

Decreto-Lei n.º 35/2014

de 17 de Julho

O Governo, ao reconhecer o sector do turismo como estratégico para o desenvolvimento económico de Cabo Verde, considerou determinante a actualização do regime legal que o regula, tendo em vista corrigir as assimetrias constatadas, colmatar as lacunas apuradas e acolher as soluções que se revelem mais consentâneas com esse desiderato e com as necessidades efectivos do país.

Diploma fulcral para a realização de um sistema integrado que vise regular o sector do turismo em Cabo Verde é, sem dúvida, o que estabelece o regime jurídico dos empreendimentos turísticos, que funciona como placa giratória de todas as demais regulamentações.

Assim, estabilizam-se conceitos, definem-se critérios e estabelecem-se requisitos gerais e específicos da instalação, classificação e funcionamento aplicáveis a todos os empreendimentos turísticos. Contudo, no presente diploma apenas os empreendimentos de tipologias mais clássicas se encontram materialmente regulados: os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos, os conjuntos turísticos (*resorts*), bem como os parques de campismo e caravanismo. As mais recentes tipologias de empreendimentos turísticos, como os de habitação, no espaço rural ou de natureza, são apenas referenciados e serão objecto de diplomas próprios, dada a sua especificidade.

Contemplando as mais modernas orientações, o diploma vem consagrar a liberdade de estabelecimento, garantindo o livre acesso de nacionais e estrangeiros à instalação e exploração de empreendimentos turísticos.

Extingue-se, também, a divisão entre empreendimentos de interesse para o turismo e os que o não são, sujeitos a tratamento diferenciado e a entidades diversas.

Clarificam-se as atribuições dos vários órgãos e entidades com intervenção directa no desenvolvimento dos empreendimentos turísticos, especificando quais as competências da Administração Turística Central e quais as dos órgãos municipais.

No que respeita ao procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos, segue-se o regime jurídico das operações urbanísticas (RJOU), com as especificações constantes do presente diploma, sempre que envolva a realização de operações urbanísticas.

A opção pelo RJOU na elaboração do presente diploma visa dotar o procedimento relativo à instalação dos empreendimentos de regras administrativas claras e precisas relativas ao licenciamento de obras e às especificidades de cada tipo de obras ou trabalhos, com vantagens e benefícios quer para a administração, quer para os promotores.

Com efeito, o esforço de actualização do regime jurídico dos empreendimentos aconselha um regime jurídico de licenciamento mais simples e menos burocrático, mas

com um maior controlo ao nível dos planos urbanísticos e gestão dos solos, de modo a prevenir a especulação imobiliária.

Introduzem-se também regras que contemplam os empreendimentos turísticos em propriedade plural, isto é aqueles que, compreendendo lotes e/ou fracções autónomas de um ou mais edifícios, são detidos por diferentes pessoas, consagrando soluções para uma figura que não encontrava suporte legal.

Neste âmbito, estabelecem-se disposições transitórias, tendo em vista regularizar eventuais situações existentes, determinando-se a sua reconversão nas tipologias e categorias agora aprovadas.

Foi ouvida a Associação Nacional dos Municípios de Cabo Verde.

Assim:

No uso da faculdade conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I**Disposições gerais**

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

Artigo 2.º

Liberdade de estabelecimento

É livre o acesso de todas as pessoas, singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras, à instalação e exploração de empreendimentos turísticos, não podendo as necessárias licenças ou autorizações ser denegadas se não com fundamento na desconformidade com a lei e respectivos regulamentos.

Artigo 3.º

Oferta de alojamento turístico

1. Os serviços de alojamento turístico apenas podem ser prestados por empreendimentos turísticos previstos no presente diploma, com excepção do alojamento complementar.

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.

Artigo 4.º

Declaração de interesse para o turismo

Os empreendimentos turísticos previstos no presente diploma são, por natureza, empreendimentos de interesse para o turismo, não necessitando de qualquer declaração para o efeito.

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos

Secção I

Noção e Tipologias

Artigo 5.º

Noção de empreendimentos turísticos

1. Consideram-se empreendimentos turísticos, os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, 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 diploma, as instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados.

Artigo 6.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) Parques de campismo e de caravanismo;
- f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- g) Empreendimentos de turismo da natureza.

2. Os membros do Governo responsáveis pelos sectores do turismo e do ordenamento do território definem, por Portaria, os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos referidos nas alíneas a) a d) do número anterior, que acrescem aos requisitos gerais definidos no presente diploma.

3. Os requisitos gerais e específicos de instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos das alíneas e) a g) do n.º 1 são definidos por diploma legislativo próprio.

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 sacadas em comunicação directa com o exterior.

Artigo 8.º

Capacidade

1. A capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento, com excepção do disposto no n.º 3.

2. Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas.

3. A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido em diploma legislativo próprio nos termos do n.º 3 do artigo 6.º.

Artigo 9.º

Equipamentos de uso comum

Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com excepção dos requisitos de segurança, são definidos na portaria prevista no n.º 2 do artigo 6.º.

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 II

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, 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;
- c) Hotéis de Charme – Unidades de alojamento que, pelo cunho histórico ou patrimonial dos edifícios onde estão instalados, constituem lo-

cais plenos de história e de encanto, onde a modernidade e o luxo das instalações se conjugam, na perfeição, com a tradição e a cultura do país ou região;

- d) Hotéis Boutique – Unidades de alojamento que se distinguem na oferta do temático e do diferente, e em especial, pela interactividade entre os hóspedes e os proprietários, ou de hóspedes com a propriedade, tido como elemento que aumenta a experiência do hóspede, levando-o a sentir-se em casa de amigos ou como “dono do lugar”;
- e) Pousadas, quando instalados em imóveis classificados como monumentos históricos ou de manifesto interesse público municipal, ou que possuam valor histórico, arquitectónico, artístico ou cultural.

