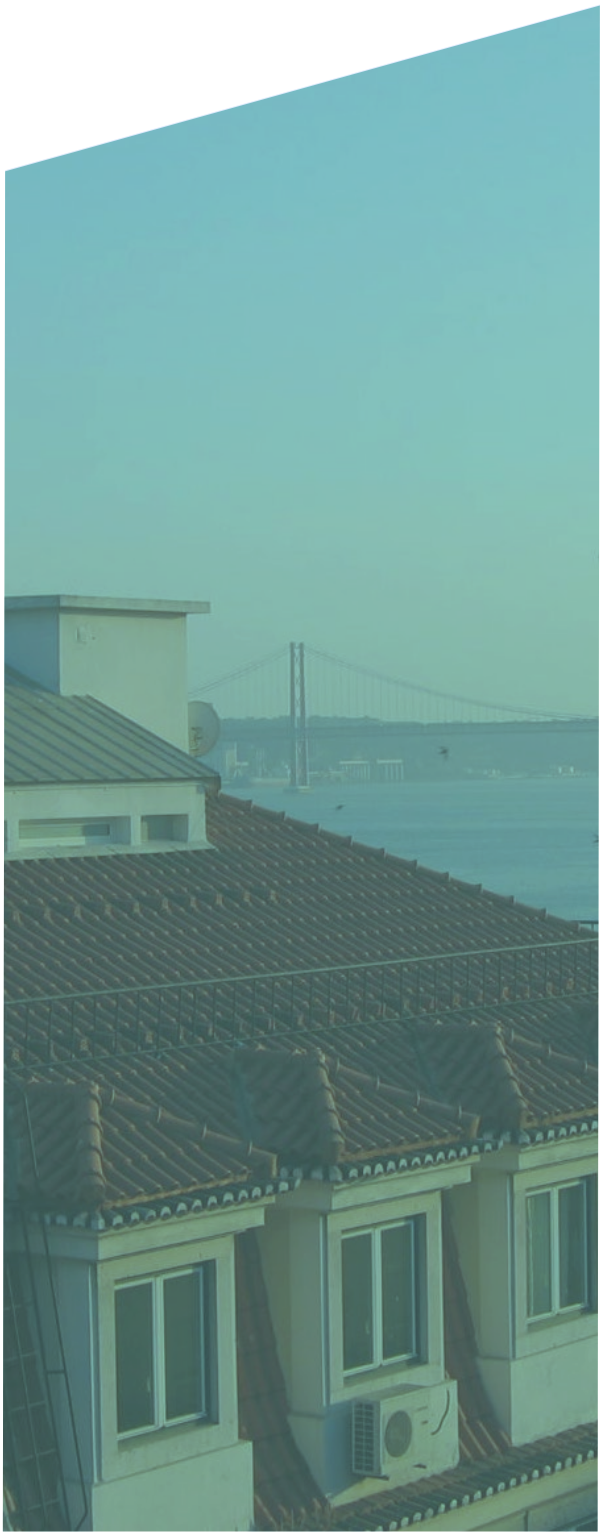
CCA ONTIER

UM ESCRITÓRIO GLOBAL COM ALMA LOCAL
pt.ontier.net

NOTA INFORMATIVA

2017

Alterações ao Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos



I. Nota Prévia

No passado dia 1 de Julho de 2017 entrou em vigor o **Decreto-Lei n.º 80/2017**, o qual, sob a epígrafe "Licenciamentos Turísticos + Simples", pretende simplificar o regime jurídico dos empreendimentos turísticos, nomeadamente no que diz respeito aos procedimentos relativos à instalação destes empreendimentos e ao tempo de análise dos respetivos processos.

Assim, e com vista a ultrapassar as necessidades identificadas pelo Programa Simplex +2016, procura-se eliminar dificuldades registadas no processo de instalações dos empreendimentos turísticos através da simplificação de procedimentos e criação de novos mecanismos de articulação entre as várias entidades envolvidas, para uma apreciação e decisão concertada e num mesmo momento.

