no artigo 26.º.

5. Para efeitos da instalação de empreendimentos turísticos, os contratos que tenham por objecto a elaboração de um projecto de plano, sua alteração ou revisão, previsto no artigo 6.º-A 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 21.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 ao presidente da câmara municipal no âmbito do presente diploma:

a) Emitir o alvará de autorização de utilização turística de todos os empreendimentos turísticos;

b) Promover a vistoria dos empreendimentos turísticos, já equipados em condições de iniciar a sua actividade para efeitos de emissão de autorização de utilização turística, se assim se justificar nos termos previstos no n.º 2 do artigo 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação;

c) Apreender o alvará de autorização de utilização turística e determinar o consequente encerramento dos empreendimentos turísticos, nos termos do disposto no presente diploma;

d) Aprovar provisoriamente a classificação dos parques de campismo e caravanismo, bem como confirmar ou alterar a respectiva classificação.

e) Licenciar o Alojamento Local, nos termos de regulamento específico definido no n.º 4 do Artigo 3º.

## CAPÍTULO IV Instalação dos empreendimentos turísticos

### Secção I Disposições gerais

#### Artigo 22.º Regime aplicável

1. Os procedimentos respeitantes à instalação dos empreendimentos turísticos são regulados pelo regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades constantes a presente lei e portarias de desenvolvimento, competindo à câmara municipal o seu licenciamento, admissão da comunicação prévia e autorização de utilização turística.
2. Os pedidos de informação prévia, de licenciamento e a apresentação das comunicações prévias de operações urbanísticas relativos à instalação dos empreendimentos turísticos devem ser instruídos nos termos do regime jurídico referido no n.º 1, e ainda com os elementos constantes de portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelo ordenamento do território e turismo, devendo o interessado indicar no pedido o tipo de empreendimento, bem como o nome e a classificação pretendidos.
3. A câmara municipal pode contratualizar com o Turismo de Portugal, I.P. ou com a Entidade Regional de Turismo, 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 b) do n.º 2 do artigo 17.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.
4. Para os efeitos dos n.º s 1 e 2 do artigo 13.º-B do regime jurídico da urbanização e da edificação, os pareceres previstos na presente lei, emitidos aos abrigo dos artigos 24.º, 25.º, 26.º, 27.º e 28.º são obrigatoriamente comunicados à câmara municipal pelas entidades consultadas através do sistema informático previsto no artigo 8.º-A daquele regime jurídico.
5. Os projectos relativos a empreendimentos turísticos devem ser subscritos por arquitecto ou por arquitecto em colaboração com engenheiro civil, sendo aplicável o disposto no artigo 10.º do regime jurídico da urbanização e da edificação com as necessárias adaptações.

### Secção II Informação prévia

#### Artigo 23.º Requerimento

1. Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais os respectivos condicionantes urbanísticos.

2. O pedido de informação prévia relativo à possibilidade de instalação de *resorts* integrados/conjuntos turísticos abrangem a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram.

#### Artigo 24.º

##### Consulta ao Turismo de Portugal, I.P

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º-B do regime jurídico da urbanização e da edificação, e nos termos do artigo 13.º do mesmo regime, o Turismo de Portugal, I.P emite parecer sobre o licenciamento ou a comunicação prévia para a realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos no âmbito da apreciação do pedido de informação prévia.

2. Os pareceres referidos no número anterior destinam-se a verificar os seguintes aspectos:

a) A adequação do empreendimento turístico projectado ao uso e tipologia pretendidos;

b) O cumprimento das normas estabelecidas na presente lei e respectiva regulamentação.

3. A verificação dos aspectos referidos nas alíneas a) e b) do número anterior implica a apreciação do projecto de arquitectura do empreendimento turístico.

4. É aplicável ao pedido de informação prévia o disposto no artigo 26.º.

#### Artigo 25.º

##### Consulta à comissão de coordenação e desenvolvimento regional

1. A solicitação da câmara municipal nos termos dos artigos 13.º e 13.ºA do regime jurídico da urbanização e da edificação e sem prejuízo do disposto no artigo 40.º do mesmo regime jurídico, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente emite parecer sobre a localização do empreendimento turístico quando este se situe em área fora do perímetro urbano ou em área não abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento do território.

2. O parecer referido no número anterior destina-se a apreciar a localização do empreendimento turístico do ponto de vista do ordenamento do território.

3. Quando desfavorável, o parecer da comissão de coordenação e desenvolvimento regional é vinculativo.

#### Secção III

##### Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas

#### Artigo 26.º

##### Parecer do Turismo de Portugal, I.P

1. O deferimento pela câmara municipal do pedido de licenciamento ou a admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação referentes a empreendimentos turísticos, com excepção dos parques de campismo e de

caravanismo, carece de parecer do Turismo de Portugal, I.P, o qual se destina a verificar os aspectos referidos no n.º 2 do artigo 24.º, aplicando-se o n.º 3 do mesmo artigo.

2. Às consultas e pareceres referidos no número anterior aplica-se o disposto no artigo 13.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

3. Juntamente com o parecer, são fixadas, a título provisório, a capacidade máxima do empreendimento e a classificação que o mesmo pode atingir de acordo com o projecto apresentado.

4. A aprovação definitiva da classificação pretendida pode ficar sujeita ao cumprimento dos condicionalismos legais e regulamentares expressos nos pareceres.

#### Artigo 27.º Parecer desfavorável

1. Os pareceres referidos no n.º 1 do artigo anterior podem ser desfavoráveis com fundamento no incumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º.

2. Os pareceres referidos no número anterior devem indicar e justificar as alterações a introduzir no projecto de arquitectura.

3. Quando desfavoráveis, os pareceres do Turismo de Portugal, I.P. são vinculativos.

#### Artigo 28.º Parecer da comissão de coordenação e desenvolvimento regional

A comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente emite parecer no âmbito do pedido de licenciamento para a realização de obras de edificação referentes a empreendimentos turísticos, nos termos e condições previstos no artigo 25.º da presente lei, sempre que não tenha havido lugar a pedido de informação prévia ou caso os seus efeitos já não revistam carácter vinculativos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

#### Artigo 29.º Pareceres da Autoridade Nacional de Protecção Civil e da Direcção Regional de Saúde

1. O deferimento pela câmara municipal do pedido de licenciamento ou a admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação referentes a empreendimentos turísticos carece de pareceres da Autoridade Nacional de Protecção Civil, nos casos e nos termos previstos no Regulamento Geral de Segurança Contra Incêndios em Edifícios e da Direcção Regional de Saúde da respectiva área.

2. À consulta e parecer da Autoridade Nacional de Protecção Civil, referido no número anterior, aplica-se o disposto no artigo 13.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

3. O parecer da Autoridade Nacional de Protecção Civil destina-se a verificar o cumprimento das regras de segurança contra riscos de incêndio constantes de diploma próprio.
4. O parecer da Direcção Regional de Saúde destina-se a garantir o cumprimento da legislação, das convenções, acordos ou regulamentos sanitários em vigor e a defesa sanitária da região.
5. Quando desfavoráveis, o parecer da Autoridade Nacional de Protecção Civil ou o parecer da Direcção Regional de Saúde são vinculativos.

#### Artigo 30.º

##### Parques de campismo e de autocaravanismo

No caso dos parques de campismo e de caravanismo, a câmara municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença ou a admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação, aprova o nome do empreendimento e, a título provisório, fixa a capacidade máxima e aprova a classificação que pode ser obtida de acordo com o projecto apresentado.

#### Secção IV

##### Obras isentas de licença e não sujeitas a comunicação prévia

#### Artigo 31.º

##### Declaração

As obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a e) do nº 1 do artigo 4.º que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, se encontram isentas de licença e não se encontram sujeitas ao regime da comunicação prévia, são declaradas ao Turismo de Portugal, I.P., consoante os casos, mediante formulário a disponibilizar na página da *Internet* daquelas entidades, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, desde que:

- a) Tenham por efeito a alteração da classificação ou a capacidade máxima do empreendimento;
- b) Sejam susceptíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento, nos termos do presente decreto-lei e da respectiva regulamentação.

#### Secção V

##### Autorização ou comunicação da utilização turística

#### Artigo 32.º

##### Autorização de utilização turística

1. Concluída a obra e equipado o empreendimento em condições de iniciar o seu funcionamento, o interessado requer a concessão da autorização de utilização turística dos edifícios novos, reconstruídos, ampliados ou alterados ou das fracções autónomas cujas obras tenham sido licenciadas ou cuja comunicação prévia haja sido admitida nos termos do presente diploma.



2.O pedido de concessão da autorização de utilização turística deve ser instruído com:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores do projecto da obras e do director de fiscalização de obra, no qual atestam que o empreendimento respeita o projecto aprovado e, sendo caso disso, que as alterações introduzidas no projecto se limitam às alterações isentas de licença nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, juntando a memória descritiva respectiva;
- b) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projecto de segurança contra incêndios assegurando que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e, se for caso disso, que as alterações efectuadas estão em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em matéria de segurança contra riscos de incêndio, ou, em alternativa, comprovativo da inspecção realizada por entidades acreditada nesta matéria;
- c) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projectos de especialidades relativos a instalações eléctricas, acústicas, energéticas e acessibilidades ou, em alternativa, comprovativo das inspecções realizadas por entidades creditadas nestas matérias, atestando a conformidade das instalações existentes.

3.A autorização de utilização turística destina-se a comprovar o disposto no n.º 1 do artigo 62.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, bem como a observância das normas relativas à segurança contra riscos de incêndio.

4. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 33.º, o prazo para deliberação sobre a concessão de autorização de utilização turística e emissão do respectivo alvará é de 20 dias a contar da data de apresentação do requerimento.

5.A emissão do alvará de utilização turística depende apenas do pagamento prévio pelo requerente da respectiva taxa.

#### Artigo 33.º

##### Vistoria ao empreendimento

1.O presidente da câmara municipal no prazo previsto no n.º 4 do artigo anterior, pode determinar a realização de vistoria ao empreendimento nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

2. À vistoria a realizar nos termos do número anterior aplica-se o disposto no artigo 66.º do regime jurídico da urbanização e da edificação com as adaptações constante dos números seguintes.

3.A comissão que efectua a vistoria elabora o respectivo auto, devendo entregar uma cópia ao requerente.

4.Se o auto de vistoria concluir em sentido desfavorável ou favorável com condicionantes, deverá ser devidamente fundamentado e indicar, quando for o caso, as alterações a efectuar.

5. Caso o auto de vistoria seja desfavorável, o empreendimento não pode, em caso algum, abrir ao público.

6. Se o auto de vistoria for favorável com condicionantes, pode o empreendimento abrir ao público, nos termos do artigo 36.º, sem que seja necessária nova vistoria.

#### Artigo 34.º

##### Alvará de autorização de utilização turística

1. O modelo de alvará de autorização de utilização turística é aprovado por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelo turismo e pelas autarquias locais.

2. A emissão do alvará deve ser notificada ao requerente e ao Turismo de Portugal, I.P., no prazo de oito dias a contar da data da emissão.

3. O alvará de autorização de utilização turística deve especificar, para além dos elementos referidos no n.º 5 do artigo 77.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, os seguintes:

- a) A identificação da entidade exploradora do empreendimento;
- b) O nome do empreendimento;
- c) A classificação provisoriamente aprovada pelo Turismo de Portugal, I.P.;
- d) A capacidade máxima do empreendimento provisoriamente fixada pelo Turismo de Portugal, I.P.;
- e) No caso dos parques de campismo e autocavanismo, a classificação e a capacidade máxima confirmadas ou alteradas pelo presidente da câmara municipal.

4. Sempre que haja alteração dos elementos constantes do alvará, a entidade exploradora do empreendimento deve, para efeitos de averbamento, comunicar o facto à câmara municipal no prazo de 30 dias a contar da data do mesmo, enviando cópia ao Turismo de Portugal, I.P.

#### Artigo 35.º

##### Funcionamento dos empreendimentos turísticos

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, o funcionamento dos empreendimentos turísticos depende da titularidade do alvará de autorização de utilização turística, emitido nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 32.º, o qual constitui, relativamente a estes empreendimentos, o alvará de autorização de utilização previsto no n.º 3 do artigo 74.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

2. A emissão do alvará de autorização de utilização turística de um empreendimento turístico pressupõe a permissão de funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração e de bebidas.

3.O funcionamento do empreendimento pode ser autorizado por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção.

#### Artigo 36.º

##### Comunicação à câmara municipal

1. Decorridos os prazos previstos no n.º 4 do artigo 32.º e no n.º 2 do artigo 34.º sem que tenha sido concedida a autorização de utilização turística e emitido o respectivo alvará ou sem que se tenha realizado a vistoria, o interessado pode comunicar à câmara municipal a sua intenção de abrir ao público num prazo nunca inferior a cinco dias úteis, devendo tal comunicação ser acompanhada dos seguintes elementos:

a) Termos de responsabilidade a que se referem as alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 32.º deste diploma, caso ainda não tenham sido entregues com o pedido aí referido;

b) Termo de responsabilidade subscrito pelo promotor da edificação assegurando a idoneidade e correctas acessibilidades do edifício ou sua fracção autónoma para os fins a que se destina e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso previsto.

2. No prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no número anterior, deve o presidente da câmara municipal proceder à emissão do alvará de autorização de utilização turística, o qual deve ser notificado ao requerente no prazo de oito dias.

3. Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o projecto aprovado, os subscritores dos termos de responsabilidade a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 respondem, solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento, pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

4. A comunicação prevista neste artigo deve ser realizada através de um formulário único, aprovado por portaria do membro do Governo responsável pelo turismo, no qual se especifique expressamente, para efeitos de controlo pelas entidades competentes, que esse documento substitui o alvará, na ausência de resposta no prazo fixado.

#### Artigo 37.º

##### Título de abertura

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

a) Alvará de autorização de utilização turística do empreendimento;

b) Comprovativo de ter efectuado a comunicação prevista no artigo anterior e decorrido que seja o prazo nela indicado;

c) Requerimento de intimação judicial, nos termos do artigo 38.º.