Artigo 12.º

Condições de instalação

1. Os estabelecimentos hoteleiros devem dispor, no mínimo, de 20 (vinte) 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 autónomos, que podem ou não incluir unidades de carácter unifamiliar, e instalações que constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num conjunto de espaços contíguos, ainda que atravessados por caminhos públicos ou privados, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais coerentes.

Secção III

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 coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por caminhos públicos ou privados, 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 3 (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 (dez) unidades de alojamento, para além dos requisitos gerais de instalação, das infra-estruturas e equipamentos referidos nas alíneas a) a f) do artigo 16.º.

Secção IV

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 ou mais edifícios, constituída por pisos completos e contíguos, uma ou mais unidades de carácter unifamiliar, e ou a totalidade de um ou mais edifícios que constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num espaço identificável, ainda que atravessados por estradas e caminhos públicos ou privados, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais coerentes.

3. Os apartamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 (dez) unidades de alojamento.

Secção V

Conjuntos Turísticos (*resorts*)

Artigo 15.º

Noção de conjunto turístico (*resort*)

1. São conjuntos turísticos (*resorts*) os empreendimentos turísticos constituídos por núcleos de instalações e edifícios autónomos, que podem ou não incluir unidades de carácter unifamiliar, funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por caminhos públicos ou privados, 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, que integrem pelo menos 2 (dois) empreendimentos turísticos de um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 6.º, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro de 4 (quatro) ou 5 (cinco) estrelas, e ainda 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, talassoterapia e outras semelhantes;
- d) Centros de convenções e de congressos;
- e) Centros equestres;
- f) Casinos e salas de jogo;
- g) Kartódromos;

- h) Parques temáticos;
- i) Estabelecimentos de restauração, bares, discotecas e outros espaços de animação nocturna;
- j) Espaços e equipamentos desportivos;
- k) Centros e escolas de mergulho;
- l) Outros equipamentos de animação autónomos admitidos nos Planos de Ordenamento Turísticos (POT).

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 turísticos (*resort*) empreendimentos turísticos de diferentes categorias.

6. Quando instalados em conjuntos turísticos (*resorts*), os aldeamentos turísticos consideram-se sempre situados em espaços com continuidade territorial.

7. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, podem instalar-se em conjuntos turísticos (*resorts*), desde que admitidos pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, desde que:

- a) A exploração turística dessas unidades de alojamento seja assegurada pela entidade gestora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico, nos termos do disposto nos artigos 40º e 50º;
- b) Sejam cumpridos os requisitos de instalação e de serviço obrigatórios exigidos para as unidades de alojamento dos aldeamentos turísticos com a categoria equivalente à categoria do empreendimento turístico que assegura a exploração destes edifícios autónomos;
- c) As unidades de alojamento que integrem o Regulamento de Administração do conjunto turístico (*resort*), ficam sujeitas ao pagamento da prestação periódica fixada de acordo com o critério determinado no Regulamento de Administração.

Artigo 16.º

Requisitos mínimos dos conjuntos turísticos (*resorts*)

Os conjuntos turísticos (*resorts*), para além dos requisitos gerais de instalação, devem possuir, no mínimo, as seguintes infra-estruturas e equipamentos:

- a) Vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência;
- b) Vias de circulação interna com uma largura mínima de 3m (três metros) ou 5m (cinco metros), conforme sejam de sentido único ou duplo, quando seja permitido o trânsito de

veículos automóveis, salvo quando admitidos limites mínimos inferiores em instrumento de gestão territorial aplicável;

- c) Áreas de estacionamento de uso comum;
- d) Espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum;
- e) Recepção/Portaria;
- f) Piscina de utilização comum;
- g) Equipamentos de desporto e lazer.

Secção VI

Parques de campismo e de caravanismo

Artigo 17.º

Noção de parques de campismo e de caravanismo

3. 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.

4. Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privativos, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respectivas entidades proprietárias ou exploradoras.

5. 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.

6. Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento desde que não ultrapassem 25 % (vinte e cinco por cento) da área total do parque destinada aos campistas, nos termos a regulamentar no diploma legislativo próprio previsto no n.º 3 do artigo 6.º.

CAPÍTULO III

Competências

Artigo 18.º

Competências da Administração Turística Central

2. Compete à Administração Turística Central exercer as competências especialmente previstas no presente diploma relativamente aos empreendimentos turísticos.

3. Compete ainda à Administração Turística Central, 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.

4. Ao parecer referido na alínea b) do número anterior aplica-se o disposto no artigo 24.º, com as necessárias adaptações.

5. Para efeitos do presente diploma, Administração Turística Central é a Direcção-Geral do Turismo, ou qualquer serviço ou organismo que lhe suceda nas suas funções.

Artigo 19.º

Competências dos órgãos municipais

Compete aos órgãos municipais exercerem as competências atribuídas pelo regime jurídico da urbanização e loteamento, com as especificidades constantes do presente diploma, relativas à instalação dos empreendimentos turísticos,

CAPÍTULO IV

Instalação dos empreendimentos turísticos

Secção I

Requisitos Comuns

Artigo 20.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 loteamento deve 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 diploma 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.

