

**PERGUNTAS FREQUENTES SOBRE A
LEGISLAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS
Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março,
e respectivas Portarias**

(versão actualizada em 2009.01.12)

Índice

[Nocões gerais e tipologias](#)

[Alojamento Local \(cf. Portaria 517/2008, de 25 de Junho\)](#)

[Competências](#)

[Instalação](#)

[Classificação](#)

[Exploração e funcionamento](#)

[Propriedade plural](#)

[Regime transitório](#)

[Portaria 327/2008, de 28 de Abril - Requisitos](#)

Anexo I – Estabelecimentos Hoteleiros

Anexo II – Aldeamentos Turísticos

Anexo III – Apartamentos Turísticos

[Portaria 937/2008, de 20 de Agosto – Requisitos](#)

Turismo de Habitação e Turismo no Espaço Rural

[Portaria 1320/2008/, de 17 de Novembro – Requisitos](#)

Parques de Campismo

Noções gerais e tipologias

P. Qual a noção de empreendimento turístico?

P. Quais as tipologias de empreendimentos turísticos previstas no novo regime e quais as tipologias eliminadas?

P. Qual é a regulamentação aplicável aos conjuntos turísticos?

P. A legislação sobre empreendimentos turísticos é a mesma ao nível nacional ou há especificidades para os Açores e Madeira?

Alojamento Local (cf. Portaria 517/2008, de 25 de Junho)

P. O que é necessário fazer para que moradias antigas, que não estarão totalmente de acordo com a regulamentação em vigor, possam ser registadas para Alojamento Local? É necessário fazer alterações? Ou são aceites de acordo com a regulamentação do ano em que foram construídas?

P. O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008 é adequado à pretensão de uma construção de raiz? Isto é, se um determinado município pretende efectuar uma construção de raiz para hospedagem ser-lhe-á possível enquadrá-la no artigo 3.º, por se tratar de uma construção nova, ou este artigo apenas existe para construções já existentes à data?

P. Os empreendimentos turísticos que deixam de reunir os requisitos para se manterem como tal, ou que, reunindo requisitos para tanto, pretendam converter-se em estabelecimentos de alojamento local estão obrigados a fazer a alteração do uso, de turístico para habitacional, junto das câmaras municipais (alteração da LUT)?

P. Uma Pensão classificada com duas estrelas pretende aderir ao regime do Alojamento Local. Pode o interessado dirigir-se à Câmara Municipal directamente? Ou terá que pedir a reclassificação ao Turismo de Portugal por ser uma unidade classificada pela ex-DGT, mesmo sabendo que não cumpre na totalidade os requisitos impostos para obter licenciamento como hotel?

P. É necessária regulamentação municipal para definição dos requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local, para além das regras previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho?

P. No âmbito da anterior legislação muitas autarquias tinham regulamentos de hospedagem próprios, diferentes consoantes os Municípios. Neste momento, e com a saída da nova legislação, é referido na portaria do Alojamento Local que os Municípios podem criar regulamentos para esse efeito. A minha dúvida é se o regulamento existente está em vigor ou se só se aplica a portaria até à criação de novo regulamento.

P. O registo do alojamento local nas Câmaras Municipais está sujeito a taxas e, em caso afirmativo, em que montante?

P. Por quem devem ser emitidos os termos de responsabilidade que atestam a conformidade das instalações de gás, eléctricas, etc., com a legislação aplicável?

P. O artigo 7º da portaria nº 517/2008 refere a necessidade de existência de um sistema de segurança contra riscos de incêndio nos estabelecimentos de alojamento local com capacidade para mais de 50 pessoas. A minha questão prende-se com a aplicação deste conceito de estabelecimento, ou seja, se tivermos 10 moradias, em que cada uma isolada não comporta mais de 50 pessoas, mas todas juntas comportam, considera-se este um estabelecimento único, ou são dez estabelecimentos?

P. Quem pode comercializar para fins turísticos os estabelecimentos de alojamento local?

P. A designação de Estalagem pode ser utilizada, se assim o quisermos, num estabelecimento de Alojamento Local?

P. Quanto à interpretação a dar ao n.º 1 do art.º 9.º da Portaria 517/2008, que estabelece que "Os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela câmara municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo II da presente portaria, que dela faz parte integrante" pergunta-se: não sendo obrigatória a afixação das referidas placas, também os municípios competentes não são obrigados a fornecê-las?

P. Qual o enquadramento legal de um Hostel?

Competências

P. É obrigatório parecer do Turismo de Portugal para o licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas destinadas à instalação de empreendimentos turísticos?

Instalação

P. Qual é o regime aplicável ao procedimento de instalação de empreendimentos turísticos?

P. Quais os documentos que devem instruir o pedido de Autorização de Utilização para fins Turísticos (AUT)?

P. Quais os documentos que devem instruir a comunicação de abertura em caso de ausência de AUT dentro do prazo?

P. No caso de estabelecimentos existentes, se as plantas em posse do Turismo de Portugal não corresponderem rigorosamente ao edificado e respectivos serviços das unidades hoteleiras, como devemos proceder no caso de unidades cuja competência de licenciamento/classificação é do Turismo de Portugal? E nas demais unidades?

P. A Portaria 327/2008 define, no Anexo 1 que, por exemplo, em estabelecimentos hoteleiros de duas estrelas a área mínima dos quartos duplos é de 13,5m². Esta área mínima apresentada para o quarto já inclui a instalação sanitária obrigatória? Ou aos 13,5m² terá que ser acrescentada área para este efeito?

P. Qual a legislação a aplicar aos licenciamentos de hotéis com camaratas e quais os requisitos a observar neste tipo de empreendimentos?

P. A quem cabe a aprovação do nome dos empreendimentos turísticos?

Classificação

P. O que é a classificação de um empreendimento turístico?

P. Em que categorias podem ser classificados os empreendimentos turísticos? Podem ser adoptadas categorias não previstas na lei como Luxo, Super Luxo, Plus, etc.?

P. A quem compete realizar as auditorias de classificação?

P. As entidades competentes para a realização de auditorias de classificação têm prazo para o fazer? E nos casos de reconversão?