Artigo 38.º  
Caducidade da autorização de utilização turística

1. A autorização de utilização turística caduca:

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

b) Se o empreendimento turístico se mantiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivo de obras;

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

d) Se não for requerida a atribuição da classificação do empreendimento nos termos previstos no artigo 42.º;

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

2. O disposto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, à abertura de empreendimentos turísticos com base nos títulos referidos nas alíneas b) e c) do artigo anterior.

3. Caducada a autorização de utilização turística, o respectivo alvará é cassado e apreendido pela câmara municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo, ou a pedido do Turismo de Portugal, I.P..

4. A caducidade da autorização, bem como a cessação dos efeitos dos títulos de abertura referidos nas alíneas b) e c) do artigo 37.º determinam o encerramento do empreendimento, após notificação da respectiva entidade exploradora.

Artigo 39.º  
Intimação judicial para a prática de acto devido

Decorridos os prazos para a prática de qualquer acto especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, aplica-se, com as necessárias adaptações e sem prejuízo do disposto nos artigos 36.º e 37.º da presente lei, o disposto nos artigos 111.º a 113.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.

Secção VI  
Estabelecimentos comerciais ou de restauração ou de bebidas em empreendimentos turísticos

Artigo 40.º  
Instalação

1. As disposições do presente diploma relativas à instalação e ao funcionamento dos empreendimentos turísticos aplicam-se aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes.

2. À instalação de novos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas em empreendimentos turísticos já em funcionamento são aplicáveis os regimes previstos para exercício das respectivas actividades.

3. O previsto nos números anteriores não dispensa o cumprimento dos requisitos relativos a instalações e funcionamento previstos nas respectivas regulamentações.

## Capítulo V Classificação

### Artigo 41.º Noção e natureza

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

### Artigo 42.º Atribuição da classificação

1. Com excepção dos parques de campismo e de caravanismo, a classificação é atribuída pelo Turismo de Portugal, I.P., consoante os casos, ou por entidade acreditada para o efeito, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pelo turismo.

2. A classificação deve ser precedida de uma auditoria de classificação.

3. A classificação deve ser requerida pelo interessado, no prazo de dois meses a contar da data da abertura do empreendimento ao público.

4. Até à atribuição da primeira classificação, o empreendimento funciona provisoriamente com a classificação fixada pelo Turismo de Portugal I.P., nos termos previstos no nº 3 do artigo 26º.

5. No caso do explorador do empreendimento turístico não concordar com a classificação atribuída pode recorrer desta decisão para a Comissão de Acompanhamento da Classificação dos Empreendimentos Turísticos, cuja constituição será definida por portaria do membro do Governo responsável pelo turismo.

### Artigo 43.º Revisão da classificação

1. A classificação deve ser obrigatoriamente revista de quatro em quatro anos ou quando haja mudança da entidade exploradora do empreendimento turístico.

2. A classificação pode, ainda, ser revista a todo o tempo, oficiosamente ou a pedido do interessado, quando se verificar alteração dos pressupostos que determinaram a respectiva atribuição.

#### Artigo 44.º Taxa

Pela realização de auditorias de classificação tendo em vista a atribuição ou a revisão da classificação, a pedido do interessado, será devida uma taxa, nos termos a fixar por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas finanças e pelo turismo, destinada a suportar as despesas inerentes.

#### Artigo 45.º Placa identificativa

Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa da respectiva classificação, cujo modelo é aprovado pela portaria prevista no n.º 2 do artigo 4.º.

#### Artigo 46.º Categorias

1. Os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do artigo 4.º classificam-se ainda nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º.

2. Tais requisitos devem incidir sobre:

- a) Serviço de recepção e portaria;
- b) Serviço de limpeza e lavandaria;
- c) Serviço de alimentação e bebidas;
- d) Qualidade das instalações e equipamentos;
- e) Serviços complementares;
- f) Localização.

3 – A portaria a que se refere o n.º 1 do presente artigo distingue entre os requisitos mínimos de cada categoria e os requisitos opcionais que podem determinar a atribuição ao empreendimento turístico de uma categoria superior.

#### Artigo 47.º Revisão de classificação

1. A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser obrigatoriamente revista de quatro em quatro anos.

2. O pedido de revisão deve ser formulado pelo interessado ao órgão competente seis meses antes do fim do prazo.

3. A classificação pode, ainda, ser revista a todo o tempo, oficiosamente ou a pedido do interessado, quando se verificar alteração dos pressupostos que determinaram a respectiva atribuição.