3. A instalação de infra-estruturas e todo o equipamento necessário ao funcionamento dos empreendimentos turísticos deve efectuar-se de modo a não produzirem ruídos, vibrações, fumos ou cheiros susceptíveis de perturbar ou afectar, de qualquer modo, o ambiente e a comodidade e qualidade dos mesmos.

4. Os empreendimentos turísticos devem estar dotados de um sistema privativo de armazenamento de água, com origem devidamente controlada, para prover às necessidades dos seus utentes quando existam falhas no abastecimento da rede pública nos locais da sua instalação, com as seguintes condições:

- a) A reserva de água deve possuir adequadas condições de protecção e obedecer a todos os requisitos estabelecidos pelas leis aplicáveis;
- b) O sistema deve ser dotado de processos de tratamento requeridos para a manutenção da potabilização dessa água de acordo com as normas de qualidade da água em vigor;
- c) A entidade gestora deve assegurar a possibilidade de realização regular de análises físico-químicas e microbiológicas da água;

7. Os empreendimentos turísticos devem dispor de instalações sanitárias, devidamente equipadas, nos termos da Portaria prevista no n.º 2 do artigo 6.º.

8. Os empreendimentos turísticos devem dispor de um sistema de iluminação de segurança concebido de modo a entrar em funcionamento logo que o sistema de iluminação normal falhe.

9. Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respectivas ligações a redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, designadamente através da rede pública ou, se esta não existir, de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor.

10. Os empreendimentos turísticos devem disponibilizar aos seus utentes ligação telefónica nacional e internacional e *Internet*, nos termos da Portaria prevista no n.º 2 do artigo 6.º.

11. Os empreendimentos turísticos devem cumprir todas as normas técnicas aplicáveis sobre as condições de acessibilidade.

12. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os empreendimentos turísticos, devem dispor de instalações, de equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento adaptada para uso de pessoas com mobilidade condicionada.

13. Os empreendimentos turísticos devem ter uma rede de distribuição de água, energia eléctrica e esgotos e respectivas ligações a redes gerais, centralizadas cabendo à entidade gestora assegurar a ligação do empreendimento à rede geral e posterior distribuição da mesma a todas as unidades de alojamento.

Secção II

Disposições gerais

Artigo 21.º

Regime aplicável

1. Sem prejuízo do processo de aprovação dos projectos de edificação de empreendimentos nas Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) e o licenciamento das respectivas obras, o qual se rege por diploma próprio, o procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime previsto no presente diploma e está submetido ao regime jurídico da urbanização e loteamento, com as especificidades constantes do presente regime e respectiva regulamentação, sempre que envolva a realização das operações urbanísticas ali previstas.

2. O pedido de licenciamento ou autorização 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 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. Os projectos de arquitectura e engenharia civil relativos a empreendimentos turísticos só podem ser elaborados e subscritos, por arquitectos, engenheiros e técnicos de arquitectura e de engenharia civil, no exercício da sua exclusiva competência

4. 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.

Artigo 22.º

Estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas

1. As disposições do presente diploma relativas à instalação dos empreendimentos turísticos são aplicáveis aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes.

2. O disposto no número anterior não dispensa o cumprimento dos requisitos específicos relativos a instalações e funcionamento previstos nas demais legislações aplicáveis.

Secção III

Informação Prévia

Artigo 23.º

Pedido de informação prévia

1. Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal ou à entidade competente no âmbito da legislação que regulamenta as Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais os respectivos condicionantes urbanísticos.

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.

3. A entidade competente deve pronunciar-se sobre o pedido de informação prévia no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

Secção IV

Aprovação ou Comunicação Prévia das Operações Urbanísticas

Artigo 24.º

Parecer da Administração Turística Central

1. Carece sempre de parecer da Administração Turística Central, 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 do presente diploma.

2. O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no

presente diploma 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 da Administração Turística Central é vinculativo e 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 18.º do regime jurídico das operações urbanísticas.

5. Juntamente com o parecer, são fixadas a capacidade máxima do empreendimento e a respectiva classificação provisória de acordo com o projecto apresentado.

Artigo 25.º

Instalação de conjuntos turísticos (*resorts*)

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 23.º, a entidade promotora do empreendimento pode optar por submeter conjuntamente a licenciamento, autorização 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, autorização ou comunicação prévia separadamente, relativamente a cada um dos componentes ou a distintas fases de instalação.

Secção V

Obras Isentas de Licença ou Autorização e não Sujeitas a Comunicação Prévia

Artigo 26.º

Processo

As obras realizadas nos empreendimentos turísticos que, nos termos do regime jurídico da urbanização e loteamento, estejam isentas de licença ou autorização e não se encontrem sujeitas ao regime da comunicação prévia, são declaradas à Administração Turística Central, mediante formulário a disponibilizar na página da *Internet* daquela entidade, no prazo de 30 (trinta) dias após a sua conclusão, desde que:

- a) Tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento;
- b) Sejam susceptíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento, nos termos do presente diploma e da respectiva regulamentação.

Secção VI

Licença ou Autorização de Utilização Turística

Artigo 27.º

Licença ou autorização de utilização turística e emissão de alvará

1. Concluída a obra, o interessado requer a concessão da licença ou autorização de utilização turística, nos termos do artigo 53.º do regime jurídico das operações urbanísticas, com as especificidades previstas no presente diploma.

