



A Sessão

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

Exmo. Senhor.
Chefe do Gabinete do Presidente da
Assembleia Legislativa da Região
Autónoma dos Açores

002039 14 DEZ 2007

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no artigo 8º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte projecto de diploma:

Projecto de Decreto-Lei que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Reg. DL 699/2007

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 23.º do Regimento do Conselho de Ministros do XVII Governo Constitucional e no cumprimento do n.º 1 do artigo 80.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer, urgente, até ao dia 14 de Dezembro de 2007.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

F. A. I.

Francisco André

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE

Baixa à Comissão: *Economia*

Para parecer até, *14, 12, 07*
5, 12, 07

O Presidente,
[Signature]

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO

Entrada *3623* Proc. Nº *08-06*

Data: *07, 12, 04* Nº *238, VIII*



Ministério d.....



Decreto n.º

O presente decreto-lei consagra o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, procedendo à revogação dos diversos diplomas que actualmente regulam esta matéria e reunindo num único decreto-lei as disposições comuns a todos os empreendimentos, de modo a tornar mais fácil o acesso às normas reguladoras da actividade.

Através da presente iniciativa legislativa, que vem dar cumprimento a uma das medidas do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa – SIMPLEX 2007 com maior impacto na relação entre a Administração Pública e as empresas, e em estreita articulação com as recentes alterações introduzidas no regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), dá-se cumprimento às orientações fixadas no Programa do Governo no sentido de ser reapreciado o actual quadro legislativo da actividade turística e agilizado o procedimento de licenciamento dos empreendimentos turísticos.

Esta agilização do licenciamento traduz uma simplificação dos procedimentos, acompanhada de uma maior responsabilização dos promotores e de uma melhor fiscalização por parte das entidades públicas.

No que respeita à classificação dos empreendimentos turísticos, optou-se por uma significativa diminuição das tipologias e sub-tipologias existentes e introduziu-se um sistema uniforme de graduação assente na atribuição das categorias de uma a cinco estrelas, com excepção dos empreendimentos de turismo no espaço rural cujas características não justificam o seu escalonamento.

Por outro lado, e tendo como objectivo a promoção da qualificação da oferta, em todas as suas vertentes, de forma a atingir elevados níveis de satisfação dos turistas que nos procuram, a classificação deixa de atender sobretudo aos requisitos físicos das instalações, como acontecia até agora, para passar a reflectir igualmente a qualidade dos serviços prestados.



Ministério d



Decreto n.º

Opta-se ainda por um sistema de classificação mais flexível que impõe um conjunto de requisitos mínimos para cada categoria e que enumera um conjunto de requisitos opcionais, cujo somatório permite alcançar a pontuação necessária para a obtenção de determinada categoria.

Simultaneamente, e tendo em vista a manutenção dos níveis de qualidade da oferta turística, introduz-se a obrigatoriedade de revisão periódica da classificação atribuída, prevendo-se que este controlo de qualidade possa ser realizado não só pelos organismos e serviços do turismo como por entidades acreditadas para o efeito.

Cria-se o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos, organizado pelo Turismo de Portugal, I. P., que deve conter a relação actualizada de todos os empreendimentos turísticos e que será disponibilizado ao público.

No capítulo da exploração e funcionamento consagra-se um novo paradigma de exploração dos empreendimentos turísticos, assente na unidade e continuidade da exploração por parte da entidade exploradora e na permanente afectação à exploração turística de todas as unidades de alojamento que compõem o empreendimento, independentemente do regime de propriedade em que assentam. A aferição deste modelo de exploração turística passa, desde logo, pelo dever da entidade exploradora assegurar que as unidades de alojamento se encontram permanentemente em condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nela são prestados os serviços obrigatórios inerentes à categoria atribuída ao empreendimento turístico.



Ministério d.....



Decreto n.º

Fixam-se igualmente um conjunto de regras que regulam a relação entre a entidade exploradora do empreendimento e o respectivo utilizador, reforçando-se os deveres da primeira, nomeadamente quanto à obrigatoriedade de publicitação de preços e de informação dos utentes relativamente às condições dos serviços prestados.

No que concerne aos empreendimentos turísticos em propriedade plural, determina-se a aplicação subsidiária do regime da propriedade horizontal no relacionamento entre a entidade exploradora e administradora do empreendimento e os proprietários das unidades de alojamento que o compõem, sem prejuízo do estabelecimento de um importante conjunto de normas específicas, resultantes da natureza turística do empreendimento.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e as associações representativas do sector.

Assim:

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

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

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



Ministério d.....