#### Artigo 48.º Dispensa de requisitos

1. Os requisitos exigidos para a atribuição da classificação podem ser dispensados pelo Turismo de Portugal I.P., quando a sua estrita observância for susceptível de afectar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados a nível nacional, regional ou local ou que possuam valor histórico, arquitectónico, artístico ou cultural.
2. A dispensa de requisitos pode também ser concedida a projectos reconhecidamente inovadores e valorizantes da oferta turística.
3. No caso dos *resorts* integrados/conjuntos turísticos podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para as instalações e equipamentos quando o conjunto turístico integrar um ou mais empreendimentos que disponham de tais instalações e equipamentos e desde que os mesmos possam servir ou ser utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

#### Capítulo VI Exploração e funcionamento

#### Artigo 49.º Nomes e publicidade dos empreendimentos turísticos

1. Os nomes dos empreendimentos não podem sugerir uma tipologia, classificação ou características que não possuam.
2. A publicidade, documentação comercial e merchandising dos empreendimentos turísticos deve indicar o respectivo nome e classificação, não podendo sugerir uma classificação ou características que o empreendimento não possua.
3. Nos anúncios ou reclamos instalados nos próprios empreendimentos pode constar apenas o seu nome.
4. Salvo quando autorizados para o efeito, os empreendimentos turísticos não podem adoptar nomes ou marcas nominativas ou figurativas iguais ou de tal forma semelhantes a outras existentes ou requeridas que possam induzir em erro ou ser susceptíveis de confusão.
5. As denominações simples ou compostas que utilizem o termo “hotel” só podem ser utilizadas pelos empreendimentos turísticos previstos na alínea a) do nº 1 do artigo 4.º e na alínea b) do nº 2 do artigo 17.º.
6. O registo e protecção de nomes, marcas, insígnias, logótipos e outros sinais identificativos dos empreendimentos turísticos é realizado nos termos gerais, junto do Instituto Nacional da Propriedade Industrial.

Artigo 50.º  
Oferta de alojamento turístico

1. Com excepção do alojamento local, apenas os empreendimentos previstos no presente diploma podem prestar serviços de alojamento turístico.
2. Considera-se existir prestação de serviços de alojamento turístico quando o estabelecimento oferecer ao público em geral, além de dormida, serviços de recepção e de limpeza.
3. Presume-se a existência de prestação de serviços de alojamento turístico quando uma unidade de alojamento for habitualmente locada por períodos inferiores a 30 dias.

Artigo 51.º  
Exploração dos empreendimentos turísticos

1. Cada empreendimento turístico deve ser explorado por uma única entidade, responsável pelo seu funcionamento e nível de serviço e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Nos *resorts* integrados/conjuntos turísticos, os empreendimentos turísticos que o integram podem ser explorados por diferentes entidades, que respondem directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares, sem prejuízo de responsabilidade solidária da entidade titular do alvará de utilização turística do conjunto.
3. Caso o empreendimento integre estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas, autonomamente licenciados, as respectivas entidades exploradoras respondem directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 52.º  
Exploração turística das unidades de alojamento

1. As unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não podem ser exploradas directamente pelos seus proprietários.
2. A exploração turística das unidades de alojamento deve ser feita sempre através da entidade exploradora do empreendimento turístico, recebendo esta uma remuneração pela actividade.
3. Todos os proprietários das unidades de alojamento estão sujeitos ao pagamento da prestação periódica prevista no artigo 62.º, bem como ao cumprimento dos deveres estabelecidos no artigo 63.º.
4. Em cada empreendimento turístico, uma percentagem das unidades de alojamento fica obrigatoriamente sujeita a um ónus, traduzido na limitação de possibilidade de



ocupação por parte do respectivo proprietário, nos termos do número seguinte, e que recai sobre:

- a) Nos hotéis-apartamentos, no mínimo 70% do total das unidades de alojamento do empreendimento;
- b) Nos aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos, no mínimo 50% do total das unidades de alojamento do empreendimento;
- c) Nos resorts integrados/conjuntos turísticos, no mínimo 35% das unidades de alojamento do total do conjunto.

5.A limitação referida no número anterior significa que o proprietário não pode ocupar a respectiva unidade de alojamento mais do que 90 dias, seguidos ou interpolados, em cada ano civil.

6.Os benefícios fiscais resultantes da atribuição da utilidade turística apenas se aplicam às unidades sobre as quais recaia o ónus referido no n.º 4.

#### Artigo 53.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, e ainda assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.A responsabilidade operacional dos empreendimentos turísticos de 5, 4 e 3 estrelas deve caber a um funcionário habilitado ao exercício da profissão de director de hotel.

#### Artigo 54.º

##### Acesso aos empreendimentos turísticos

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

2.Pode ser recusado o acesso ou a permanência nos empreendimentos turísticos a quem perturbe o seu funcionamento normal.

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

a) A possibilidade de afectação 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 acesso ao empreendimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em nenhuma situação pode ser impedido o livre acesso a zonas de domínio público, caminhos vicinais, estradas públicas, linhas férreas ou cursos de água.