2. O pedido de concessão de licença ou autorização de utilização turística deve ser instruído com:

- a) 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 7.º do regime jurídico das operações urbanísticas, juntando a memória descritiva respectiva;
- 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 licença ou autorização de utilização turística e emissão do respectivo alvará é de 20 (vinte) dias a contar da data de apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria prevista no n.º 2 do artigo 54.º do regime jurídico das operações urbanísticas.

4. O alvará de licença ou autorização de utilização turística deve conter os elementos referidos no n.º 4 do artigo 66.º do regime jurídico das operações urbanísticas e dele é dado conhecimento à Administração Turística Central, através dos meios previstos no artigo 64.º.

5. A emissão do alvará de licença ou autorização de utilização turística depende apenas do pagamento prévio, pelo requerente, da respectiva taxa.

6. Emitido o alvará, o empreendimento pode abrir ao público, com a classificação provisória que lhe tiver sido conferida na fase de instalação.

7. Os conjuntos turísticos (*resorts*) dispõem de um único alvará de licença ou autorização de utilização turística 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.

8. O alvará de licença ou licença de utilização turística abrange todas as unidades de alojamento e edifícios ou fracções comerciais ou de utilização comum do empreendimento e substitui a licença de utilização prevista no Regulamento Geral de Construção e Habitação Urbana.

9. Fora do caso previsto nos números 7 e 8, cada empreendimento turístico, estabelecimento e equipamento integrados em conjuntos turísticos (*resorts*) devem dispor de alvará de licença ou autorização de utilização turística próprios, de natureza turística ou para outro fim a que se destinem.

10. A concessão de licença ou autorização de utilização turística e a emissão do respectivo alvará aos edifícios autónomos de carácter unifamiliar previstos no n.º 7 do artigo 15.º depende de prévia concessão de licença ou autorização de utilização turística a um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico, que assegura a sua exploração.

11. Se a instalação dos empreendimentos turísticos tiver sido autorizada por fases, aplica-se a cada uma delas o disposto na presente Secção.

Artigo 28.º

Comunicação de abertura em caso de ausência de licença ou autorização de utilização turística

1. Decorrido o prazo previsto no n.º 3 do artigo anterior ou decorridos os prazos previstos no n.º 2 do artigo 54.º do regime jurídico das operações urbanísticas, quando tenha sido determinada a realização da vistoria, sem que tenha sido concedida a licença ou autorização de utilização turística ou emitido o respectivo alvará, o interessado pode comunicar à câmara municipal a sua decisão de abrir ao público, entregando os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade a que se referem as alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo anterior, caso ainda não tenha sido entregue com o pedido 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 no artigo 54.º do regime jurídico das operações urbanísticas, quando esta tenha ocorrido;
- 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 (trinta) dias a contar da recepção da comunicação prevista no número anterior, deve o presidente da câmara municipal proceder à emissão do alvará de licença ou autorização de utilização turística, o qual deve ser notificado ao requerente no prazo de 8 (oito) dias.

3. Decorrido o prazo referido no número anterior, o interessado na obtenção de alvará de licença ou utilização turística pode recorrer ao mecanismo da intimação judi-

cial para a prática de acto legalmente devido previsto na alínea *a*) do artigo 100.º do regime jurídico das operações urbanísticas.

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*), *b*) e *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 29.º

Título de abertura

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

- a*) Alvará de licença ou autorização de utilização turística 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.

Artigo 30.º

Caducidade da licença ou da autorização de utilização turística

1. A licença ou autorização de utilização turística caduca:

- a*) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de 1 (um) ano a contar da data da emissão do alvará de licença ou autorização de utilização turística ou do termo do prazo para a sua emissão;
- b*) Se o empreendimento se mantiver encerrado por período superior a 1 (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 licença ou autorização de utilização turística, o respectivo alvará é cassado por decisão da Administração Turística Central.

3. A caducidade da licença ou autorização de utilização turística determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respectiva entidade gestora.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser adoptadas as medidas de tutela de legalidade urbanística que se mostrem fundamentadamente adequadas, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e loteamento.

CAPÍTULO V

Classificação

Artigo 31.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 32.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 pela Portaria prevista no n.º 2 do artigo 6.º.

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.

Artigo 33.º

Processo de classificação

1. A Administração Turística Central determina a realização de uma auditoria de classificação do empreendimento turístico no prazo de 2 (dois) meses a contar da data da emissão do alvará de funcionamento, nos termos do n.º 1 do artigo 27.º e da alínea *c*) do artigo 29.º.

2. A auditoria de classificação é realizada directamente pela Administração Turística Central ou por uma empresa ou consultores contratados para o efeito.

3. Após a realização da auditoria, a Administração Turística Central, fixa a classificação do empreendimento turístico e atribui a correspondente placa identificativa.

4. Nos empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respectiva classificação, cujo modelo é aprovado por Portaria do membro do Governo responsável pela área do Turismo.

Artigo 34.º

Revisão da classificação

1. A classificação dos empreendimentos turísticos é obrigatoriamente revista de 4 (quatro) em 4 (quatro) anos.

2. O pedido de revisão deve ser formulado pelo interessado à Administração Turística Central 6 (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 35.º

Dispensa de requisitos

1. Os requisitos exigidos para a atribuição da classificação podem ser dispensados pela Administração Turística Central, quando a sua estrita observância for susceptível de afectar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados como monumentos históricos ou de manifesto interesse público municipal, 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 serem utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

CAPÍTULO VI

Sistema de Informação Turística

Artigo 36.º

Sistema de Informação do Turismo

1. A Administração Turística Central disponibiliza no Sistema de Informação Turística (SIT) a relação actualizada dos empreendimentos turísticos, com alvará de funcionamento válido, da qual consta o nome, a classificação, a capacidade e localização do empreendimento, bem como a identificação da respectiva entidade gestora.

