

Título: AMPLIAÇÃO DE AGRO TURISMO. MUNICIPIO DE ...

Data: 17-01-2024

Parecer N.º: DAJ-Proc. nº 120/2024

Informação N.º: I00442-2024-DSAL/DAJ

Vem o Município de ... solicitar a emissão de parecer jurídico sobre a questão que, para melhor entendimento, se transcreve:

"Existe registado no Turismo de Portugal, I.P., um empreendimento turístico construído no Concelho de ..., designado por "... & Spa" que, aquando da auditoria oficiosa para revisão da classificação realizada nos termos do nº 1 e nº 3 do Regulamento Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, foi verificada a existência de obras de ampliação sem estarem devidamente licenciadas o que foi comunicado ao requerente.

Acontece que estas obras se localizam no Concelho de ... a quem foi pedida a informação até agora sem resposta sobre o licenciamento das mesmas.

Assim, questionamos qual o procedimento correto a adotar relativo ao alvará de utilização para o empreendimento turístico existente nº 12/2013 que data de 08/03/2013 para Agro Turismo".

Cumprе informar, sendo o presente parecer meramente opinativo:

O regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET), consta do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, com a última redação dada pelo Decreto-Lei nº 9/2021, de 29 de janeiro.

Para a análise da questão formulada, considera-se de transcrever as seguintes normas, na parte que ora releva:

Artigo 2º

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.

Artigo 4º

Tipologias de empreendimentos turísticos

1 - Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:

f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

Artigo 5º

Requisitos gerais de instalação

1 - A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação.

Artigo 18º

Noção de empreendimentos no espaço rural

1 - São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.

3 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

b) Agro turismo;

6 - São empreendimentos de agro turismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

Artigo 22º

Competências dos órgãos municipais

1 - No âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, compete aos órgãos municipais exercer as competências atribuídas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação com as especificidades constantes do presente decreto-lei.

2 - Compete ainda à câmara municipal exercer as seguintes competências especialmente previstas no presente decreto-lei:

b) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais;

Artigo 23º

Regime aplicável

1 - O procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime previsto no presente decreto-lei e está submetido ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades constantes do presente regime e respetiva regulamentação, sempre que envolva a realização das operações urbanísticas ali previstas.

2 - Aplica-se à edificação de empreendimentos turísticos o procedimento de comunicação prévia com prazo previsto no artigo 23º-A ou, quando aplicável, a comunicação prévia nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, podendo, em qualquer caso, o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.

3 - O procedimento deve ser instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, e respetiva regulamentação, acompanhado dos elementos constantes de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, devendo o interessado indicar a classificação pretendida para o empreendimento turístico.

Artigo 27º

Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia

No caso dos parques de campismo e de caravanismo e dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a câmara municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença ou a admissão expressa da comunicação prévia para a realização de obras de edificação, fixa a capacidade máxima e atribui a classificação de acordo com o projeto apresentado, a confirmar nos termos previstos no artigo 36º.

Artigo 30º

Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará

1 - Concluída a obra, o interessado requer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62º e seguintes do regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades previstas na presente secção.

2 - O pedido de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e respetiva regulamentação, deve ser submetido à câmara municipal territorialmente competente, devendo a autarquia dele dar conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74º

3 - O prazo para decisão sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e a emissão do respetivo alvará é de 10 dias a contar da data de apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria prevista no artigo 65º do regime jurídico da urbanização e da edificação, em que o prazo de decisão é de cinco dias após a realização da vistoria.

4 - O alvará de autorização de utilização para fins turísticos, único para a totalidade do empreendimento, deve conter os elementos referidos no nº 5 do artigo 77º do regime jurídico da urbanização e edificação e referência expressa à capacidade máxima e à tipologia.

5 - Do alvará referido no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74º

10 - A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção, sendo a autorização de utilização de cada fase averbada ao alvará referido no nº 4.

Artigo 33º

Caducidade da autorização de utilização para fins turísticos

1 - A autorização de utilização para fins turísticos caduca:

a) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou do termo do prazo para a sua emissão;

b) [Revogada];

c) Quando seja dada ao empreendimento uma utilização diferente da prevista no respetivo alvará;

d) Quando, por qualquer motivo, o empreendimento não puder ser classificado ou manter a classificação de empreendimento turístico.

2 - Caducada a autorização de utilização para fins turísticos, o respetivo título válido de abertura é cassado e apreendido pela câmara municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, ou a pedido do Turismo de Portugal, I. P., nos restantes casos, sendo o facto comunicado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

3 - A caducidade da autorização determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respetiva entidade exploradora.

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

Artigo 34

Noção e natureza

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

Artigo 38º

Revisão da classificação

1 - A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser oficiosamente revista de cinco em cinco anos.

3 - A revisão da classificação prevista no nº 1 é precedida de uma auditoria de classificação efetuada pelo Turismo de Portugal, I. P., pela câmara municipal, ou por entidade acreditada, consoante os casos.

9 - Do resultado das auditorias de classificação referidas no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias, através dos meios previstos no artigo 74º

Considerando a remissão efetuada pelo Decreto-Lei nº 39/2008, para o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual), deste diploma será de invocar o disposto nas seguintes normas:

Artigo 62º(1)

Âmbito

1 - A autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio destina-se a verificar a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte, e a conformidade da obra com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio, assim como a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas.

Artigo 77º(1)

Especificações

5 - O alvará de autorização de utilização relativo à utilização de edifício ou de sua fração deve conter a especificação dos seguintes elementos:

- a) Identificação do titular da autorização;
- b) Identificação do edifício ou fração autónoma;
- c) O uso a que se destina o edifício ou fração autónoma.

Assim,

1. Tendo presente que:

- O poder de ação de cada município corresponde à circunscrição do respetivo concelho;
- Os órgãos municipais exercem as competências atribuídas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação com as especificidades constantes do Decreto-Lei nº 39/2008;
- A autorização de utilização se destina a comprovar a idoneidade do edifício para o fim pretendido, assim como a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

2. Caso, na área do concelho de ..., não se verifiquem alterações ao autorizado pelo Município:

- quer em termos de edificações,
- quer no que se refere, entre outros, à manutenção do uso, à tipologia do empreendimento ou ao respeito pela capacidade máxima estabelecida e

- desde que o alvará emitido identifique os edifícios por si abrangidos,

3. