

## REGIME JURÍDICO DA INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

### Principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho

O Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, veio introduzir alterações no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (antes alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 186/2015, de 3 de setembro, 228/2009, de 14 de setembro, 15/2014, de 23 de janeiro e 128/2014, de 29 de agosto), tendo em vista simplificar e agilizar os procedimentos relativos à instalação dos empreendimentos turísticos em concretização de uma medida Simplex+ designada “*Licenciamentos Turísticos + Simples*”.

Para além de alterações pontuais que visam essencialmente garantir a articulação legislativa com outros diplomas e atualizar algumas questões em face da experiência prática, por exemplo, a introdução das moradias unidades de alojamento nos hotéis-apartamentos no artigo 11.º/2.b) ou a retoma do sistema de classificação obrigatória, as alterações mais significativas resultam: *i)* da criação de um procedimento específico para os pedidos de informação prévia relativos à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico ou parcialmente rústico; *ii)* da consagração de um procedimento de comunicação prévia com prazo como regra para a edificação de empreendimentos turísticos; *iii)* da dispensa de intervenção do Turismo de Portugal, I.P. na fase do controlo prévio da edificação do empreendimento, passando apenas a intervir na fase da classificação do empreendimento turístico de acordo com o novo/velho sistema de classificação obrigatória e *iv)* da obrigatoriedade de exibição do número do Registo Nacional de Turismo do empreendimento turístico.

Vejamos, ainda que sucintamente, cada um destes aspetos:

#### **1. Pedido de Informação Prévia em solo rústico ou parcialmente rústico**

Tratando-se de um pedido de informação pré-

via para instalação de um empreendimento turístico em solo rústico ou parcialmente rústico (classificado como tal nos planos intermunicipais e municipais atenta a definição do art. 71.º/2/b) do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, destinado predominantemente ao aproveitamento dos recursos endógenos), os pareceres, autorizações ou aprovações que, nos termos da lei, condicionem a decisão final são proferidos em comissão, a qual é convocada pelo presidente da câmara municipal, no prazo de 10 dias após receber o pedido ou o requerimento de aperfeiçoamento do mesmo, caso se justifique – cfr. artigo 25.º-B/2.

Esta comissão é presidida pelo presidente da câmara municipal ou por quem tenha competências delegadas para o efeito e deverá realizar-se no prazo de 15 dias após a disponibilização do processo para que cada entidade esteja em condições de manifestar a sua posição, a qual substituirá os pareceres, autorizações ou aprovações dessas mesmas entidades – cfr. artigo 25.º-B/5 e 6.

Caso haja posições desfavoráveis de alguma entidade relativamente à pretensão em análise, o presidente da câmara pode convocar, no prazo de 5 dias, uma reunião adicional da comissão para concertação e definição de uma solução que permita ultrapassar as objeções formuladas. Caso não seja possível a concertação e as entidades, cujo parecer ou autorização assumam natureza vinculativa, mantenham a posição desfavorável, o procedimento extingue-se. Se o parecer não for vinculativo, a sua existência não obsta a uma decisão final favorável. – cfr. artigo 25.º-B/9, 10 e 11.

Não obsta, igualmente, a uma decisão final favorável a desconformidade da pretensão com servidão ou restrição de utilidade pública ou instrumento de gestão territorial, porquanto o artigo 25.º-C/4, determina que, em caso de



**SANDRA GUERREIRO**  
Advogada

# FALM

desconformidade, as entidades públicas devem diligenciar pelos atos administrativos necessários à criação de condições para autorizar ou permitir a edificação ou instalação do empreendimento turístico.

Nestes casos e sem prejuízo do pedido de informação prévia vincular a Administração no prazo de um ano, o ato favorável será necessariamente condicionado à criação de condições de deferimento, o que a não acontecer, não atribui qualquer direito ao particular, sob pena de tal direito se fundamentar em ato nulo e de nenhum efeito, nos termos do artigo 130.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (cfr. o disposto no n.º 5 desse artigo 25.º -C, onde se estabelece que a tramitação do pedido de informação prévia “*não prejudica ou condiciona qualquer ato a praticar por membros do Governo no âmbito de competências próprias decorrentes dos regimes jurídicos aplicáveis*”).

## 2. Comunicação prévia com prazo

De acordo com o artigo 23.º-A, a edificação de empreendimentos turísticos está sujeita a um procedimento de comunicação prévia com prazo, o que significa que o órgão competente para indeferir o pedido tem um prazo definido, de 20 ou 60 dias, para apreciar e decidir o pedido, aplicando-se o prazo mais dilatado no caso de haver lugar a consulta de entidades externas. Findo este prazo é disponibilizada a informação de que o pedido não foi rejeitado ou indeferido, o que equivale à sua admissão, podendo o interessado dar início às obras, desde que tenha previamente pago as taxas devidas. A existência deste procedimento não obsta a que o interessado possa optar pelo licenciamento.

Este preceito apenas identifica as obras de edificação, sendo omissivo relativamente a outro tipo de operações urbanísticas, como por exemplo, obras de alteração, ampliação ou reconstrução de empreendimentos turísticos, às quais se continuam a aplicar os procedimen-

tos definidos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, sem que se vislumbre razão para tal distinção.

## 3. Intervenção do Turismo de Portugal, I.P.

Com a presente alteração, o Turismo de Portugal, I.P. vê as suas competências reduzidas, nomeadamente em matéria de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas, passando o seu parecer a ser facultativo e não vinculativo, exceto nas suas situações de operação de loteamento não abrangidas por plano de pormenor – cfr. artigo 21.º e 26.º.

Contudo, considerando o âmbito traçado pelo artigo 26.º/2, no qual se refere expressamente “*o parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação...*” e sabendo que o cumprimento da lei e dos regulamentos é condição de validade dos atos administrativos permissivos, não vemos como um parecer com este conteúdo possa não ser vinculativo por natureza.

## 4. Obrigatoriedade de exibição do Registo Nacional de Turismo

De acordo com o aditado artigo 42.º-A, as plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem unidades de alojamento de empreendimentos turísticos devem exigir e exibir na respetiva plataforma o número de Registo Nacional de Turismo. O não cumprimento desta exigência constitui contraordenação nos termos do artigo 67.º.

Em síntese, trata-se, essencialmente, de uma alteração com intuito simplificador mas que em virtude do sistema jurídico ser complexo e interdependente de outros regimes jurídicos, o tempo dirá se as intenções terão ou não efeitos práticos.