2. Quaisquer factos que constituam alteração aos elementos constantes do registo devem ser comunicados pela entidade gestora à Administração Turística Central, no prazo de 30 (trinta) dias após a sua verificação.

3. Os serviços do registo predial podem ter acesso aos dados constantes do SIT relativos à classificação dos empreendimentos turísticos.

4. Todos os estabelecimentos hoteleiros e similares devem estar registados no programa de gestão de viajantes, disponibilizada pela Administração Turística Central.

CAPÍTULO VII

Exploração e funcionamento

Artigo 37.º

Nomes

1. Nas denominações dos estabelecimentos turísticos deve ser utilizado o crioulo ou o português, podendo ser

autorizado o emprego de palavras noutras línguas quando os usos internacionais ou razões de ordem turística o justificarem.

2. Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, classificação ou características que não possuam.

3. 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 6.º.

4. Os empreendimentos turísticos que disponham das infra-estruturas e equipamentos exigidos no artigo 16.º para os conjuntos turísticos (*resorts*) podem, para fins comerciais, usar conjuntamente com o nome a expressão “*resort*”.

Artigo 38.º

Publicidade

1. A publicidade, documentação comercial e produtos promocionais dos empreendimentos turísticos devem 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.

3. Os empreendimentos turísticos cujas operações urbanísticas tenham sido aprovadas pela entidade competente nos termos previstos no artigo 24.º, podem levar a cabo as acções publicitárias e de promoção dos mesmos para efeitos de potenciamento da sua comercialização.

Artigo 39.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 gestora é designada pelo titular do respectivo alvará de funcionamento.

3. Nos conjuntos turísticos (*resorts*) há uma entidade administradora do conjunto turístico, podendo os empreendimentos turísticos que o integram serem explorados por diferentes entidades, que respondem directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

4. Nos conjuntos turísticos (*resorts*), o funcionamento das instalações e dos equipamentos e os serviços de utilização comum obrigatórios, nos termos da classificação atribuída e do Regulamento de Administração, são da responsabilidade da entidade administradora do conjunto turístico (*resort*).

5. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4, nos empreendimentos turísticos em regime de propriedade plural, pode ser nomeada uma entidade administradora do empreendimento turístico, que assegura a gestão das relações entre os diversos proprietários e a manutenção

das zonas comuns do empreendimento, podendo o empreendimento turístico ser explorado por outra entidade, que responde directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

6. Caso o empreendimento turístico integre estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas, autonomamente autorizados, as respectivas entidades gestoras respondem directamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 40.º

Exploração turística das unidades de alojamento

1. Um mínimo de 60% (sessenta por cento) das unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade gestora assumir a exploração continuada das mesmas, ainda que ocupadas pelos respectivos proprietários, sem prejuízo do disposto no artigo 44.º.

2. A entidade gestora 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 da 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 gestora deve obter, de um mínimo de 60% (sessenta por cento) dos proprietários, um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento, sem prejuízo do disposto no n.º 7.

4. O título referido no número anterior deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, 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 obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 50.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.

7. Os proprietários das unidades de todas as unidades de alojamento não afectas à exploração turística, nos termos do n.º 1, estão abrangidos pela obrigatoriedade de pagamento da prestação periódica prevista no artigo 50.º.

Artigo 41.º

Deveres da entidade Gestora

São deveres da entidade gestora:

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

- 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 relacionados com a actividade turística;

- e) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico.

Artigo 42.º

Responsabilidade operacional

1. Em todos os empreendimentos turísticos deve haver um responsável, nomeado pela entidade gestora, a quem cabe zelar pelo seu funcionamento e nível de serviço.

2. A responsabilidade operacional dos empreendimentos turísticos de 5 (cinco), 4 (quatro) e 3 (três) estrelas, deve caber a um funcionário habilitado com formação em turismo e/ou hotelaria, com exercício da profissão de director de hotel.

3. A responsabilidade operacional dos restantes empreendimentos turísticos deve caber a um funcionário habilitado com a preparação adequada em turismo e/ou hotelaria ou com experiência comprovada.

Artigo 43.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.

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 gestora;

- b) A reserva temporária de parte ou da totalidade do empreendimento turístico.

4. A entidade gestora 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 gestora.

Artigo 44.º

Período de funcionamento

1. Os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento, sem prejuízo de disposição legal ou contratual.

2. O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público no exterior do empreendimento.

Artigo 45.º

Livro de reclamações

1. Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 19/2008, de 9 de Junho.

2. O original da folha de reclamação deve ser enviado à Inspeção-Geral das Actividades Económicas (IGAE), entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contra-ordenação previstos no diploma referido no número anterior.

3. A IGAE deve facultar à Administração Turística Central o acesso às reclamações dos empreendimentos turísticos, nos termos de protocolo a celebrar entre os dois organismos.

CAPÍTULO VIII**Propriedade plural em empreendimentos turísticos**

Artigo 46.º

Noção

1. Consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que compreendem lotes, edifícios autónomos de carácter unifamiliar e ou fracções autónomas de um ou mais edifícios, pertencentes ou susceptíveis de pertencerem a mais do que um proprietário.

2. As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como edifícios ou lotes individualizados ou fracções autónomas nos termos da lei geral.

