

I. Enquadramento

O [Programa Simplex+ 2016](#) apontou um conjunto de medidas tendentes à simplificação do regime jurídico aplicável à instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos a atingir até ao 4.º trimestre de 2016.

Com efeito, a medida “Licenciamentos Turísticos + Simples” daquele programa estabeleceu a meta da simplificação do licenciamento dos empreendimentos turísticos, nomeadamente através da possibilidade de abertura dos empreendimentos logo após a conclusão da obra, da redução do número de entidades envolvidas no processo, da redução da documentação procedimental, da simplificação do processo para localização de empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, integrando-se num mesmo acto todas as operações urbanísticas, e da alteração aos instrumentos de gestão territorial, de forma a dar respostas claras e céleres aos promotores sobre a construção e abertura de empreendimentos turísticos.

Em concretização de tal medida, foi recentemente publicado o [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho](#), que procede à quinta alteração e republicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (“RJJET”).

II. Principais alterações ao licenciamento turístico

Em vigor desde o passado dia 1 de Julho de 2017, o Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho, estabelece um conjunto de inovações que se propõe a minorar a complexidade e morosidade procedimental no licenciamento turístico.

De entre as mais relevantes – que melhor se explanarão de seguida – contam-se a consagração do procedimento de comunicação prévia com prazo como regime-regra para o licenciamento de empreendimentos turísticos, a consagração da possibilidade de abertura dos empreendimentos turísticos logo após a conclusão das obras, a criação de um procedimento específico para os pedidos de informação prévia relativos à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico, a criação de mecanismo mais ágil de alteração do uso de um edifício ou de uma fracção autónoma para instalação de um empreendimento turístico quando as obras de adaptação a realizar sejam isentas de controlo prévio, e a consagração de um classificação obrigatória.



Por outro lado, e em resposta à proposta do Programa Simplex+ 2016 da redução do número de entidades envolvidas no processo, são retiradas ao Turismo de Portugal, I. P. (“Turismo de Portugal”) competências na fase de controlo prévio da edificação: o parecer obrigatório ao pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento para realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos é agora facultativo e não vinculativo. O Turismo de Portugal passa agora a intervir apenas nas seguintes situações: (i) na elaboração dos instrumentos de gestão territorial, (ii) na emissão de parecer obrigatório sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos (limitado à área destes), e (iii) na classificação de empreendimentos turísticos, competindo-lhe ainda enquadrar nas tipologias de empreendimentos turísticos novas realidades de alojamento que surjam no mercado.

O novo diploma procede ainda à redefinição do conceito de hotel-apartamento (aparthotel), esclarecendo-se que o estabelecimento hoteleiro é classificável como hotel-apartamento não só quando a maioria das unidades de alojamento seja constituída por apartamentos como também quando a maioria das unidades de alojamento seja constituída por moradias.

De evidenciar é ainda a repriminção operada pelo novo diploma do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro – que havia sido revogado pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de Janeiro: as disposições do RJET relativas à instalação dos empreendimentos turísticos são agora também aplicáveis aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes (sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos relativos a instalações e funcionamento previstos na demais legislação aplicável) e que a emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou a comunicação de abertura de um empreendimento turístico substitui a permissão de funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas – dispensando assim a emissão, pelo município territorialmente competente, de quaisquer outros títulos habilitantes ao abrigo do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Actividades de Comércio, Serviços e Restauração (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de Janeiro).

Destacamos, de seguida, as principais alterações:

(i) O procedimento de comunicação prévia com prazo como regime-regra

O Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho, mantém a regra de que os procedimentos para a instalação dos empreendimentos turísticos, sempre que envolvam a realização das operações urbanísticas ali previstas, estão submetidos ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (“RJUE”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as mais recentes alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de Outubro) com as especificidades constantes do RJET. Grande novidade é a consagração do procedimento de comunicação prévia com prazo como regime-regra – mantendo-se, em qualquer caso, a possibilidade de o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.



Com efeito, o aditado artigo 23.º-A postula o dever do presidente da câmara municipal, no prazo de 20 ou 60 dias – consoante haja ou não lugar a consulta a entidades externas – a contar da entrega da comunicação e demais elementos instrutores, decidir sobre o pedido, devendo indeferi-lo quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente. Decorridos tais prazos sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada ou o pedido indeferido, é disponibilizada no sistema informático através do qual são tramitados os procedimentos urbanísticos a informação de que a comunicação prévia não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão, permitindo ao promotor dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

(ii) Pedidos de informação prévia relativos à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico

É criado um procedimento próprio para os pedidos de informação prévia relativos à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico ou parcialmente rústico, com especificidades em relação ao procedimento previsto no artigo 14.º e seguintes do RJUE – e que é o procedimento aplicável aos pedidos de informação prévia relativos à instalação dos demais empreendimentos turísticos.

Tratando-se de pedido de informação prévia para a instalação de empreendimento em solo rústico ou parcialmente rústico, deve o presidente da câmara municipal convocar, no prazo de 10 dias do recebimento do pedido e remetendo a pretensão apresentada, uma comissão constituída por todas as entidades que devem pronunciar-se sobre o projecto em razão da respectiva localização. A comissão reunirá no prazo de 15 dias a contar da data da disponibilização do processo para que cada entidade manifeste a sua posição – que substitui os pareceres que as entidades devem emitir sobre a pretensão – sendo a decisão tomada comunicada no prazo de 60 dias contados da data de recepção do pedido de informação prévia ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido.