Decreto n.º

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos

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 temporário, mediante remuneração, dispondo, 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 temporário, 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, revistam natureza de alojamento local nos termos do artigo seguinte.

Artigo 3.º

Alojamento local

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



Ministério d



Decreto n.º

- 2 - Os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.
- 3 - Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na câmara municipal da respectiva área.
- 4 - Apenas os estabelecimentos de alojamento local registados nas câmaras municipais da respectiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.
- 5 - As câmaras municipais devem facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso informático ao registo do alojamento local.
- 6 - 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 qualquer sistema de classificação.

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 no espaço rural;
 - f) Parques de campismo e de caravanismo;
 - g) Empreendimentos de turismo da natureza.



Ministério d.....



Decreto n.º

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 rural, no caso das alíneas e) e f);

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 contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respectiva regulamentação.
- 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.



Ministério d



Decreto n.º

- 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 águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem 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 dos previstos na alínea e) 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

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 respectiva 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 directa com o exterior.

Artigo 8.º

Capacidade

- 1 - Para o único efeito da exploração turística, e com excepção do n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número e tipo (individual ou de casal) 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



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 9.º

Equipamentos colectivos

Os requisitos dos equipamentos colectivos que integram os empreendimentos turísticos, com excepção dos requisitos de segurança, 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 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;



Ministério d



Decreto n.º

- 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 em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitectónico 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 uma parte independente de um edifício, constituída por pisos completos e contíguos, ou a totalidade de um ou mais 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



Ministério d.....



Decreto n.º

coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais, linhas ferroviárias secundárias, linhas de água e faixas de terreno afectas a funções de protecção 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 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 coerente de unidades de alojamento, mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.
- 2 - 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 identificável, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais coerentes.
- 3 - Os apartamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.



Ministério d.....



Decreto n.º

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 e caminhos municipais, linhas ferroviárias secundárias, linhas de água e faixas de terreno afectas a funções de protecção 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, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro de cinco ou quatro estrelas, um equipamento de animação autónomo e um estabelecimento de restauração.
- 2 - Para efeitos do disposto no presente artigo, consideram-se equipamentos de animação autónomos, 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;



Ministério d.....



Decreto n.º

- f) Casinos;
 - g) Autódromos e kartódromos;
 - h) Parques temáticos;
 - i) Centros e escolas de mergulho.
- 3 - O estabelecimento de restauração pode ser parte integrante de um dos empreendimentos turísticos que integram o conjunto turístico (*resort*).
- 4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, nos conjuntos turísticos (*resorts*) só podem instalar-se empreendimentos turísticos.
- 5 - Podem ser instalados num conjunto turístico (*resort*) empreendimentos turísticos de diferentes categorias.

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 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) Equipamentos de desporto e lazer.



Ministério d



Decreto n.º

Secção VII

Empreendimentos de turismo no espaço rural

Artigo 17.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, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural.
- 2 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural previstos nas alíneas *a)* e *b)* do número seguinte devem integrar-se nos locais onde se situam de modo a preservar, recuperar e valorizar o património arquitectónico, histórico, natural e paisagístico das respectivas regiões, através da recuperação de construções existentes, desde que seja assegurado que esta respeita a traça arquitectónica da construção já existente.
- 3 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:
 - a)* Turismo de habitação;
 - b)* Casas rurais;
 - c)* Agroturismo;
 - d)* Hotéis rurais.
- 4 - São empreendimentos de turismo de habitação os estabelecimentos de natureza familiar instalados 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 5 - São casas rurais os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitectura típica local.
- 6 - São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da actividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.
- 7 - São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitectónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos.
- 8 - Nos empreendimentos previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 4 o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

Secção VIII

Parques de campismo e de caravanismo

Artigo 18.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 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.



Ministério d



Decreto n.º

- 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, adoptando a correspondente designação.
- 4 - Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento desde que não ultrapassem 25% da área total do parque destinada aos campistas, nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea *b)* do n.º 2 do artigo 4.º

Secção IX

Empreendimentos de turismo de natureza

Artigo 19.º

Noção de empreendimentos de turismo de natureza

- 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 pelo ambiente e pelo turismo.
- 3 - Os empreendimentos de turismo de natureza adoptam qualquer das tipologias previstas nas alíneas *a)* a *f)* do n.º 1 do artigo 4.º, devendo obedecer aos requisitos de instalação, classificação e funcionamento previstos para a tipologia adoptada.



Ministério d.....



Decreto n.º

CAPÍTULO III

Competências

Artigo 20.º

Competências do Turismo de Portugal, I. P.