P. O nº 4, do Art. 4º, da Portaria nº 327/2008, de 28 de Abril, refere que, após a atribuição da classificação do empreendimento turístico resultante de auditoria obrigatória, podem ser alterados os requisitos opcionais dos empreendimentos, escolhidos para a obtenção da pontuação obrigatória. Então, se os requisitos opcionais podem ser alterados após a auditoria, para que serve o sistema de pontos e de que forma, clara, contribuem estes para a classificação do empreendimento?

Exploração e funcionamento

P. Em que se traduz o novo modelo de exploração dos empreendimentos turísticos?

P. É obrigatório afixar o período de funcionamento de um empreendimento turístico mesmo quando o mesmo funcione 365 dias por ano?

P. É obrigatória a afixação de um quadro de pictogramas na recepção do hotel com todos os serviços que o hotel oferece?

P. Como está actualmente regulada a matéria respeitante à responsabilidade operacional dos empreendimentos?

P. As tipologias que deixaram de existir podem ser adoptadas como nome comercial do empreendimento turístico (ex: "Hotel Estalagem ...")?

Propriedade plural

P. Como se compatibiliza a exploração permanente das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos em propriedade plural com a sua utilização pelo respectivo proprietário?

P. Se, no limite, o proprietário da unidade de alojamento determinar no contrato de exploração que pretende utilizar a fracção 365 dias por ano, ainda assim entende-se que aquela unidade se encontra em exploração turística?

P. A caução de boa administração pode ser prestada através de garantia bancária simples ou deve ser através de garantia bancária à primeira solicitação (“on first demand”)?

P. Quem é o beneficiário da garantia (proprietários das fracções, Turismo de Portugal, deve constituir-se uma associação de proprietários)?

P. Um Aldeamento Turístico em propriedade plural que foi notificado pelo Turismo de Portugal, I.P. para proceder à reconversão do empreendimento nas tipologias e categorias estabelecidas no D.L. nº 39/2008 de 7 de Março, deixará de reger-se pelo diploma antigo quando solicitar essa reconversão, passando a reger-se pelo regime jurídico previsto no novo Decreto-Lei, ou continuará a vigorar o regime jurídico previsto no diploma anterior?

P. No que se refere à exploração turística, e caso todas as unidades de alojamento passem a estar permanentemente em regime de exploração turística, significa que a entidade exploradora tem que celebrar, obrigatoriamente, com os proprietários das fracções, contratos para a exploração turística, ou basta garantir que as unidades de alojamento se encontram permanentemente em condições de ser locadas?

P. Um proprietário que tenha adquirido uma fracção autónoma num empreendimento turístico licenciado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e estando aquela desafecta da exploração, poderá utilizar a sua unidade ao abrigo do n.º 3 do novo RJET (alojamento local)?

Regime transitório

[P. Qual o prazo para reconversão dos empreendimentos turísticos nas tipologias do novo regime?](#)

Portaria 327/2008, de 28 de Abril - Requisitos

[Anexo I – Estabelecimentos Hoteleiros](#)

[Anexo II – Aldeamentos Turísticos](#)

[Anexo III – Apartamentos Turísticos](#)



Portaria 937/2008, de 20 de Agosto – Requisitos Turismo de Habitação e Turismo no Espaço Rural

P. Quanto ao processo de classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural, o DL 39/2008 menciona a realização de uma auditoria determinada pelo Presidente da Câmara; contudo, anuncia uma portaria que definiria os termos da sua concretização. Esta portaria já existe? Se não existe, como se conduzem os processos de classificação de determinado empreendimento a instalar?

P. Numa casa já construída e que se quer classificar como agro-turismo ou casa de campo, o procedimento é remeter um requerimento à Câmara Municipal? Qual é o procedimento a seguir e quais são as formalidade da resposta e prazos a respeitar?

P. Encontramo-nos, há algum tempo, a tentar licenciar empreendimentos turísticos na forma de turismo de aldeia. Quais deverão ser os nossos procedimentos a partir deste momento?

P. Os hotéis rurais têm limite de quartos?

P. Os hotéis rurais podem ser apenas residenciais, sem restaurante?

P. Todos os empreendimentos têm que solicitar reconversão de classificação ao abrigo do art.75º do DL nº39/08, 07/03? Mesmo um estabelecimento de turismo no espaço rural na modalidade de casa de campo tem que pedir reconversão à respectiva câmara municipal?

P. À luz do novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, a figura do Turismo Rural, enquanto modalidade inserida no TER, desapareceu. Muitas eram unidades até 10 quartos, que agora terão que se readaptar. Para que modalidade? E relativamente às Casas de Natureza (Turismo de Natureza), nomeadamente as casas-retiro?

P. Pode haver lugar a ampliação de construções existentes no turismo no espaço rural, à semelhança do que acontecia no anterior regime jurídico?

P. É possível a venda de alimentos produzidos no empreendimento, directamente aos clientes ou cozinhados?

P. Queria obter informações sobre serviços de refeições almoço/jantar em unidades de Turismo Espaço Rural. Quais são os requisitos? Será que podemos simplesmente começar a servir refeições?

P. É obrigatória a residência do proprietário dos empreendimentos de Turismo de Habitação ou Turismo no Espaço Rural durante o período de exploração?

**Portaria 1320/2008/, de 17 de Novembro –
Requisitos
Parques de Campismo**

[P. A tipologia “Parque de Campismo Rural” foi eliminada. O que acontece aos parques de campismo rural já aprovados ou previstos em Instrumentos de Gestão Territorial \(IGT\)?](#)

Noções gerais e tipologias

P. Qual a noção de empreendimento turísticos?

R. São empreendimentos turísticos os estabelecimentos destinados a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares (cf. artigo 2º, nº 1, do Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de Março)

P. Quais as tipologias de empreendimentos turísticos previstas no novo regime e quais as tipologias eliminadas?

R. As actuais tipologias de empreendimentos turísticos são as seguintes (cf. artigo 4º, nº 1, do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março):

- Estabelecimentos hoteleiros (hotéis, hotéis-apartamento e pousadas)
- Aldeamentos turísticos
- Apartamentos turísticos
- Conjuntos turísticos (*resorts*)
- Empreendimentos de turismo de habitação
- Empreendimentos de turismo no espaço rural (casas de campo, agro-turismo e hotel rural)
- Parques de campismo e de caravanismo
- Empreendimentos de turismo da natureza (assente num novo modelo de verificação)

Foram eliminadas as tipologias: pensão (incluindo as albergarias), estalagem, motel, moradia turística, casa de turismo rural, parque de campismo rural, casa de abrigo, centro de acolhimento e casa-retiro.