II. Novo Procedimento de Instalação de Empreendimentos Turísticos:

A principal alteração introduzida prende-se com a adoção do procedimento da comunicação prévia com prazo para a edificação e instalação de empreendimentos turísticos, exceto quando seja aplicável o regime da comunicação prévia nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante designado por RJUE), mantendo-se a faculdade do promotor de poder optar, em qualquer caso, pelo procedimento de licenciamento.

O novo procedimento da comunicação prévia com prazo deve ser instruído nos termos do RJUE e respetiva regulamentação, acompanhado dos elementos constantes da **Portaria n.º 327/2007**, de 28 de Abril, relativamente à classificação pretendida para o empreendimento turístico.

O presidente da Câmara Municipal competente decide sobre o pedido apresentado no prazo de 20 (vinte) dias a contar da entrega da comunicação e respetivos elementos, ou no prazo de 60 (sessenta) dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

Decorridos tais prazos sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada ou o pedido tenha sido indeferido, é disponibilizada na plataforma eletrónica a informação de que a comunicação prévia não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão.

Assim, o promotor pode dar início às obras logo que receba o deferimento do pedido ou logo que tenham decorrido os prazos para esse efeito, nos termos acima referidos, e desde que efetue previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

III. Pedido de Informação Prévia para Empreendimentos Turísticos em Solo Rústico:

No que diz respeito à instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico, o diploma em análise cria um procedimento específico para os pedidos de informação prévia (adiante designados por PIP), o qual deve ser apresentado junto da Câmara Municipal competente e vir instruído com os seguintes elementos (com as especificidades constantes do **artigo 25.º-A**):

// Certidão permanente predial ou certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor ou, quando omissa a inscrição do prédio no registo, a respetiva certidão negativa;

// Caderneta predial;

// Planta de localização com delimitação da área objeto da operação urbanística;

// Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções;

// Planta de implantação desenhada sobre o levantamento topográfico;

// Memória descritiva;

// Indicação do respetivo procedimento administrativo, quando a edificação esteja abrangida por operação de loteamento; e

// Elementos desenhados da edificação e construções anexas.

Recebido o PIP, o presidente da Câmara Municipal convoca, no prazo de 10 (dez) dias, uma comissão constituída pelas entidades envolvidas na decisão, exceto se deliberar no sentido de rejeitar o pedido com fundamento na inexistência de interesse público municipal na instalação do empreendimento turístico em causa.

A comissão reúne no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da disponibilização do processo para que cada entidade manifeste a sua posição sobre o pedido formulado, sem prejuízo de que a adoção de uma posição desfavorável não obsta a uma decisão final favorável por parte da Câmara Municipal competente.

A decisão final, dependente de uma solução concertada das entidades envolvidas – seja ela favorável ou desfavorável –, deve ser comunicada pela Câmara Municipal competente no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável até 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da receção do PIP ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido. Sendo a decisão final desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma possa ser revista.

As entidades envolvidas que integram a comissão deverão, no prazo de 120 (cento e vinte) dias e 180 (cento e oitenta) dias, consoante aplicável[1] , autorizar ou permitir a edificação e instalação do empreendimento turístico.

A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um pedido de licenciamento ou de apresentação de comunicação prévia subsequente pelo prazo de 1 (um) ano. Decorrido o prazo de 1 (um) ano, o interessado pode requerer ao presidente da Câmara Municipal competente 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 (vinte) dias.

IV. Autorização ou Comunicação de Utilização para Fins Turísticos – Novos Mecanismos:

Adicionalmente, o presente Decreto-Lei cria um mecanismo mais ágil de alteração do uso de um edifício ou de uma fração autónoma para instalação de um empreendimento turístico, sempre que as obras realizadas nos empreendimentos turísticos estejam isentas de controlo prévio, nos termos do RJUE.