- 1 - Compete ao Turismo de Portugal, I. P., exercer as competências especialmente previstas no presente decreto-lei relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a)* a *d)* do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *d)* do n.º 4 do artigo 17.º
- 2 - 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, limitado à área destes, excepto 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 dos hotéis rurais.
- 3 - Ao parecer previsto na alínea *b)* do número anterior aplica-se o disposto no artigo 25.º, com as necessárias adaptações.
- 4 - 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

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 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 no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais;
 - b) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos parques de campismo e de caravanismo;
 - c) Efectuar e manter o registo do alojamento local disponível ao público.

CAPÍTULO IV

Instalação dos empreendimentos turísticos

Secção I

Disposições gerais

Artigo 22.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 respectiva regulamentação, sempre que envolva a realização das operações urbanísticas ali previstas.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 2 - O pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia de operações urbanísticas relativas à instalação dos empreendimentos turísticos deve ser instruído nos termos do regime jurídico referido no número anterior, e ainda com os elementos constantes de portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, 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., 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 *d)* do n.º 4 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 - 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.
- 5 - No licenciamento municipal de operações de loteamento, que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos localizadas em área abrangida por plano de pormenor, não há lugar à discussão pública prevista no n.º 2 do artigo 22.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, sem prejuízo de determinação em sentido contrário constante de regulamento municipal.
- 6 - Nos casos em que decorra em simultâneo a avaliação ambiental de instrumento de gestão territorial e a avaliação de impacte ambiental de projectos 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 7 - Para os projectos 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, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente no âmbito daquela avaliação compreende, também, a sua pronúncia nos termos previstos na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 4.º do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.
- 8 - Quando os projectos 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, ao abrigo do disposto na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 4.º do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, tem em conta os resultados daquele procedimento.

Artigo 23.º

Estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas

- 1 - As disposições do presente decreto-lei 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 - O previsto no número anterior não dispensa o cumprimento dos requisitos específicos relativos a instalações e funcionamento previstos nas respectivas regulamentações.

Secção II

Informação prévia

Artigo 24.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 os respectivos condicionantes urbanísticos.



Ministério d



Decreto n.º

- 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.

Secção III

Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas

Artigo 25.º

Parecer do Turismo de Portugal, I. P.

- 1 - O deferimento pela câmara municipal do pedido de licenciamento e a admissão da comunicação prévia ou a aprovação de informação prévia para a realização de operações urbanísticas referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas *a) a d)* do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *d)* do n.º 4 do artigo 17.º do presente decreto-lei carece sempre de parecer favorável vinculativo do Turismo de Portugal, I. P.
- 2 - O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respectiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico projectado ao uso e tipologia pretendidos e implica a apreciação do projecto de arquitectura do empreendimento turístico.
- 3 - Quando desfavorável, o parecer do Turismo de Portugal, I. P., deve indicar e justificar as alterações a introduzir no projecto de arquitectura.
- 4 - Ao parecer referido no n.º 1 aplica-se o disposto no artigo 13.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.
- 5 - Juntamente com o parecer, são fixadas a capacidade máxima do empreendimento e a respectiva classificação de acordo com o projecto apresentado.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 26.º

Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia

No caso dos parques de campismo e de caravanismo e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais, a câmara municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença ou a admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação, fixa a capacidade máxima e atribui a classificação de acordo com o projecto apresentado.

Artigo 27.º

Instalação de conjuntos turísticos (*resorts*)

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 24.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 licença e não sujeitas a comunicação prévia

Artigo 28.º

Processo

As obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a)* a *d)* do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea *d)* do n.º 4 do artigo 17.º que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, estejam isentas de licença e não se encontrem sujeitas ao regime da comunicação prévia, são declaradas ao Turismo de Portugal, I. P., mediante formulário a disponibilizar na página da Internet daquela entidade, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, desde que:



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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 de utilização para fins turísticos

Artigo 29.º

Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará

- 1 - Concluída a obra, o interessado requer a concessão da autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades previstas no presente decreto-lei.
- 2 - O pedido de concessão da autorização de utilização para fins turísticos deve ser instruído com:
 - a) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores do projecto das obras e pelo 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;



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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 acreditadas 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 acreditadas nestas matérias, atestando a conformidade das instalações existentes.
- 3 - O prazo para deliberação sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e emissão do respectivo alvará é de 20 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.
- 4 - O alvará de autorização de utilização para fins turísticos deve conter os elementos referidos no n.º 5 do artigo 77.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e dele é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 73.º
- 5 - A emissão do alvará de utilização para fins turísticos depende apenas do pagamento prévio pelo requerente da respectiva taxa.
- 6 - 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 7 - Fora do caso previsto no número anterior, 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.
- 8 - A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção.