P. Qual é a regulamentação aplicável aos conjuntos turísticos?

R. A regulamentação dos conjuntos turísticos encontra-se prevista quer no RJET, quer na portaria n.º 327/2008, que estabelece os requisitos que devem ser observados para a classificação dos estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos e apartamentos. Sendo a tipologia conjunto turístico caracterizada por integrar uma variedade de empreendimentos turísticos, os conjuntos turísticos devem observar os requisitos previstos para as partes que o compõem, que se encontram estabelecidos na mencionada portaria.

P. A legislação sobre empreendimentos turísticos é a mesma ao nível nacional ou há especificidades para os Açores e Madeira?

R. Nos termos do disposto no artigo 78º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o regime jurídico dos empreendimentos turísticos dele constante aplica-se nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura administrativa própria dessas regiões. Esta disposição é análoga à do artigo 82º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, que o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, revogou, pelo que, neste aspecto, a regulamentação da matéria não sofreu alterações significativas.

Alojamento local (Portaria 517/2008, de 25 de Junho)

P. O que é necessário fazer para que moradias antigas, que não estarão totalmente de acordo com a regulamentação em vigor, possam ser registadas para Alojamento Local? É necessário fazer alterações? Ou são aceites de acordo com a regulamentação do ano em que foram construídas?

R. Caso as moradias em causa pretendam registar-se como estabelecimentos de alojamento local deverão cumprir os requisitos estabelecidos na Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho, designadamente no seu artigo 5º, no que se refere aos requisitos físicos das instalações. O registo das moradias no alojamento local pressupõe que estas disponham do documento actualmente denominado autorização de utilização, que, caso não exista, deverá ser obtido junto da Câmara Municipal da sua localização, nos termos estabelecidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro).

P. O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008 é adequado à pretensão de uma construção de raiz? Isto é, se um determinado município pretende efectuar uma construção de raiz para hospedagem ser-lhe-á possível enquadrá-la no artigo 3.º, por se tratar de uma construção nova, ou este artigo apenas existe para construções já existentes à data?

R. O n.º1 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, não proíbe a instalação de estabelecimentos de hospedagem em edifícios construídos de raiz para o efeito. Tal proibição também não resulta da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, que regulamenta os estabelecimentos de alojamento local.

Os referidos diplomas apenas exigem que, para que o estabelecimento possa ser registado pela Câmara Municipal como estabelecimento de alojamento local e nessa qualidade prestar serviços, o mesmo disponha de autorização de utilização.

Assim, os particulares que pretendam construir um edifício para nele instalar um estabelecimento de alojamento local deverão licenciar a obra, nos termos gerais, junto da câmara municipal, obter a respectiva autorização de utilização e, finalmente, o registo enquanto alojamento local.

P. Os empreendimentos turísticos que deixam de reunir os requisitos para se manterem como tal, ou que, reunindo requisitos para tanto, pretendam converter-se em estabelecimentos de alojamento local

estão obrigados a fazer a alteração do uso, de turístico para habitacional, junto das câmaras municipais (alteração da LUT)?

R. Os empreendimentos com autorização de utilização emitida até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008 podem converter-se em estabelecimentos de alojamento local sem necessidade de alteração da autorização da utilização para uso habitacional.

P. Uma Pensão classificada com duas estrelas pretende aderir ao regime do Alojamento Local. Pode o interessado dirigir-se à Câmara Municipal directamente? Ou terá que pedir a reclassificação ao Turismo de Portugal por ser uma unidade classificada pela ex-DGT, mesmo sabendo que não cumpre na totalidade os requisitos impostos para obter licenciamento como hotel?

R. A exploração dos estabelecimentos de alojamento local depende apenas de registo na Câmara Municipal respectiva (cf. artigo 3º do Decreto-Lei n.º 39/2008). O pedido de registo é apresentado na Câmara Municipal, mediante o preenchimento de requerimento de modelo aprovado pela Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, acompanhado dos documentos elencados no artigo 3º da mesma portaria.

O registo no alojamento local implica que o estabelecimento disponha de autorização de utilização (cf. n.º1 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e artigo 3º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho), excepto se o mesmo tiver sido construído em data anterior à da entrada em vigor do RGEU (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951). Assim, caso não disponha dessa autorização deverá obtê-la junto da Câmara Municipal, nos termos regulados no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. Uma vez que, em princípio, as antigas pensões se integrarão no tipo de alojamento local “estabelecimento de hospedagem”, será aconselhável obter informação sobre se existe regulamentação adicional dos mesmos pela respectiva Câmara Municipal.

P. É necessária regulamentação municipal para definição dos requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local, para além das regras previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho?

R. Não. A Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, é de aplicação imediata. Todavia, caso os municípios entendam conveniente ou necessário podem aprovar, apenas para os estabelecimentos de hospedagem, regulamentos municipais que fixem outros requisitos para além dos previstos na referida portaria (cf. n.º 6, do artigo 5º, da Portaria n.º 517/2008).

P. No âmbito da anterior legislação muitas autarquias tinham regulamentos de hospedagem próprios, diferentes consoantes os Municípios. Neste momento, e com a saída da nova legislação, é referido na portaria do Alojamento Local que os Municípios podem criar regulamentos para esse efeito. A minha dúvida é se o

regulamento existente está em vigor ou se só se aplica a portaria até à criação de novo regulamento.

R. Os regulamentos existentes para os estabelecimentos de hospedagem foram criados ao abrigo do DL n.º. 167/97. Este diploma foi expressa e integralmente revogado pelo DL n.º. 39/2008, de 7 de Março, que estabelece um novo regime jurídico para os Empreendimentos Turísticos, regulando toda a matéria da lei anterior.