#### Artigo 55.º

##### Período de funcionamento

1. Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, nomeadamente no tocante à atribuição de utilidade turística ou de financiamentos públicos, os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2. Para o estabelecimento dos períodos de funcionamento dos empreendimentos turísticos em propriedade plural deve ser obtido o acordo de todos os proprietários.

3. O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior do empreendimento.

#### Artigo 56.º

##### Sinais normalizados

Nas informações de carácter geral relativas aos empreendimentos turísticos e aos serviços que neles são oferecidos devem ser usados os sinais normalizados constantes de tabela a aprovar por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

#### Artigo 57.º

##### Livro de reclamações

1. Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro.

2. O duplicado das observações e reclamações deve ser enviado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contra-ordenação previstos no diploma referido no artigo anterior.

3. A ASAE deve permitir o acesso informático do Turismo de Portugal, I.P., consoante os casos, às observações e reclamações recebidas.

#### Capítulo VII

##### Empreendimentos turísticos em propriedade plural

#### Artigo 58.º

##### Noção

1 - Consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que são constituídos por lotes e, ou, fracções autónomas de um ou mais edifícios.

2 - As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como fracções imobiliárias quando, nos termos da lei geral, sejam consideradas fracções autónomas ou como tal possam ser consideradas.

Artigo 59.º  
Regime aplicável

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto na presente lei e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 60.º  
Título constitutivo

1. Todos os empreendimentos turísticos em propriedade plural devem dispor de um título constitutivo, que substitui o título constitutivo da propriedade horizontal quando esta não tenha sido previamente constituída.

2. O título constitutivo, quando substitua o título constitutivo da propriedade horizontal, abrange todas as fracções do edifício onde esteja instalado o empreendimento turístico, independentemente do uso a que forem afectas.

3. O título constitutivo deve ser elaborado pelo titular do alvará de licença ou de autorização para a realização da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento, ou pelo titular do respectivo alvará de licença ou autorização de utilização, aprovado pelo Turismo de Portugal, I.P., e registado na Conservatória do Registo Predial antes da celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato promessa de transmissão dos lotes ou fracções autónomas.

4. O Turismo de Portugal, I.P., deve pronunciar-se sobre o título constitutivo no prazo de 30 dias e só poderá recusar a sua aprovação caso o mesmo viole o regime jurídico da propriedade horizontal e/ou o disposto na presente lei ou nos seus regulamentos.

5. Se o empreendimento estiver instalado em prédio urbano já sujeito ao regime de propriedade horizontal, o título constitutivo da sua composição não pode conter normas, cláusulas ou condições contrárias ou modificativas do título da propriedade horizontal, sem que este tenha sido previamente alterado.

6. Deve fazer parte integrante dos contratos promessa de transmissão, bem como dos contratos de transmissão de propriedade dos lotes ou das fracções autónomas que integrem o empreendimento em propriedade plural, uma cópia simples do título constitutivo devidamente aprovado e registado, sob pena de nulidade.

## Artigo 61.º

### Menções do título constitutivo

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

- a) A enumeração das várias fracções imobiliárias ou lotes, por forma a que fiquem perfeitamente individualizados;
- b) O valor relativo de cada fracção imobiliária ou lote, expresso em percentagem ou permilagem do valor total;
- c) O fim a que se destina cada uma das fracções imobiliárias ou lotes;
- d) As instalações e equipamentos comuns do empreendimento;
- e) Os serviços de utilização de uso comum;
- f) As infra-estruturas urbanísticas e a referência ao respectivo contrato de urbanização quando for caso disso;
- g) O regime de exploração das unidades de alojamento e a remuneração da entidade exploradora;
- h) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos proprietários e a percentagem desta que se destina a remunerar a entidade responsável pela administração;
- i) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o exercício do seu direito, e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
- j) Os deveres da entidade responsável pela administração, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento.
- l) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.

2.Do título previsto no número anterior deve, ainda, fazer parte um regulamento de administração do empreendimento relativo, designadamente, à conservação, fruição e funcionamento das unidades de alojamento, instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização comum.

## Artigo 62.º

### Prestação periódica

1.O proprietário de um lote ou fracção 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, mensalmente ou com a periodicidade que este determinar para o pagamento.

2.A prestação periódica destina-se exclusivamente a fazer face às despesas de conservação e funcionamento do empreendimento, nomeadamente às respeitantes às instalações e equipamentos comuns e aos serviços de utilização comuns, a remunerar os serviços do revisor oficial de contas e da entidade administradora do empreendimento, bem como a suportar quaisquer outras despesas previstas no título constitutivo.

3.Quando um empreendimento turístico se insere noutra, a prestação periódica destina-se, também, a suportar a prestação periódica devida pela entidade administradora daquele à entidade administradora do empreendimento em que este se insere.

4.A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a entidade administradora do empreendimento não pode ultrapassar 20 % do valor total.