Verificando-se que se trata de obras isentas de controlo prévio, concluídas as obras o requerente deverá apresentar o pedido de autorização de utilização para fins turísticos, conjuntamente com os seguintes documentos:

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

// Documento emitido pelo Turismo de Portugal, I.P. relativo à dispensa de requisitos de instalação e funcionamento, quando aplicável; e

// Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor da obra ou diretor da fiscalização assegurando a conformidade da edificação ou da sua fração autónoma com os fins a que se destina e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso e a classificação pretendida, atestando ainda que as alterações introduzidas são isentas de controlo prévio.

Com o comprovativo do pedido de autorização de utilização para fins turísticos e do pagamento da taxa devida através de autoliquidação, o requerente poderá iniciar a sua atividade.

Nos demais casos em que as obras realizadas no edifício ou fração autónoma não estejam isentas de controlo prévio, o interessado deverá requerer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos nos termos do RJUE, instruído nos termos desse diploma.

1 120 dias para os atos administrativos e operações materiais legalmente necessárias e referentes às condicionantes e delimitações de RAN, REN, servidões ou outras restrições de utilidade pública; 180 dias para os atos administrativos e operações materiais legalmente necessárias e referentes a alterações a instrumentos de gestão territorial.

O prazo para decisão é de 10 (dez) dias[2] a contar da data da apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar a vistoria também nos termos do RJUE, sendo o prazo para decisão nessas situações de 5 (cinco) dias após a realização da vistoria.

Decorridos os prazos de 10 (dez) dias ou 5 (cinco) dias, consoante o caso, sem que seja proferida decisão expressa ou emitido o alvará de autorização de utilização para fins turísticos, o interessado pode comunicar à Câmara Municipal competente, com conhecimento ao Turismo de Portugal, I.P., a sua decisão de abrir ao público.

Nestas situações, constitui título válido de abertura do empreendimento o comprovativo de ter efetuado esta comunicação à Câmara Municipal competente, em conjunto com o comprovativo da regular submissão do requerimento de concessão de autorização de utilização para fins turísticos e com o comprovativo do pagamento da taxa devida através de autoliquidação.

Em ambos os procedimentos aqui identificados, caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com as normas aplicáveis ou o projeto aprovado, o subscritor dos termos de responsabilidade apresentados responde solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade.

V. Intervenção do Turismo de Portugal, I.P.:

Com vista a simplificar o processo, o diploma em análise eliminou a obrigatoriedade da intervenção do Turismo de Portugal, I.P. na fase de controlo prévio da edificação do empreendimento turístico, nomeadamente no que diz respeito à apreciação do projeto de edificação, passando esta entidade a intervir apenas em sede de classificação dos empreendimentos turísticos.

Não obstante, o interessado pode, facultativamente, solicitar a apreciação do projeto ao Turismo de Portugal, I.P., o qual emitirá um parecer não vinculativo que será posteriormente comunicado à Câmara Municipal competente.

De salientar, ainda, que o Turismo de Portugal I.P. tem competência para enquadrar novas modalidades de alojamento que surjam no mercado à luz das tipologias existentes, identificando as regras aplicáveis ao caso concreto em causa.

VI. Outras alterações

Passa a ser **obrigatória** a vigilância e a presença de material e equipamento de informação e salvamento nas piscinas de empreendimentos turísticos quando utilizadas pelos seus hóspedes e convidados.

As plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem e comercializem alojamento (quer empreendimentos turísticos, quer alojamento local) estão obrigadas a exigir e exibir o número do Registo Nacional de Turismo.

VII. Regime transitório

Os empreendimentos turísticos que nos termos do regime anterior ora alterado (**DL 39/2008**) tenham sido reconvertidos e sejam explorados como estabelecimentos de alojamento local, permanecem afetos ao uso turístico, mantendo a necessária conformidade com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Para mais informações contactar:

/ Departamento de Imobiliário, Projectos e Turismo: Madalena Azeredo Perdigão – map@cca-ontier.com Gonçalo de Almeida Costa – gac@cca-ontier.com

UM ESCRITÓRIO GLOBAL COM ALMA LOCAL
pt.ontier.net

2 De acordo com o anterior diploma, o prazo para decisão era de 20 (vinte) dias.