Os regulamentos de hospedagem existiam por força e ao abrigo de norma habilitante revogada, pelo que não podem manter-se em vigor. A possibilidade de as Câmaras Municipais estabelecerem agora requisitos adicionais para os estabelecimentos de hospedagem, no âmbito do novo quadro legislativo, decorre da própria portaria do alojamento local (que lhes confere expressamente essa faculdade), portaria que é, ela própria, legitimada por norma habilitante constante de um decreto-lei.

Assim, entendendo-se os regulamentos camarários existentes revogados por força da entrada em vigor do DL n.º. 39/ 2008, de 7 de Março, as autarquias poderão:

- observar o disposto na Portaria n.º. 517/2008, de 25 de Junho, que se considera instrumento legal bastante para enquadramento e regulação do alojamento local em todas as suas modalidades;
- criar novos regulamentos municipais ou aproveitar os já existentes, deliberando em assembleia municipal a sua manutenção em vigor em tudo o que não contrarie o RJET e a Portaria do Alojamento Local.

P. O registo do alojamento local nas Câmaras Municipais está sujeito a taxas e, em caso afirmativo, em que montante?

R. A matéria relativa às taxas a cobrar pelas câmaras municipais é da exclusiva competência destas, pelo que deverá ser solicitada informação à Câmara Municipal respectiva.

P. Por quem devem ser emitidos os termos de responsabilidade que atestam a conformidade das instalações de gás, eléctricas, etc., com a legislação aplicável?

R. Os termos de responsabilidade a juntar devem ser emitidos por técnico habilitado para o efeito de acordo com a legislação específica aplicável.

P. O artigo 7º da portaria nº 517/2008 refere a necessidade de existência de um sistema de segurança contra riscos de incêndio nos estabelecimentos de alojamento local com capacidade para mais de 50 pessoas. A minha questão prende-se com a aplicação deste conceito de estabelecimento, ou seja, se tivermos 10 moradias, em que cada uma isolada não comporta mais de 50 pessoas, mas todas juntas comportam, considera-se este um estabelecimento único, ou são dez estabelecimentos?

R. Nos termos do disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 2º da Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho, conjugada com o n.º2 do mesmo preceito, o estabelecimento de alojamento local do tipo moradia é constituído por «*um edifício autónomo de carácter unifamiliar*». A lei não prevê, portanto, estabelecimentos de alojamento local constituídos por 10 moradias.

P. Quem pode comercializar para fins turísticos os estabelecimentos de alojamento local?

R. Os estabelecimentos de alojamento local podem ser comercializados pelo proprietário, por pessoas ou empresa que o mesmo mandate para o efeito e por agências de viagens e turismo.

P. A designação de Estalagem pode ser utilizada, se assim o quisermos, num estabelecimento de Alojamento Local?

R. O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, estabelece apenas as seguintes restrições relativamente às denominações dos estabelecimentos que prestam serviços de alojamento turístico:

- Para os empreendimentos turísticos, os artigos 41º e 42º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, determinam que os respectivos nomes não podem indiciar ou sugerir uma classificação ou características que o empreendimento não possua, pelo que está proibida a referência às tipologias dos empreendimentos (elencadas nos artigos 4º e 11º do Decreto-Lei n.º 39/2008), excepto por aqueles nelas classificados.

- No que se refere aos estabelecimentos de alojamento local, o n.º6 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, proíbe que estes estabelecimentos utilizem «*a qualificação turismo e ou turístico*» ou «*qualquer sistema de qualificação*».

P. Quanto à interpretação a dar ao n.º 1 do art.º 9.º da Portaria 517/2008, que estabelece que “Os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela câmara municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo II da presente portaria, que dela faz parte integrante” pergunta-se: não sendo obrigatória a afixação das referidas placas, também os municípios competentes não são obrigados a fornecê-las?

R. Pelo referido na citada norma, a placa não é obrigatória, mas os municípios devem fornecê-la, quando solicitada.

P. Qual o enquadramento legal de um Hostel?

R. O actual regime jurídico dos empreendimentos turísticos, tal como o anterior, não contempla o conceito de “hostel”. Assim, caso o empreendimento não reúna os requisitos (constantes da Portaria n.º327/2008, de 7 de Março), para ser classificado como empreendimento turístico, deverá registar-se como alojamento local, nos termos estabelecidos na Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho, cumprindo os requisitos aí estabelecidos, uma vez que apenas os

empreendimentos turísticos e os estabelecimentos de alojamento local podem prestar serviços de alojamento turístico.

Competências

P. É obrigatório parecer do Turismo de Portugal para o licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas destinadas à instalação de empreendimentos turísticos?

R. Sim, nos casos de instalação de estabelecimentos hoteleiros (incluindo hotéis rurais), aldeamentos, apartamentos e conjuntos turísticos. Quando desfavorável, o parecer do Turismo de Portugal é vinculativo (cf. artigo 21º e 26º do Decreto-Lei n.º 39/2008).

A instalação de empreendimentos de turismo de habitação, turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo não necessita de parecer do Turismo de Portugal nem das Direcções Regionais de Economia (como anteriormente se exigia). Nestes casos, são as câmaras municipais que passam a ter competência para aferir, no licenciamento ou admissão de comunicação prévia, da conformidade do projecto apresentado com as disposições legais específicas aplicáveis a esses empreendimentos.

Instalação

P. Qual é o regime aplicável ao procedimento de instalação de empreendimentos turísticos?

R. A instalação de empreendimentos turísticos que envolva o licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de operações urbanísticas rege-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as especificidades constantes do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março.

P. Quais os documentos que devem instruir o pedido de Autorização de Utilização para fins Turísticos (AUT)?

R. Os elementos indicados no n.º2 do artigo 30º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e no artigo 15.º da Portaria n.º232/2008, de 11 de Março, ou seja:

[n.º2 do artigo 30º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março]

- Termo de responsabilidade subscrito pelos autores do projecto de arquitectura 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;
- 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;
- 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;

[n.º1 do ponto 15º da Portaria n.º 232/2008, de 10 de Março]

- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- Planta e corte do edifício ou da fracção com identificação do respectivo prédio;
- Telas finais, quando aplicável;

- Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;
- Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor;
- Livro de obra, quando tenham sido realizadas obras;
- Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;
- Avaliação acústica.