Artigo 47.º

Regime aplicável

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente diploma, no Regulamento de Administração e no título jurídico mencionado no n.º 3 do artigo 40.º e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 48.º

Regulamento de Administração

1. Os empreendimentos turísticos em propriedade plural regem-se por 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.

2. O Regulamento de Administração a que se refere o número anterior não pode conter disposições incompatíveis com o estabelecido em alvará de loteamento ou título constitutivo da propriedade horizontal respeitantes aos imóveis que integram o empreendimento turístico.

3. O Regulamento de Administração é elaborado pelo Promotor Turístico-Imobiliário, e carece de aprovação pela Administração turística central, a qual constitui condição prévia à celebração de qualquer contrato definitivo transmissão dos lotes, edifícios autónomos de carácter unifamiliar ou fracções autónomas, sendo nesta exarada menção expressa à data da aprovação do Regulamento de Administração pela Administração Turística Central.

4. A Administração Turística Central deve pronunciar-se sobre o Regulamento de Administração no prazo de 30 (trinta) dias após a apresentação do mesmo pelo interessado e só pode recusar a sua aprovação caso o mesmo viole o disposto no presente diploma ou noutras disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

5. Caso a Administração Turística Central não se pronuncie sobre o Regulamento de Administração no prazo supra referido, o Regulamento de Administração deve considerar-se tacitamente aprovado.

6. O adquirente do direito sobre lote, edifícios autónomos de carácter unifamiliar ou de fracção autónoma em empreendimento turístico com base no qual tenha sido conferido à entidade exploradora do empreendimento o título referido n.º 3 do artigo 40.º sucede nos direitos e obrigações do transmitente daquele direito perante a entidade exploradora.

Artigo 49.º

Menções do Regulamento de Administração

1. O Regulamento de Administração 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, edifícios autónomos de carácter unifamiliar ou lotes, do empreendimento ou da fase do empreendimento a que disser respeito, para que fiquem perfeitamente individualizadas;
- c) O fim a que se destina cada uma das fracções autónomas ou lotes;
- d) A identificação e descrição das instalações e equipamentos do empreendimento;
- e) A identificação dos serviços de utilização comum;
- f) 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;

- g) A menção das diversas fases de construção do empreendimento, quando for o caso;
- h) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos proprietários, 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;
- k) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.

2. No Regulamento de Administração de um conjunto turístico (*resort*) constam a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (*resort*), a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, dos edifícios autónomos de carácter unifamiliar previstos no n.º 7 do artigo 15.º, dos estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que o integram, para que fiquem perfeitamente individualizados, 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 k) do número anterior, com as devidas adaptações.

Artigo 50.º

Prestação periódica

1. O proprietário de um lote, edifícios autónomos de carácter unifamiliar 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 Regulamento de Administração.

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. Consideram-se equipamentos comuns e serviços de utilização comum do empreendimento os que são exigidos para a respectiva categoria.

4. 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*) nos termos fixados no Regulamento de Administração do empreendimento, nos termos previstos no n.º 2 do anterior.

5. 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.

Artigo 51.º

Restrições do proprietário

1. Os proprietários de lotes, edifícios autónomos de carácter unifamiliar ou fracções autónomas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não podem:

- a) Dar-lhes utilização diversa da prevista no Regulamento de Administração;
- 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;
- 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 administradora 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 Regulamento da Administração, 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 diploma ou no Regulamento da Administração, por parte da entidade administradora do empreendimento, bem como os respectivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre o respectivo lote ou fracção, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial.

Artigo 52.º

Administração

1. A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural incumbe à entidade administradora.

2. A administração dos conjuntos turísticos (*resorts*) incumbe a uma entidade administradora única, desig-

nada pelo Promotor Imobiliário Turístico, através de um título jurídico que a habilite para o efeito e que deve ser depositado na Administração Turística Central.

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 Regulamento de Administração, 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 53.º

Destituição da entidade administradora

1. Se a entidade administradora do empreendimento não cumprir as obrigações previstas no presente diploma, a Administração turística central pode exigir a sua destituição, cometida qualquer tempo.

2. A destituição só é eficaz se, no mesmo acto, for nomeada homologada uma nova entidade administradora, proposta pelo Promotor Imobiliário Turístico.

CAPÍTULO IX

Fiscalização e sanções

Artigo 54.º

Competência de fiscalização e instrução de processos

1. Compete à Administração Turística Central e à IGAE, em razão das suas competências, bem como às entidades gestoras das ZDTI, fiscalizar o cumprimento do disposto no presente diploma, bem como instruir os respectivos processos e aplicar as respectivas coimas, excepto no que se refere a matéria de publicidade.

2. Quando o empreendimento se situa no espaço urbano, é confiado à Câmara Municipal local as funções atribuídas às entidades gestoras das ZDTI.