5.Os créditos por prestações periódicas, bem como os respectivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre a respectiva fracção, graduado após os mencionados nos artigos 746º e 748º do Código Civil e os previstos em legislação especial.

6.Uma percentagem não inferior a 4% da prestação periódica deve ser afectada 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.

7.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 respectivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina e desde que a alteração seja aprovada em assembleia convocada para o efeito.

#### Artigo 63.º

##### Deveres do proprietário

1.Os proprietários de lotes ou fracções autónomas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não podem:

- a) Dar-lhe utilização diversa da que está prevista no título constitutivo;
- b) Alterar a sua volumetria ou a configuração arquitectónica exterior;
- c) Praticar quaisquer actos ou realizar obras, incluindo pinturas, que afectem a continuidade ou unidade urbanística, ou paisagística, do empreendimento, ou que prejudiquem o funcionamento ou utilização de instalações e equipamentos de uso comum;
- d) Praticar quaisquer actos ou realizar obras que afectem a tipologia ou categoria do empreendimento.

2.A realização de obras pelos proprietários de lotes ou fracções autónomas, mesmo quando realizadas no interior destes, carece de autorização prévia da entidade administradora do empreendimento.

3. Caso o título constitutivo não disponha em sentido contrário, o proprietário fica ainda obrigado a efectuar a conservação da respectiva unidade de alojamento, sempre que seja notificado para tal pela entidade administradora do empreendimento.

#### Artigo 64.º

##### Administração

1.A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural incumbe à entidade exploradora responsável pela gestão global do empreendimento, a qual é designada pelo titular do respectivo alvará de autorização de utilização turística.

2.A entidade administradora do empreendimento exerce as funções que cabem ao administrador do condomínio, nos termos do regime da propriedade horizontal.

3.À entidade administradora do empreendimento cabe, ainda, a gestão das instalações e equipamentos comuns e dos serviços de utilização de uso comum, bem como assegurar a conservação e fruição dessas instalações e equipamentos e, nos termos previstos no título constitutivo, a conservação das unidades de alojamento do empreendimento.

4.A entidade administradora do empreendimento deve ter acesso às unidades de alojamento do empreendimento, a fim de prestar os serviços de utilização de uso comum previstos no título constitutivo.

#### Artigo 65.º

##### Caução de boa administração

1.A entidade administradora do empreendimento deve prestar caução de boa administração e conservação a favor dos respectivos proprietários, cujo montante corresponde ao valor anual do conjunto das prestações periódicas, a qual pode ser prestada por seguro ou garantia bancária emitida por uma entidade seguradora ou financeira da União Europeia.

2.A caução só pode ser accionada por deliberação da assembleia-geral, tomada por maioria dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento.

3.A caução de boa administração deve ser constituída antes da celebração dos contratos de transmissão de propriedade dos lotes ou das fracções autónomas que integrem o empreendimento em propriedade plural, sob pena de nulidade dos mesmos.

#### Artigo 66.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 serão enviados a cada proprietário do empreendimento, juntamente com a convocatória da assembleia-geral ordinária, acompanhados do parecer do revisor oficial de contas.

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

Artigo 67.º  
Programa de administração

1.A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural deve elaborar um programa de administração e de conservação do empreendimento para o ano seguinte.

2.O programa deve ser enviado a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia-geral ordinária.

Artigo 68.º  
Destituição da administração

Se a entidade administradora do empreendimento não cumprir as obrigações previstas no presente diploma, a assembleia-geral de proprietários pode destitui-la das suas funções, desde que a deliberação seja tomada por um número de votos correspondente à maioria do valor total do empreendimento e que no mesmo acto seja nomeada uma nova entidade administradora.

Artigo 69.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 aprovado à data de entrada em vigor da presente lei, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, na redacção actualmente em vigor, e seus regulamentos.

2.Às alterações aos títulos constitutivos dos empreendimentos existentes aplicam-se as normas do presente capítulo.

CAPÍTULO VIII  
Declaração de interesse para o turismo

Artigo 70.º  
Declaração de interesse para o turismo

1.O Turismo de Portugal, I.P., a requerimento dos interessados, pode declarar de interesse para o turismo, nos termos a estabelecer em portaria do membro do Governo responsável pelo turismo, os estabelecimentos, iniciativas, projectos ou actividades de índole económica, cultural, ambiental e de animação que, pela sua localização e características, complementem outras actividades ou empreendimentos turísticos, ou constituam motivo de atracção turística das zonas em que se encontram.

2.A declaração de interesse para o turismo pode ser retirada oficiosamente, quando deixarem de se verificar os pressupostos que determinaram a sua atribuição.

Capítulo IX  
Fiscalização e sanções

Artigo 71.º  
Competência de fiscalização

Sem prejuízo das competências do presidente da câmara municipal previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, compete à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) fiscalizar o cumprimento do disposto no presente diploma e seus regulamentos.