A inexistência de uma solução concertada das entidades com competência para a emissão de pareceres de natureza obrigatória e vinculativa determina a extinção do procedimento. Por outro lado, esclarece-se que a existência de pareceres ou posições desfavoráveis de natureza não vinculativa não obsta a uma decisão final favorável.

No seguimento de decisão final favorável, o promotor tem o prazo de um ano para submeter a comunicação prévia ou o pedido de emissão de licença para instalação do empreendimento turístico, prevendo-se ainda a possibilidade de, decorrido tal prazo sem que tenha procedido à submissão da comunicação ou ao pedido de licença, requerer ao presidente da câmara municipal informação confirmativa de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e, em caso afirmativo ou de ausência de resposta no termo do referido prazo, reinicia-se novo prazo de um ano para apresentar os pedidos de comunicação prévia ou de licenciamento.



(iii) Redução dos prazos para emissão do alvará de utilização e possibilidade de abertura dos empreendimentos logo após a conclusão das obras

A par da redução dos prazos para emissão do alvará de utilização para fins turísticos – reduzidos de 20 para 10 dias a contar da data de apresentação do requerimento ou de 10 para 5 dias a contar da realização da vistoria prevista no artigo 65.º do RJUE, quando a esta haja lugar –, é prevista a possibilidade de abertura dos empreendimentos turísticos logo após a conclusão das obras. Com efeito, o aditado artigo 31.º-A determina que, decorridos aqueles prazos sem que tenha sido proferida decisão expressa ou emitido o alvará de autorização de utilização para fins turísticos, o interessado pode comunicar à câmara municipal, com conhecimento ao Turismo de Portugal a sua decisão de abrir ao público. Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o projecto aprovado, os subscritores dos termos de responsabilidade entregues na câmara municipal, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis, respondem solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade em causa.

(iv) Alteração do uso de um edifício para instalação de um empreendimento turístico

Adicionalmente, e com o intuito de promover a requalificação de imóveis existentes para afectação ao turismo, prevê-se, no aditado artigo 29.º-A, um procedimento próprio para a alteração de uso para fins turísticos em resultado da realização de obras que estejam isentas de controlo prévio.

O pedido da autorização de utilização para fins turísticos deve ser instruído com o alvará de autorização de utilização do edifício existente (ou, tratando-se de edifício anterior a 1951, com certidão comprovativa da respectiva inexistência), documento emitido pelo Turismo de Portugal relativo a dispensa de requisitos de instalação e funcionamento, quando aplicável, e com termo de responsabilidade subscrito pelo director da obra ou director da fiscalização assegurando a conformidade da edificação ou da sua fracção autónoma com os fins a que se destina e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso e a classificação pretendida, atestando ainda que as alterações introduzidas são isentas de controlo prévio, juntando a memória descritiva e as telas finais respectivas. O comprovativo do pedido de autorização de utilização para fins turísticos e do pagamento da taxa devida através de autoliquidação habilitam o promotor a iniciar a actividade. Também para estes casos se prevê que caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com as normas aplicáveis, o subscritor do termo de responsabilidade, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis, responde solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade em causa.

(v) Classificação dos empreendimentos turísticos

Em matéria de classificação dos empreendimentos turísticos, é eliminada a possibilidade de adesão ao modelo de classificação sem estrelas criado em 2014 (dispensa da atribuição da categoria ao abrigo do agora revogado n.º 7 do artigo 39.º), retomando-se o sistema de classificação obrigatória.



Em conformidade, são revogados os números 2 a 7 do artigo 4.º-A da Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, conforme alterada pela [Portaria n.º 309/2015, de 25 de Setembro](#), que aprovou o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos.

III. Conclusões

Da promoção da agilização procedimental através da consagração do procedimento de comunicação prévia com prazo como regime-regra, à redução dos prazos de pronúncia para a conclusão dos procedimentos, o recém-publicado Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho, apresenta-se de molde a amenizar algumas das dificuldades sentidas pelos promotores no licenciamento turístico.

É de destacar o papel preponderante que terão as câmaras municipais, agora – e sem *coadjuvação* do Turismo de Portugal que, como se viu, perde competências na fase de controlo prévio da edificação – obrigadas a dar respostas mais céleres aos pedidos de instalação de empreendimentos turísticos, sob pena de o promotor, contanto que efectue previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação, ficar instituído no dever dar início às obras.

De evidenciar também é, finalmente, a manutenção dos objectivos de promoção da agilização e modernização do sector do turismo no [Programa Simplex+ 2017](#), que reitera a criação, já prevista no Programa Simplex+ 2016, da “Agenda Digital Empresário Turístico” até ao 4.º trimestre de 2017, que deverá disponibilizar *online* o calendário das obrigações do empresário turístico perante a Administração Pública, de forma a facilitar o cumprimento das obrigações, e prevê a criação de uma aplicação mobile (app) com conteúdos informativos para empresas do sector do turismo (“App Turismo de Portugal para Empresas”) até ao 2.º trimestre de 2018.