Artigo 55.º

Contra-ordenações

1. Constituem contra-ordenações:

- a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido;
- b) O não cumprimento das condições de identificação, segurança no acesso, insonorização e comunicação com o exterior previstas nos termos dos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 7.º;
- c) 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;

- d) O desrespeito da capacidade máxima dos empreendimentos turísticos, nos termos previstos nos n.ºs 1 e 3 do artigo 8.º;
- e) O desrespeito pela área máxima prevista para instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, tal como estabelecido no n.º 4 do artigo 17.º;
- f) O não cumprimento dos requisitos gerais de instalação previstos no artigo 20.º;
- g) A não apresentação do pedido de revisão da classificação do empreendimento turístico com a antecedência prevista no n.º 2 do artigo 34.º e a falta de apresentação do requerimento necessário para proceder à reconversão da classificação previsto no n.º 2 do artigo 70.º;
- h) A não afixação no exterior da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto no n.º 4 do artigo 33.º;
- i) A violação do disposto no artigo 37.º, em matéria de identificação dos empreendimentos turísticos;
- j) A adopção de classificação ou de características que o empreendimento não possua na respectiva publicidade, documentação comercial e produtos promocionais, tal como previsto no n.º 1 do artigo 38.º;
- k) O desrespeito pela regra da unidade da exploração prevista no n.º 1 do artigo 39.º;
- l) 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 40.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, da participação dos proprietários nos resultados, da exploração das unidades de alojamento e das condições da utilização destas pelos respectivos proprietários, tal como previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 40.º;
- m) 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 40.º;
- n) A violação pela entidade gestora dos deveres previstos nas alíneas a) a d) do artigo 41.º;
- o) A atribuição da responsabilidade operacional por empreendimentos turísticos de 5 (cinco), 4 (quatro) e 3 (três) estrelas a funcionário não habilitado para exercício da profissão de director de hotel;

p) A proibição de livre acesso aos empreendimentos turísticos nos casos não previstos nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 43.º;

q) A falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso aos empreendimentos turísticos;

r) A falta de publicitação do período de funcionamento dos empreendimentos turísticos;

s) O desrespeito pelos proprietários de lotes ou fracções autónomas em empreendimentos turísticos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 51.º.

2. As contra-ordenações previstas nas alíneas b), c), h), k), q), r) e s) do número anterior são punidas com coima de 10.000\$00 a 100.000\$00 (dez mil escudos a cem mil escudos), tratando-se de pessoa singular e de 100.000\$00 a 350.000\$00 (cem mil escudos a trezentos e cinquenta mil escudos), tratando-se de pessoa colectiva.

3. As contra-ordenações previstas nas alíneas d), e), g), i), j), o), p), e s) do n.º 1 são punidas com coima de 20.000\$00 a 150.000\$00 (vinte mil escudos a cento e cinquenta mil escudos), tratando-se de pessoa singular e de 550.000\$00 a 1.000.000\$00 (quinhentos e cinquenta mil escudos a um milhão de escudos), tratando-se de pessoa colectiva.

4. As contra-ordenações previstas nas alíneas a), f), l), m) e n), do n.º 1 são punidas com coima de 250.000\$00 a 500.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos a quinhentos mil escudos), tratando-se de pessoa singular e de 100.000\$00 a 1.500.000\$00 (cem mil escudos a um milhão e quinhentos mil de escudos), tratando-se de pessoa colectiva.

Artigo 56.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 de até 2 (dois) anos, do exercício da actividade directamente relacionada com a infracção praticada;

c) Encerramento, pelo prazo máximo de 2 (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 Administração Turística Central ou pela IGAE.

Artigo 57.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 58.º

Instrução

A instrução dos processos pelas contra-ordenações previstas neste diploma compete à Administração Turística Central, ou pela IGAE.

Artigo 59º

Aplicação das Sanções

A aplicação das coimas no presente diploma compete ao Responsável máximo da Administração Turística Central, ou à IGAE, com audição obrigatória daquela.

Artigo 60.º

Garantias

À reclamação graciosa ou impugnação judicial da liquidação e cobrança de taxas e demais receitas de natureza fiscal previstos no presente diploma aplicam-se as normas previstas na Lei n.º 21/VII/2008, de 14 de Janeiro e, com as necessárias adaptações, o Código Geral Tributário e o Código de Processo Tributário.

Artigo 61.º

Produto das coimas

O produto das coimas aplicadas por organismos do Estado central reverte:

a) 40 % (quarenta por cento) para o Estado;

b) 60% (sessenta por cento) para a entidade que aplica a coima.

Artigo 62.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 no espaço urbano municipal, em violação do disposto no presente diploma, por sua iniciativa ou mediante comunicação da Administração Turística Central ou da IGAE.

Artigo 63.º

Interdição de utilização

A IGAE 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 64.º

Sistema informático

1. A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada informaticamente com recurso a sistema informático articulado, nos termos a definir por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da administração local e do turismo.

2. Enquanto não se encontrar em funcionamento o sistema informático referido no n.º 1, a tramitação dos procedimentos estabelecidos no presente diploma pode ser realizada em papel.

CAPÍTULO X

Taxas

Artigo 65.º

Taxas

1. Pela realização de vistorias ou auditorias de classificação efectuadas pela Administração turística central, são devidas taxas, cujos valores constam da tabela anexa ao presente diploma, do qual faz parte integrante.

2. A Administração Turística Central pode, sempre que a situação económica do requerente o justifique e este o requeira, autorizar que o pagamento das taxas, cujo valor seja igual ou superior a 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos), se efectue em prestações.

3. O pagamento das taxas é feito nos termos determinados no Regime Geral de Tesouraria do Estado, através de Documento Único de Cobrança (DUC).

Artigo 66.º

Incidência objectiva

As taxas estabelecidas pelo presente diploma incidem sobre utilidades prestadas aos promotores de projectos, no âmbito da realização de vistorias ou auditorias de classificação efectuadas pela Administração Turística Central.

Artigo 67.º

Incidência subjectiva

1. O Sujeito activo é a Administração Turística Central.

2. O sujeito passivo é o promotor de projectos privados susceptíveis de serem abrangidos pela realização de vistorias ou auditorias de classificação.