Artigo 30.º

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

- 1 - Decorrido o prazo previsto no n.º 3 do artigo 29.º ou decorridos os prazos previstos do artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, quando tenha sido determinada a realização da vistoria, sem que tenha sido concedida a autorização de utilização para fins turísticos ou emitido o respectivo alvará, o interessado pode comunicar à câmara municipal a sua decisão de abrir ao público, com conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., entregando os seguintes elementos:
- a) Termos de responsabilidade a que se referem as alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 29.º, 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 e classificação previstos;
 - c) Auto de vistoria de teor favorável à abertura do estabelecimento elaborado pelas entidades que tenham realizado a vistoria prevista nos artigos 64.º e 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, quando esta tenha ocorrido;



Ministério d.....



Decreto n.º

- d)* No caso de a vistoria ter imposto condicionantes, termo de responsabilidade assinado pelo responsável da direcção técnica da obra assegurando que as mesmas foram respeitadas.
- 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 para fins turísticos, o qual deve ser notificado ao requerente no prazo de oito dias.
- 3 - Decorrido o prazo referido no número anterior, o interessado na obtenção de alvará de utilização para fins turísticos pode recorrer ao mecanismo da intimação judicial para a prática de acto legalmente devido previsto no artigo 112.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.
- 4 - 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)* a *d)* 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.

Artigo 31.º

Título de abertura

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

- a)* Alvará de autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento;
- b)* Comprovativo de ter efectuado a comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior;
- c)* Requerimento de intimação judicial para a prática de acto legalmente devido, nos termos do n.º 3 do artigo anterior.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 32.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) Se o empreendimento 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) 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 respectivo alvará é cassado e apreendido pela câmara municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo 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.
- 3 - A caducidade da autorização determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respectiva entidade exploradora.
- 4 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores podem ser adoptadas as medidas de tutela de legalidade urbanística que se mostrem fundadamente adequadas, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação.



Ministério d.....



Decreto n.º

Capítulo V

Classificação

Artigo 33.º

Noção e natureza

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

Artigo 34.º

Categorias

- 1 - Os empreendimentos turísticos classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.
- 2 - Tais requisitos devem incidir sobre:
 - a)* Características das instalações e equipamentos;
 - b)* Serviço de recepção 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 categoria.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 35.º

Processo de classificação

- 1 - O Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a)* a *d)* do artigo 4.º e na alínea *d)* do n.º 4 do artigo 17.º, ou o presidente da câmara municipal, no caso dos parques de campismo e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, determina a realização de uma auditoria de classificação do empreendimento turístico no prazo de dois meses a contar da data da emissão do alvará de autorização utilização para fins turísticos ou da abertura do empreendimento, nos termos do n.º 1 do artigo 30.º e da alínea *c)* do artigo 31.º
- 2 - A auditoria de classificação é realizada directamente pelo Turismo de Portugal, I. P., ou pela câmara municipal, consoante os casos, ou por entidade acreditada para o efeito, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.
- 3 - 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 e atribui a correspondente placa identificativa.
- 4 - Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respectiva classificação, cujo modelo é aprovado pela portaria referida no artigo anterior.
- 5 - No caso dos parques de campismo e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais, a classificação pode ser confirmada juntamente com a autorização de utilização para fins turísticos quando tenha sido realizada vistoria nos termos do artigo 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 36.º

Taxa

- 1 - Pela realização de auditorias de classificação efectuadas pelo Turismo de Portugal, I. P., é devida uma taxa, nos termos a fixar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo, destinada a suportar as despesas inerentes.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, pela realização de auditorias de classificação efectuadas pelas câmaras municipais é igualmente devida uma taxa, nos termos a fixar em regulamento aprovado pelo órgão deliberativo do respectivo município, nos termos da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro.

Artigo 37.º

Revisão da 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 38.º

Dispensa de requisitos

- 1 - Os requisitos exigidos para a atribuição da classificação podem ser dispensados pelo Turismo de Portugal, I. P., ou pela câmara municipal, consoante os casos, quando a sua estrita observância for susceptível de afectar as características arquitectónicas ou



Ministério d.....