P. Quais os documentos que devem instruir a comunicação de abertura em caso de ausência de AUT dentro do prazo?

R. A comunicação de abertura deve ser instruída com os documentos exigidos para a instrução do pedido de autorização de utilização para fins turísticos, mais o termo de responsabilidade subscrito pelo promotor da edificação, o auto de vistoria favorável nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, quando esta tenha ocorrido e, se esta tiver imposto condicionantes, um termo de responsabilidade assinado pelo responsável da direcção técnica da obra, assegurando que as condicionantes foram respeitadas (cf. artigo 31º do Decreto-Lei n.º 39/2008).

P. No caso de estabelecimentos existentes, se as plantas em posse do Turismo de Portugal não corresponderem rigorosamente ao edificado e respectivos serviços das unidades hoteleiras, como devemos proceder no caso de unidades cuja competência de licenciamento/classificação é do Turismo de Portugal? E nas demais unidades?

R. Quando existam discrepâncias entre a situação existente nos empreendimentos e os projectos apresentados às entidades competentes, designadamente a Câmara Municipal respectiva e o Turismo de Portugal, I.P., a sua regularização passará pela apresentação de um projecto que reflecta a realidade actual do estabelecimento. Caso se trate de um dos empreendimentos previstos no n.º1 do artigo 26º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, esse projecto está sujeito a parecer do Turismo de Portugal, I.P.

P. A Portaria 327/2008 define, no Anexo 1 que, por exemplo, em estabelecimentos hoteleiros de duas estrelas a área mínima dos quartos duplos é de 13,5m². Esta área mínima apresentada para o quarto já inclui a instalação sanitária obrigatória? Ou aos 13,5m² terá que ser acrescentada área para este efeito?

R. Uma vez que a Portaria n.º327/2008, de 28 de Abril, não fixa a área mínima das instalações sanitárias privativas das unidades de alojamento mas apenas a área mínima das unidades de alojamento, na área mínima exigida para estas inclui-se a área da instalação sanitária privativa.

P. Qual a legislação a aplicar aos licenciamentos de hotéis com camaratas e quais os requisitos a observar neste tipo de empreendimentos?

R. A actual regulamentação dos hotéis não permite, como a anterior também não permitia, a existência de unidades de alojamento com camaratas. Os empreendimentos com este tipo de instalações apenas poderão enquadrar-se como alojamento local, desde que cumpram os requisitos referidos na Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho, e caso o Regulamento de Hospedagem do município, se eventualmente existente, admita camaratas. Não poderá, nesse caso, ser usado o termo hotel na identificação do estabelecimento.

P. A quem cabe a aprovação do nome dos empreendimentos turísticos?

R. O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, deixou de atribuir ao Turismo de Portugal, I.P., a competência para a aprovação dos nomes dos empreendimentos turísticos. A matéria das denominações está actualmente entregue ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI) e ao Registo Nacional das Pessoas Colectivas, cabendo ao Turismo de Portugal apenas a verificação da conformidade do nome proposto com o que se dispõe no artigo 41º do supracitado Decreto-Lei.

Classificação

P. O que é a classificação de um empreendimento turístico?

R. A classificação de um empreendimento turístico é a atribuição, confirmação ou alteração da tipologia e a categoria desse empreendimento (cf. 34º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março)

P. Em que categorias podem ser classificados os empreendimentos turísticos? Podem ser adoptadas categorias não previstas na lei como Luxo, Super Luxo, Plus, etc.?

R. Os estabelecimentos hoteleiros são classificados nas categorias de 1 a 5 estrelas. Os aldeamentos turísticos e os apartamentos turísticos são classificados nas categorias de 3 a 5 estrelas. Outras designações ou menções não são objecto de apreciação pelo Turismo de Portugal, I.P., devendo, no entanto, cumprir o disposto nos artigos 41º e 42º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e demais legislação aplicável à publicidade, à marca e à propriedade industrial.

P. A quem compete realizar as auditorias de classificação?

R. As auditorias de classificação dos estabelecimentos hoteleiros (incluindo os hotéis rurais), aldeamentos turísticos, apartamentos e conjuntos turísticos são realizadas pelo Turismo de Portugal, I.P. As auditorias de classificação dos empreendimentos de turismo de habitação, turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo são realizadas pelas câmaras municipais. A lei prevê ainda que as auditorias possam ser realizadas por entidades acreditadas para o efeito, nos termos a definir em portaria (cf. artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

P. As entidades competentes para a realização de auditorias de classificação têm prazo para o fazer? E nos casos de reconversão?

R. Sim. A auditoria de classificação do empreendimento turístico deve ser realizada (pelo Turismo de Portugal, I.P., ou pela câmaras municipais, conforme os casos) no prazo de dois meses a contar da data de emissão do alvará de utilização para fins turísticos ou da comunicação de abertura do empreendimento (cf. artigo 36º, nº 1, do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

Apesar de a lei não determinar expressamente um prazo para a realização das auditorias de classificação necessárias para a reconversão de empreendimentos de acordo com as novas tipologias e categorias, o Turismo de Portugal procurará aplicar o mesmo prazo, contado a partir da data do pedido de reconversão efectuado pelo interessado.

P. O nº 4, do Art. 4º, da Portaria nº 327/2008, de 28 de Abril, refere que, após a atribuição da classificação do empreendimento turístico resultante de auditoria obrigatória, podem ser alterados os requisitos

opcionais dos empreendimentos, escolhidos para a obtenção da pontuação obrigatória. Então, se os requisitos opcionais podem ser alterados após a auditoria, para que serve o sistema de pontos e de que forma, clara, contribuem estes para a classificação do empreendimento?

R. Nos termos do disposto no n.º3 do artigo 4º da Portaria n.º327/2008, de 28 de Abril, a atribuição da categoria aos empreendimentos pressupõe o cumprimento dos requisitos obrigatórios **e** a obtenção da pontuação em requisitos opcionais fixada para a mesma. Nos termos do n.º4 do artigo 4º, os requisitos opcionais podem ser modificados, desde que necessariamente substituídos por outros que garantam a obtenção do número mínimo de pontos para a respectiva categoria, comunicando-se o facto ao Turismo de Portugal, I.P.