Artigo 68.º

Fundamentação económico-financeira das taxas

A fixação do valor das taxas obedece à estimativa dos seguintes custos:

- a) Os custos administrativos da realização de vistorias ou auditorias de classificação que resultam de todo o procedimento administrativo inerente à emissão da referida decisão;
- b) Os custos técnicos de emissão da decisão, que resultam dos procedimentos de natureza técnica (análises, monitorização, pareceres, auditoria e outros) necessários para emissão da licença e autorização; e
- c) Os custos de deslocação, estadia, e procedimentos de vistorias ou auditorias de classificação calculados com base nos períodos de tempo que a entidade licenciadora ou autorizadora do projecto destina à tomada de decisão.

CAPÍTULO XI

Disposições finais e transitórias

Artigo 69.º

Regulamentos de Administração de empreendimentos existentes

1. As entidades Administradoras de empreendimentos turísticos em propriedade plural que se encontram em funcionamento à data da entrada em vigor do presente diploma devem proceder à elaboração do Regulamento de Administração no prazo de 1 (um) ano a contar da entrada em vigor do presente diploma.

2. O regulamento de administração deve ser aprovado pela Administração Turística Central.

3. A entidade Administradora envia a cada um dos proprietários uma cópia do regulamento de Administração devidamente aprovado pela Administração Turística Central.

Artigo 70.º

Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de hospedagem existentes

1. O presente diploma 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 devem reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no presente diploma até 31 de Dezembro de 2016.

3. A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pela Administração Turística Central, após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado, podendo ser dispensados os requisitos exigidos para a atribuição da classificação, sempre que determinem a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pela entidade competente para a aprovação da classificação.

4. Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico, nos termos do presente diploma, são reconvertidos em modalidades de alojamento complementar.

5. Caso existam moradias que façam parte integrante de conjuntos turísticos, (*resorts*), podem converter-se em edifícios autónomos integrantes do conjunto, desde que se verifiquem os pressupostos previstos no n.º 7 do artigo 15.º.

6. A Administração Turística Central deve inscrever no SIT os empreendimentos turísticos reconvertidos nos termos do n.º 2.

7. No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento complementar, os títulos de abertura existentes à data da entrada em vigor do presente diploma mantêm-se válidos, só sendo substituídos por alvará de licença ou autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento a pedido do interessado.

Artigo 71.º

Processos pendentes

Os processos pendentes regem-se pelas disposições constantes no presente diploma.

Artigo 72.º

Norma revogatória e exclusão de aplicabilidade

1. É revogado o Decreto-Lei n.º 14/94, de 14 de Março, na parte respeitante aos estabelecimentos hoteleiros, mantendo-se em vigor, com as necessárias adaptações, na parte respeitantes aos estabelecimentos similares até à aprovação de legislação específica para o sector.

2. O Decreto-Regulamentar n.º 4/94, de 14 de Março, mantém-se em vigor, na parte respeitante aos estabelecimentos hoteleiros, em tudo o que não for especificamente contrariado pelo presente diploma até à aprovação dos diplomas de regulamentação nele previsto.

3. Os Empreendimentos Turísticos abrangidos pelo presente diploma encontram-se excluídos do âmbito de aplicação do regime da actividade de promoção imobiliária aprovado pelo Decreto-Lei n.º 59/2010, de 6 de Dezembro.

Artigo 73.º

Regime subsidiário

Em tudo o que não estiver regulado no presente diploma, aplicam-se, subsidiariamente as disposições do

regime jurídico de declaração e funcionamento das zonas turísticas especiais, aprovado pela Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de Agosto, bem como o regime jurídico das taxas a favor das entidades públicas, aprovado pela Lei n.º 21/VII/2008, de 14 de Janeiro, o Código Geral Tributário, o Código de Processo Tributário, a Lei de Bases do Orçamento do Estado, a legislação que regula o procedimento administrativo e o regime Jurídico Geral das contra-ordenações.

Artigo 74.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Maio de 2014.

José Maria Pereira Neves - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte - Emanuel Antero Garcia da Veiga - Humberto Santos de Brito - Eva Verona Teixeira Ortet

Promulgado em 9 de Julho de 2014

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

ANEXO (a que se refere o n.º 1 do artigo 65.º)**Taxas a aplicar na instalação e funcionamento dos Estabelecimentos Turísticos**

Serviço	Estabelecimentos Turísticos (ET)	Taxa fixa	Taxa adicional por quarto
Realização de vistorias de abertura a Empreendimentos Turísticos (ET) e emissão do Alvará de Funcionamento	Estabelecimentos Hoteleiros (EH)	40.000\$00	De 10 a 20 quartos – 15.000\$00 De 21 a 40 quartos – 30.000\$00
	Conjuntos turísticos (Resorts)	60.000\$00	De 41 a 60 quartos – 45.000\$00
	Parques de Campismo ou Caravanismo (PC)	20.000\$00	De 61 a 80 quartos – 60.000\$00
			De 81 a 100 quartos – 75.000\$00 Mais de 100 quartos – 120.000\$00
Emissão de Declarações ou títulos	Todos os Estabelecimentos Turísticos	2.500\$00	-----
Renovação do Alvará de Funcionamento	Estabelecimentos Hoteleiros	20.000\$00	----- ----- -----
	Conjuntos Turísticos (Resorts)	30.000\$00	
	Parques de Campismo ou Caravanismo	10.000\$00	

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*