Decreto n.º

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 conjuntos turísticos (*resorts*) podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para as instalações e equipamentos quando o conjunto turístico (*resort*) 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

Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

Artigo 39.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 actualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido, da qual consta o nome do empreendimento, respectiva classificação e localização, identificação da entidade exploradora e períodos de funcionamento.
- 2 - Quaisquer factos que constituam alteração aos elementos constantes do registo devem ser comunicados pela entidade exploradora ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias sobre a sua verificação.
- 3 - A caducidade da autorização de utilização para fins turísticos nos termos do artigo 32.º determina o cancelamento da inscrição do empreendimento turístico no RNET.



Ministério d



Decreto n.º

Capítulo VII

Exploração e funcionamento

Artigo 40.º

Nomes

- 1 - Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, classificação ou características que 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 *d)* do n.º 4 do artigo 17.º.

Artigo 41.º

Publicidade

- 1 - 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.
- 2 - Nos anúncios ou reclamos instalados nos próprios empreendimentos pode constar apenas o seu nome.

Artigo 42.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 fracção deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e recepção, por períodos inferiores a 30 dias.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 43.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 - A entidade exploradora é designada pelo titular do respectivo alvará de autorização de utilização para fins turísticos.
- 3 - Nos conjuntos turísticos (*resorts*), os empreendimentos turísticos que o integram podem ser explorados por diferentes entidades, que respondem directamente 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 e de restauração ou de bebidas, autonomamente autorizados, as respectivas entidades exploradoras respondem directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 44.º

Exploração turística das unidades de alojamento

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas.



Ministério d



Decreto n.º

- 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 inerentes à 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 respectivo proprietário.
- 5 - Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupam as mesmas, usufruem dos serviços inerentes à categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 55.º
- 6 - As unidades de alojamento previstas no n.º 3 não podem ser exploradas directamente pelos seus proprietários, nem podem ser objecto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

Artigo 45.º

Deveres da entidade exploradora

São deveres da entidade exploradora:

- a) Publicitar os preços de todos os serviços oferecidos, de forma bem visível, na recepção e mantê-los sempre à disposição dos utentes;



Ministério d.....



Decreto n.º

- b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respectiva contratação;
- c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações, equipamentos e serviços do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efectuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias para conservar a respectiva classificação;
- d) Facilitar às autoridades competentes o acesso ao empreendimento e o exame de documentos, livros e registos directamente relacionadas com a actividade turística;
- e) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico.

Artigo 46.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 - 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 47.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.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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 de acesso ao empreendimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

Artigo 48.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 - Os empreendimentos turísticos em propriedade plural apenas podem encerrar desde que haja 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 49.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.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 50.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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de Novembro.
- 2 - O original da folha de reclamação deve ser enviado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contra-ordenação previstos no decreto-lei referido no número anterior.
- 3 - A ASAE deve facultar ao Turismo de Portugal, I. P., acesso às reclamações dos empreendimentos turísticos, nos termos de protocolo a celebrar entre os dois organismos.

Capítulo VIII

Propriedade plural em empreendimentos turísticos

Artigo 51.º

Noção

- 1 - Consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que compreendem lotes e/ou fracções autónomas de um ou mais edifícios.
- 2 - As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como fracções autónomas nos termos da lei geral.

Artigo 52.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.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 53.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 do empreendimento turístico não pode conter disposições incompatíveis com o estabelecido em alvará de loteamento ou título constitutivo da propriedade horizontal aplicáveis aos imóveis que integram o empreendimento.
- 3 - O título constitutivo de empreendimento turístico que se encontre instalado em edifício ou edifícios implantados num único lote substitui o título constitutivo da propriedade horizontal, quando esta não tenha sido previamente constituída, desde que conste de escritura pública ou de outro título de constituição da propriedade horizontal e abranja todas as fracções do edifício ou edifícios onde esteja instalado o empreendimento turístico, independentemente do uso a que sejam afectas.
- 4 - O título constitutivo é elaborado pelo titular do alvará de licença para a realização da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento, ou pelo titular do respectivo alvará de autorização de utilização, e carece de aprovação pelo Turismo de Portugal, I. P., a qual constitui condição prévia à outorga da escritura pública a que se refere o número anterior, quando exista, sendo nesta exarada menção expressa à data da aprovação do título constitutivo pelo Turismo de Portugal, I. P.
- 5 - O Turismo de Portugal, I. P., deve pronunciar-se sobre o título constitutivo no prazo de 30 dias após a apresentação do mesmo pelo interessado e só pode recusar a sua aprovação caso o mesmo viole o disposto no presente decreto-lei ou noutras disposições legais ou regulamentares aplicáveis.