Exploração e Funcionamento

P. Em que se traduz o novo modelo de exploração dos empreendimentos turísticos?

R. O novo modelo de exploração turística assenta em três princípios base:

- Exploração por uma única entidade - cada empreendimento turístico deve ser explorado por uma única entidade, responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviço
- Exploração permanente - as unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos consideram-se permanentemente em exploração turística, cabendo à entidade exploradora a exploração continuada das respectivas unidades de alojamento
- Prestação de serviços - as unidades de alojamento devem estar sempre em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e de nela serem prestados os serviços obrigatórios inerentes à categoria atribuída ao empreendimento.
- (cf. artigos 44º e 45º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

P. É obrigatório afixar o período de funcionamento de um empreendimento turístico mesmo quando o mesmo funcione 365 dias por ano?

R. Sim. É obrigatória a publicitação e afixação do período de funcionamento do empreendimento em local visível do exterior (cf. artigo 49º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

P. É obrigatória a afixação de um quadro de pictogramas na recepção do hotel com todos os serviços que o hotel oferece?

R. O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, mantém a obrigatoriedade da utilização dos sinais normalizados (estabelecidos em portaria do membro do Governo responsável pelo Turismo) nas informações de carácter geral e relativas aos empreendimentos e aos serviços neles prestados (cf. artigo 50º). Na recepção devem ser publicitados, de forma bem visível, os preços dos serviços prestados (cf. alínea a) do artigo 46º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

Aconselha-se a consulta dos anexos da Portaria n.º327/2008, de 28 de Abril, que estabelecem requisitos adicionais consoante a tipologia do empreendimento.

Até à publicação da portaria prevista no artigo 50º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, mantém-se em vigor a Portaria n.º1068, de 23 de Outubro.

P. Como está actualmente regulada a matéria respeitante à responsabilidade operacional dos empreendimentos?

R. Nos termos do disposto no n.º2 do artigo 47º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, «a responsabilidade operacional dos empreendimentos turísticos

de cinco, quatro e três estrelas deve caber a um funcionário habilitado ao exercício da profissão de director de hotel».

O estatuto dos profissionais de direcção hoteleira foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 271/82, de 13 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 148/2006, de 1 de Agosto. As habilitações necessárias ao exercício do cargo estão fixadas no artigo 4º do diploma e a nomeação definitiva para o mesmo deverá ser comunicada ao Turismo de Portugal, I.P., nos termos estabelecidos no n.º3 do artigo 2º do mesmo diploma.

Mais informação está disponível em www.turismodeportugal.pt (a partir do item "Escolas e cursos de turismo").

P. As tipologias que deixaram de existir podem ser adoptadas como nome comercial do empreendimento turístico (ex: "Hotel Estalagem ...")?

R. Sim. Os nomes dos empreendimentos só não podem indiciar ou sugerir uma classificação ou características que o empreendimento não possua. Por exemplo, está proibida a referência às tipologias dos empreendimentos, excepto pelos empreendimentos nelas classificados (cf. artigos 41º e 42º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

Propriedade plural

P. Como se compatibiliza a exploração permanente das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos em propriedade plural com a sua utilização pelo respectivo proprietário?

R. A regra da exploração permanente aplica-se a todos os empreendimentos turísticos, inclusive aos empreendimentos turísticos em propriedade plural, ou seja, considera-se que, pelo facto de integrarem um empreendimento turístico, as suas unidades de alojamento se encontram a todo o tempo aptas (mobiladas e equipadas) para serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da respectiva categoria. Nos empreendimentos turísticos em propriedade plural a entidade exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração de todas as unidades de alojamento. É nesse título jurídico (contrato de exploração entre o proprietário e a entidade exploradora) que se irá prever os termos da exploração turística, a participação do proprietário nos resultados da exploração, bem como as condições de utilização da unidade de alojamento pelo respectivo proprietário. (cf. artigo 45º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

P. Se, no limite, o proprietário da unidade de alojamento determinar no contrato de exploração que pretende utilizar a fracção 365 dias por ano, ainda assim entende-se que aquela unidade se encontra em exploração turística?

R. Sim. A unidade de alojamento continua a fazer parte do empreendimento turístico. Um dos princípios basilares do novo modelo de exploração é o da prestação de serviços. Assim, mesmo que o proprietário decida utilizar a sua fracção durante todo o ano, paga, através da prestação periódica, os serviços obrigatórios respeitantes à categoria do empreendimento turístico onde se encontra integrada a sua unidade de alojamento, devendo a forma de utilização da unidade de alojamento estar regulada no contrato de exploração celebrado entre a entidade exploradora e o proprietário.

P. A caução de boa administração pode ser prestada através de garantia bancária simples ou deve ser através de garantia bancária à primeira solicitação (“on first demand”)?

R. Nada estabelecendo a lei quanto a esta matéria, pode optar-se por uma ou por outra solução.

P. Quem é o beneficiário da garantia (proprietários das fracções, Turismo de Portugal, deve constituir-se uma associação de proprietários)?

R. A caução de boa administração (seguro ou garantia bancária) é prestada a favor dos proprietários, devendo o respectivo título ser depositado no Turismo de Portugal. A lei não exige a constituição de uma associação de proprietários para que estes possam beneficiar da caução de boa administração.

P. Um Aldeamento Turístico em propriedade plural que foi notificado pelo Turismo de Portugal, I.P. para proceder à reconversão do empreendimento nas tipologias e categorias estabelecidas no D.L. n.º 39/2008 de 7 de Março, deixará de reger-se pelo diploma antigo quando solicitar essa reconversão, passando a reger-se pelo regime jurídico previsto no novo Decreto-Lei, ou continuará a vigorar o regime jurídico previsto no diploma anterior?