Artigo 72.º  
Contra-ordenações

1 – Constituem contra-ordenações:

- a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido;
- b) A violação do disposto no nº 4 do artigo 8.º, exceder a capacidade;
- c) A violação do disposto no nº 3 do artigo 42.º, não requerer a classificação, no nº

2- do artigo 43.º, não requerer a revisão da classificação, e no artigo 80.º, não requerer a revisão da classificação nos ET já existentes;

- d) A violação do disposto no artigo 45.º, falta de placa identificativa da classificação;
- e) A violação do disposto no artigo 49.º, nomes e publicidade enganosa;
- f) A violação do disposto no nº 4 do artigo 52.º, retirada da exploração turística de mais unidades do que o permitido;
- g) A violação do disposto no nº 1 do artigo 51.º, unidade da exploração;
- h) A violação do disposto no artigo 53.º, responsável nos ET de 3, 4 e 5 estrelas;
- i) A violação do disposto no nº 1 do artigo 54.º, proibir o livre acesso;
- l) A violação do disposto no nº 5 do artigo 54.º, falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso;
- m) O encerramento dos empreendimentos turísticos sem afixação do período de funcionamento, nos termos do nº 3 do artigo 55.º;
- n) A violação do disposto no artigo 60.º, falta de condições de saúde e higiene;
- o) A violação do disposto nos nºs 1 e 3 do artigo 63.º, violação dos deveres do proprietário;
- p) A violação do disposto no nº 1 do artigo 65.º, falta de caução de boa administração;
- q) A violação do disposto no artigo 66.º, falta de prestação de contas;
- r) A violação do disposto no artigo 67.º, falta de programa de administração.

2 – As contra-ordenações previstas nas alíneas b), c), d), e), h), i), m) e o) são punidas com coima de €100 a €500, no caso de pessoa singular, e de €1000 a €5000, no caso de pessoa colectiva.

3 – As contra-ordenações previstas nas alíneas a), f), g), j), l), n) p), q) e r) são punidas com coima de €2500 a €7500, no caso de pessoa singular, e de €7500 a €30 000, no caso de pessoa colectiva.



### Artigo 73.º Sanções acessórias

1. Em função da gravidade e da reiteração das contra-ordenações 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 infracção;
- b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da actividade directamente relacionada com a infracção praticada;
- c) Sem prejuízo do disposto em legislação especial, o encerramento do empreendimento se se verificarem as contra-ordenações previstas nas alíneas a), g) e n) do nº 1 do artigo anterior.

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 74.º Limites da coima em caso de tentativa e de negligência

1. A tentativa e a negligência são puníveis.

2. Os limites máximo e mínimo das coimas são reduzidos para um terço, em caso de tentativa, e para metade, em caso de negligência.

### Artigo 75.º Competência sancionatória

A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente diploma compete:

- a) À Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a f) do nº 1 do artigo 4.º;
- b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas f), com excepção dos hotéis rurais, e g) do n.º 1 do artigo 4.º.

### Artigo 76.º Produto das coimas

O produto das coimas aplicadas pelas câmaras municipais constitui receita dos respectivos municípios.

### Artigo 77.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 diploma, por sua iniciativa ou mediante comunicação do Turismo de Portugal, I.P., das DRE ou da ASAE.

Artigo 78.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 79.º  
Meios de comunicação

As comunicações e requerimentos previstos no presente diploma são efectuados por via informática, nos termos a definir por portaria do membro do Governo com tutela na área do turismo.

CAPÍTULO X  
Disposições finais e transitórias

Artigo 80.º  
Empreendimentos turísticos existentes

1. Os empreendimentos turísticos existentes dispõem do prazo de dois anos, contado a partir da data de entrada em vigor da presente lei, para se reconverterem nas tipologias e categorias agora estabelecidos.

2. A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pelo Turismo de Portugal I.P., após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado.

3. Caso os empreendimentos não possam manter a classificação de empreendimento turístico, serão reconvertidos em modalidades de alojamento local.

Artigo 81.º  
Norma revogatória

São revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março;
- b) A Portaria n.º 937/2009, de 20 de Agosto;
- c) A Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho;
- d) A Portaria n.º 518/2008, de 25 de Junho;
- e) A Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril;
- f) A Portaria n.º 465/2008, de 23 de Abril.

Artigo 82.º  
Regiões Autónomas

1. O regime previsto na presente lei é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma e de especificidades regionais a introduzir por diploma regional adequado.

2. O produto das coimas aplicadas pelas Regiões Autónomas nos termos da presente lei constitui receitas próprias desta.

Artigo 83.º  
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com a entrada em vigor dos seus diplomas regulamentares.

Assembleia da República, 5 de Dezembro de 2008

Os Deputados,