Ministério d



Decreto n.º

- 6 - O título constitutivo é registado na Conservatória do Registo Predial em averbamento à descrição dos lotes ou fracções autónomas abrangidos, de acordo com o disposto no Código do Registo Predial, previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou fracções autónomas.
- 7 - Deve fazer parte integrante dos contratos-promessa de transmissão, bem como dos contratos de transmissão de propriedade de lotes ou fracções autónomas que integrem o empreendimento turístico em propriedade plural, uma cópia simples do título constitutivo devidamente aprovado e registado, cópia simples do título referido no n.º 3 do artigo 44.º, bem como a indicação do valor da prestação periódica devida pelo titular daqueles lotes ou fracções autónomas no primeiro ano nos termos do título constitutivo, sob pena de nulidade do contrato.

Artigo 54.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 fracções autónomas ou lotes, por forma a que fiquem perfeitamente individualizadas;
 - c)* O valor relativo de cada fracção autónoma ou lote, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do empreendimento;
 - d)* O fim a que se destina cada uma das fracções autónomas ou lotes;
 - e)* A identificação e descrição das instalações e equipamentos do empreendimento;
 - f)* A identificação dos serviços de utilização comum;



Ministério d



Decreto n.º

- g) A identificação das infra-estruturas 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) 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 do empreendimento, bem como a enumeração dos encargos cobertos por tal prestação periódica;
 - i) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
 - j) Os deveres da entidade responsável pela administração do empreendimento, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento;
 - l) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.
- 2 - Do título constitutivo de um conjunto turístico (*resort*) constarão a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (*resort*), a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, 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 permilagem 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 j) 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.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 55.º

Prestitação 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.
- 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 recepção 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 serviços de utilização comuns do empreendimento os que são exigidos para a respectiva categoria.
- 5 - A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a entidade administradora do empreendimento não pode ultrapassar 20% do valor total.
- 6 - 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 respectivo valor relativo fixado no título constitutivo do empreendimento, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 54.º



Ministério d.....



Decreto n.º

- 7 - Os créditos relativos a prestações periódicas, bem como aos respectivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre a respectiva fracção, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e aos demais previstos em legislação especial.
- 8 - 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.
- 9 - 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 aos encargos que se destina e desde que a alteração seja aprovada em assembleia convocada para o efeito.

Artigo 56.º

Deveres do proprietário

- 1 - Os proprietários de lotes ou fracções 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 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 utilização comum;
 - d) Praticar quaisquer actos ou realizar obras que afectem a tipologia ou categoria do empreendimento;



Ministério d.....



Decreto n.º

- e) Impedir a realização de obras de manutenção ou conservação da respectiva unidade de alojamento, por parte da entidade exploradora.
- 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, sob pena de esta poder repor a situação a expensas do respectivo proprietário.
- 3 - A entidade exploradora do empreendimento deve ter acesso às unidades de alojamento do empreendimento, a fim de proceder à respectiva 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 respectivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre o respectivo lote ou fracção, graduado após os mencionados nos artigo 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial.

Artigo 57.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 61.º
- 2 - A administração dos conjuntos turísticos (*resorts*) incumbe a uma entidade administradora única, designada no título constitutivo do conjunto turístico (*resort*).



Ministério d



Decreto n.º

- 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 colectiva, das infra-estruturas viárias e das demais instalações e equipamentos de utilização colectiva integrantes do empreendimento, quando tenham natureza privada.

Artigo 58.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 fracções autónomas ou lotes, cujo montante corresponde a cinco vezes o 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, devendo o respectivo título ser depositado no Turismo de Portugal, I. P.
- 2 - A caução só pode ser accionada por deliberação da assembleia geral de proprietários.
- 3 - A caução deve ser constituída antes da celebração dos contratos de transmissão da propriedade dos lotes ou das fracções autónomas que integrem o empreendimento, sob pena de nulidade dos mesmos.



Ministério d



Decreto n.º

Artigo 59.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 respectivos elementos justificativos.

Artigo 60.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 respectiva aprovação para o ano seguinte.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 61.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 acto, for nomeada uma nova entidade administradora e se a mesma vier a prestar a caução prevista no artigo 58.º no prazo de quinze dias.

Artigo 62.º

Assembleia geral de proprietários

- 1 - A assembleia geral de proprietários integra todos os proprietários dos lotes ou fracções 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 55.º;
 - e) Accionar a caução de boa administração;
 - f) Destituir a entidade administradora do empreendimento, nos casos previstos no artigo 61.º;



Ministério d.....