R. Nos termos do disposto no n.º1 do artigo 64º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, as normas do Capítulo VIII (propriedade plural em empreendimentos turísticos) desse diploma não se aplicam aos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujo título constitutivo já se encontre depositado à data da sua entrada em vigor. Nos termos do disposto no n.º7 do artigo 75º do mesmo diploma, para os mesmos empreendimentos mantém-se o regime de exploração previsto na legislação vigente aquando do respectivo licenciamento, excepto se por decisão unânime de todos os proprietários se optar pelo regime previsto na actual lei.

No restante, o actual regime jurídico dos empreendimentos turísticos aplica-se aos empreendimentos existentes à data da sua entrada em vigor, cf. n.º1 do artigo 75º do Decreto-Lei n.º 39/2008, nos termos aí referidos.

P. No que se refere à exploração turística, e caso todas as unidades de alojamento passem a estar permanentemente em regime de exploração turística, significa que a entidade exploradora tem que celebrar, obrigatoriamente, com os proprietários das fracções, contratos para a exploração turística, ou basta garantir que as unidades de alojamento se encontram permanentemente em condições de ser locadas?

R. No regime de exploração dos empreendimentos turísticos estabelecido no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, quando a propriedade e a exploração turística dos empreendimentos não pertencem à mesma entidade, ou quando o empreendimento se encontra 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.

P. Um proprietário que tenha adquirido uma fracção autónoma num empreendimento turístico licenciado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e estando aquela desafecta da exploração, poderá utilizar a sua unidade ao abrigo do n.º 3 do novo RJET (alojamento local)?

R. Tanto no anterior, como no novo RJET, o princípio é o de que a exploração dos empreendimentos turísticos é feita por uma única entidade, não podendo as unidades de alojamento ser exploradas directamente pelos seus proprietários, nem podendo ser objecto de outra exploração comercial, turística ou não, ainda que desafectas da exploração turística ao abrigo do anterior regime (cfr. art. 44º n.ºs 1 e 4 do DL 167/97 de de 4 de Julho com as

alterações introduzidas pelo DL 55/2002, de 11 de Março e art. 45º nºs 3 e 6 do DL 39/2008, de 7 de Março).

Regime transitório

P. Qual o prazo para reconversão dos empreendimentos turísticos nas tipologias do novo regime?

R. Os empreendimentos turísticos têm o prazo de dois anos, contado a partir da data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março (7 de Abril de 2008) para se reconverterem nas tipologias e categorias do novo regime (cf. artigo 75, nº 2, do Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de Março)

Portaria 327/2008, de 28 de Abril - Requisitos

Anexo I – Estabelecimentos Hoteleiros

Anexo II – Aldeamentos Turísticos

Anexo III – Apartamentos Turísticos

Anexo I – Estabelecimentos Hoteleiros

Requisito 25 – Suites – as suites podem ter mais que um quarto, devendo, nesses casos, a área mínima exigida para a suite ser acrescida da área dos quartos suplementares. Não é necessária separação física entre o quarto e a zona de estar, bastando a existência de um mecanismo que permita individualizar as duas áreas.

Requisito 36 – Interruptor de iluminação geral junto à cama – pretende-se que seja possível ao utente, depois de deitado na cama, aceder a um interruptor que desligue todas as luzes do quarto.

Requisito 83 – Serviço de bar – serviço de bar não implica um barman em permanência, implicando apenas a disponibilidade deste serviço, sem imposição de modelo ou presença constante; distingue-se do requisito 84, que não exige, de todo, serviço prestado por um funcionário, admitindo, por exemplo, modelos de serviço do tipo “honesty bar”.

Requisitos 67 / 68 / 120 - Acesso à Internet - a disponibilização do serviço de acesso à Internet pontua por si, independentemente da disponibilização de computador em zona comum ou nas unidades de alojamento. Já quanto à existência de “business center”, a pontuação só deverá ser atribuída quando seja disponibilizado o serviço de acesso à Internet e, além disso, computador e demais equipamentos inerentes a este espaço, conforme previsto na Portaria.

Anexo II – Aldeamentos Turísticos

Requisitos 90 / 91 / 109 - Espaços verdes e equipamentos de uso comum - a existência de espaços verdes e equipamentos de desporto e lazer é obrigatória nos aldeamentos turísticos, como previsto no RJET, sendo opcional a sua existência com área superior ao mínimo previsto na Portaria e pontuável em função disso.

Anexo III – Apartamentos Turísticos

Portaria 937/2008, de 20 de Agosto – Requisitos Turismo de Habitação e Turismo no Espaço Rural

P. Quanto ao processo de classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural, o DL 39/2008 menciona a realização de uma auditoria determinada pelo Presidente da Câmara; contudo, anuncia uma portaria que definiria os termos da sua concretização. Esta portaria já existe? Se não existe, como se conduzem os processos de classificação de determinado empreendimento a instalar?

R. A classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação é fixada pelo presidente da Câmara Municipal respectiva (cf. n.º3 do artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março), na sequência de auditoria de classificação cuja realização é determinada pelo Presidente da mesma Câmara Municipal, no prazo de dois meses contado da emissão do alvará de autorização do empreendimento (cf. n.º1 do artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

A portaria a que se refere é para a hipótese de realização de auditorias por entidades acreditadas para o efeito, em alternativa à sua realização directamente pela Câmara Municipal (no caso), conforme resulta do n.º2 do artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março. Até à publicação da referida portaria as auditorias de classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação serão realizadas directamente pelas câmaras municipais.

Os requisitos da classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação constam actualmente da Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto.

P. Numa casa já construída e que se quer classificar como agroturismo ou casa de campo, o procedimento é remeter um requerimento à Câmara Municipal? Qual é o procedimento a seguir e quais são as formalidades da resposta e prazos a respeitar?

R. A classificação dos empreendimentos de turismo em espaço rural é fixada pelo Presidente da Câmara Municipal respectiva (cf. n.º3 do artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março), na sequência de auditoria de classificação cuja realização é determinada pela mesma entidade, no prazo de dois meses contado da emissão do alvará de autorização do empreendimento (cf. n.º1 do artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

P. Encontramo-nos, há algum tempo, a tentar licenciar empreendimentos turísticos na forma de turismo de aldeia. Quais deverão ser os nossos procedimentos a partir deste momento?

R. Nos termos do disposto no n.º1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, os empreendimentos de turismo no espaço rural são uma das tipologias previstas para os empreendimentos turísticos. Nos termos do

disposto no n.º3 do artigo 18º do mesmo diploma, os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados como casas de campo, agroturismo e hotéis rurais. Determina o n.º5 do mesmo preceito legal que quando as casas de campo se situam em aldeias e são exploradas de modo integrado por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

A instalação dos empreendimentos de turismo no espaço rural é agora licenciada na totalidade junto da Câmara Municipal respectiva, não havendo lugar a consulta ao Turismo de Portugal, I.P. ou às Direcções Regionais de Economia, conforme resulta dos artigos 23º e seguintes do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março. A classificação destes empreendimentos também compete à Câmara Municipal da área onde se localize o empreendimento (cf. artigo 36º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).

Finalmente, o artigo 76º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, determina a aplicação deste diploma mesmo aos processos pendentes, pelo que, por aplicação do disposto nesse preceito legal e no artigo 30º do Código do Procedimento Administrativo, o procedimento passará a correr na entidade actualmente competente.

P. Os hotéis rurais têm limite de quartos?

R. Os requisitos dos hotéis rurais constam actualmente da Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto e da Portaria n.º327/2008, de 28 de Abril (por remissão do artigo 25º da primeira portaria citada), não estando fixado um número máximo de unidades de alojamento.

P. Os hotéis rurais podem ser apenas residenciais, sem restaurante?

R. O conceito legal de hotel residencial não consta neste novo Regime Jurídico, sendo que apenas os estabelecimentos hoteleiros de 5 estrelas estão obrigados à prestação do serviço de refeições sete dias por semana.

P. Todos os empreendimentos têm que solicitar reconversão de classificação ao abrigo do art.75º do DL nº39/08, 07/03? Mesmo um estabelecimento de turismo no espaço rural na modalidade de casa de campo tem que pedir reconversão à respectiva câmara municipal?

R. Sim. Nos termos do disposto no n.º1 do artigo 75º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, todos os empreendimentos, incluindo os de turismo no espaço rural, devem pedir a reconversão nas tipologias e categorias agora estabelecidas.

P. À luz do novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, a figura do Turismo Rural, enquanto modalidade inserida no TER, desapareceu. Muitas eram unidades até 10 quartos, que agora terão que se readaptar. Para que modalidade? E relativamente às Casas de Natureza (Turismo de Natureza), nomeadamente as casas-retiro?

R. O n.º8 do artigo 18º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, determina que o número **máximo** de unidades de alojamento nos empreendimentos de

turismo de habitação e de turismo no espaço rural é 15. Assim sendo, as unidades de turismo rural com até 10 unidades de alojamento não terão, nesse aspecto, dificuldades para se reconverterem nas actuais tipologias.

As Casas de Natureza têm o seu regime substancialmente modificado. No novo regime, adoptam as tipologias de estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, apartamentos turísticos, conjunto turístico, empreendimento de turismo de habitação, empreendimento de turismo no espaço rural ou parque de campismo e de caravanismo, devendo obedecer aos requisitos de instalação, classificação e funcionamento previstos para a tipologia adoptada, e são objecto de reconhecimento como empreendimento de turismo de natureza pelo ICNB, de acordo com os critérios definidos em portaria ainda a publicar (cf. artigo 20º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março). As casas-retiro deverão, assim, nos termos do disposto no artigo 75º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, reconverter-se nas tipologias agora previstas, designadamente numa das tipologias de turismo no espaço rural, que são aquelas que mais se aproximam das suas características, e obter o reconhecimento como empreendimentos de turismo de natureza, nos termos expostos, salvo se a portaria que regulamentará a matéria, ainda a publicar, determinar em sentido diverso.

P. Pode haver lugar a ampliação de construções existentes no turismo no espaço rural, à semelhança do que acontecia no anterior regime jurídico?

R. Os empreendimentos de turismo no espaço rural são da competência exclusiva das câmaras municipais, pelo que deverá ser junto das mesmas que a questão relativa à ampliação das unidades de TER deve ser formulada. A resposta pode, inclusivamente, depender dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

P. É possível a venda de alimentos produzidos no empreendimento, directamente aos clientes ou cozinhados?

R. A lei prevê a possibilidade da prestação deste serviço nos empreendimentos de turismo no espaço rural, ao abrigo da legislação nacional que derroga os regulamentos comunitários relativos à higiene dos géneros alimentícios (cf. artigo 15º, n.º3, da Portaria 937/2008, de 20 de Agosto).

P. Queria obter informações sobre serviços de refeições almoço/jantar em unidades de Turismo Espaço Rural. Quais são os requisitos? Será que podemos simplesmente começar a servir refeições?

R. A matéria relativa ao serviço de refeições nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural está regulada no artigo 18º da Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto.

De acordo com o n.º2 deste preceito legal, aqueles empreendimentos devem disponibilizar «almoços e jantares, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 km, excepto quando se

trate de casas de campo não habitadas pelo proprietário, explorador ou seu representante».

O n.º 3 do preceito dispõe, por seu lado, que «as refeições servidas nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem corresponder à tradição da cozinha portuguesa e utilizar, na medida do possível, produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento».

P. É obrigatória a residência do proprietário dos empreendimentos de Turismo de Habitação ou Turismo no Espaço Rural durante o período de exploração?

R. Os empreendimentos de turismo de habitação são caracterizados pela sua natureza familiar, sendo por isso obrigatória a residência no empreendimento do proprietário, da entidade exploradora ou do seu representante legal, durante o período de funcionamento. Nos empreendimentos de turismo no espaço rural este requisito não é obrigatório (cf. artigos 2º e 3º da Portaria 937/2008, de 20 de Agosto).

Portaria 1320/2008/, de 17 de Novembro – Requisitos
Parques de Campismo

P. A tipologia “Parque de Campismo Rural” foi eliminada. O que acontece aos parques de campismo rural já aprovados ou previstos em Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)?

R. A matéria em apreço está prevista e regulada pelos art.ºs 31º e 32º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de Novembro, que estabelecem normas próprias para este tipo de situações.