Decreto n.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 primeiro trimestre de cada ano.
- 5 - A assembleia geral pode ser convocada pelo respectivo presidente sob proposta de proprietários que representem 10% dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento.
- 6 - Aplicam-se à assembleia geral as regras sobre quorum 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 accionar a caução de boa administração ou destituir a entidade administradora do empreendimento, caso em que a deliberação deve ser tomada pela maioria dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento;
- b)* Nos outros casos previstos no regime da propriedade horizontal.

Artigo 63.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 do presente decreto-lei, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, na redacção actualmente em vigor, e seus regulamentos.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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 respectiva elaboração e promoção da respectiva aprovação em assembleia geral de proprietários no prazo máximo de dois anos a contar de tal data.
- 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 aprovado pelo Turismo de Portugal, I. P., e registado na Conservatória do Registo Predial nos termos do disposto no artigo 53.º
- 6 - A entidade exploradora deve enviar a cada um dos proprietários uma cópia do título constitutivo devidamente aprovado pelo Turismo de Portugal, I. P., e registado.
- 7 - Às alterações aos títulos constitutivos dos empreendimentos existentes aplicam-se as normas do presente capítulo.

CAPÍTULO IX

Declaração de interesse para o turismo

Artigo 64.º

Declaração de interesse para o turismo

- 1 - O Turismo de Portugal, I. P., a requerimento dos interessados ou da câmara municipal, pode declarar de interesse para o turismo, nos termos a estabelecer em portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo, os estabelecimentos, iniciativas, projectos ou actividades de índole económica, cultural, ambiental e de animação que,



Ministério d



Decreto n.º

pela sua localização e características, complementem outras actividades ou empreendimentos turísticos, ou constituam motivo de atracção turística das áreas 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 X

Fiscalização e sanções

Artigo 65.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 e seus regulamentos, bem como instruir os respectivos processos, excepto no que se refere a matéria de publicidade cuja competência pertence à Direcção-Geral do Consumidor.

Artigo 66.º

Contra-ordenações

- 1 - Constituem contra-ordenações:

- a)* A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido;
- b)* O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos mínimos previstos no n.º 2 do artigo 3.º e do registo previsto no n.º 3 do mesmo artigo;
- c)* O não cumprimento dos requisitos gerais de instalação previstos no artigo 5.º;



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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 pelos parques de campismo e de caravanismo, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 8.º;
- g) O desrespeito pela área máxima prevista para instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, tal como estabelecido no n.º 4 do artigo 18.º;
- h) A não apresentação do pedido de revisão da classificação do empreendimento turístico com a antecedência prevista no n.º 2 do artigo 37.º e a falta de apresentação do requerimento necessário para proceder à reconversão da classificação previsto no n.º 2 do artigo 74.º;
- i) A não afixação no exterior da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto no n.º 4 do artigo 35.º;
- j) A violação do disposto no artigo 40.º, em matéria de identificação dos empreendimentos turísticos;
- l) A adopção de classificação ou de características que o empreendimento não possua na respectiva publicidade, documentação comercial e *merchandising*, tal como previsto no n.º 1 do artigo 41.º;
- m) O desrespeito pela regra da unidade da exploração prevista no n.º 1 do artigo 43.º;



Ministério d.....



Decreto n.º

- n)* O desrespeito pelo regime de exploração turística em permanência e de exploração continuada das unidades de alojamento do empreendimento turística, tal como previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 44.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 e das condições da utilização destas pelos respectivos proprietários, tal como previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 44.º;
- o)* A exploração das unidades de alojamento pelos respectivos proprietários ou a celebração de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, tal como previsto no n.º 6 do artigo 44.º;
- p)* A violação pela entidade exploradora dos deveres previstos nas alíneas *a)* a *d)* do artigo 45.º;
- q)* A atribuição da responsabilidade operacional por empreendimentos turísticos de 5, 4 e 3 estrelas a funcionário não habilitado ao exercício da profissão de director de hotel;
- r)* A proibição de livre acesso aos empreendimentos turísticos nos casos não previstos nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 47.º;
- s)* A falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso aos empreendimentos turísticos;
- t)* O encerramento de um empreendimento turístico em propriedade plural, sem consentimento de todos os proprietários;
- u)* A falta de publicitação do período de funcionamento dos empreendimentos turísticos;
- v)* A não utilização de sinais normalizados, nos termos previstos no artigo 49.º;



Ministério d.....



Decreto n.º

- x)* O desrespeito pelos proprietários de lotes ou fracções autónomas em empreendimentos turísticos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 56.º;
 - z)* A falta de prestação de caução de boa administração e conservação pela entidade administradora do empreendimento, no termos previstos no n.º 1 do artigo 58.º;
 - aa)* O não cumprimento dos deveres de prestação de contas previstos no artigo 59.º;
 - bb)* 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, no termos previstos no artigo 60.º;
 - cc)* A falta de elaboração e promoção da respectiva aprovação em assembleia geral de proprietários de título constitutivo para os empreendimentos turísticos em propriedade plural já existentes, no termos previstos no n.º 2 do artigo 63.º;
 - dd)* A falta de remessa a cada um dos proprietários de uma cópia do título constitutivo para os empreendimentos turísticos em propriedade plural, no termos previstos no n.º 6 do artigo 63.º
- 2 - As contra-ordenações previstas nas alíneas *d), e), i), m), s), u), v)* e *dd)* do n.º 1 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 *f), g), h), j), l), q), r), t)* e *x)* do n.º 1 são punidas com coima de € 500 a € 2500, no caso de pessoa singular, e de € 5000 a € 25000, no caso de pessoa colectiva.
- 4 - As contra-ordenações previstas nas alíneas *a), b), c), n), o), p), z), aa), bb)* e *cc)* do n.º 1 são punidas com coima de € 2500 a € 3740,98, no caso de pessoa singular, e de € 25000 a € 44891,82, no caso de pessoa colectiva.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 67.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) 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 68.º

Limites da coima em caso de tentativa e de negligência

A tentativa e a negligência são puníveis, sendo os limites mínimos e máximos das coimas aplicáveis reduzidos para metade.

Artigo 69.º

Competência sancionatória

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



Ministério d.....



Decreto n.º

- a) À Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica e de Publicidade (CACMEP) relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *a)* a *e)* do n.º 1 do artigo 4.º;
- b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas *f)* do n.º 1 do artigo 4.º e aos estabelecimentos de alojamento local.

2 - A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente decreto-lei relativamente aos empreendimentos de turismo de natureza compete, respectivamente, à CACMEP se estes empreendimentos adoptarem qualquer das tipologias previstas nas alíneas *a)* a *e)* do n.º 1 do artigo 4.º, e às câmaras municipais se os referidos empreendimentos adoptarem a tipologia prevista na alínea *f)* do n.º 1 do artigo 4.º

Artigo 70.º

Produto das coimas

- 1 - O produto das coimas aplicadas pelas câmaras municipais constitui receita dos respectivos municípios.
- 2 - O produto das coimas aplicadas pela CACMEP reverte:
 - a) 60% para o Estado;
 - b) 30% para a ASAE;
 - c) 10% para a CACMEP.

Artigo 71.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.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 72.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 73.º

Meios de comunicação

As comunicações e requerimentos previstos no presente decreto-lei são efectuados por via informática, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

CAPÍTULO XI

Disposições finais e transitórias

Artigo 74.º

Empreendimentos turísticos 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 existentes dispõem do prazo de dois anos, contado a partir da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, para se reconverterem nas tipologias e categorias agora estabelecidos, excepto quando tal determinar a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rendibilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pelo Turismo de Portugal, I. P.



Ministério d.....



Decreto n.º

- 3 - 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.
- 4 - Caso os empreendimentos não possam manter a classificação de empreendimento turístico, são reconvertidos em modalidades de alojamento local.
- 5 - O Turismo de Portugal, I. P., deve inscrever no RNET os empreendimentos turísticos reclassificados nos termos do n.º 2.
- 6 - A licença de utilização turística concedida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, bem como a autorização de abertura dos empreendimentos turísticos existentes à data da entrada em vigor referido decreto-lei, concedida pela anterior Direcção-Geral do Turismo ou pelas câmaras municipais nos termos do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, ou de legislação anterior, mantém-se válida, só sendo substituída pelo alvará de autorização de utilização para fins turísticos na sequência das obras de ampliação, reconstrução ou alteração.
- 7 - Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do presente diploma mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respectivo licenciamento.

Artigo 75.º

Processos pendentes

- 1 - As entidades 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.
- 2 - Para os efeitos previstos neste artigo, consideram-se pendentes os processos relativos a operações de loteamento, pedidos de informação prévia e pedidos de licenciamento de operações urbanísticas que têm por objecto a instalação de empreendimentos turísticos.



Ministério d.....



Decreto n.º

Artigo 76.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 excepção 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;
 - 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;



Ministério d.....



Decreto n.º

- 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)* Portaria n.º 1229/2001, de 25 de Outubro.

Artigo 77.º

Regiões Autónomas

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.

Artigo 78.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor na data de entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que alterou o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Justiça



Ministério d.....



Decreto n.º

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro da Economia e da Inovação

O Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas

O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações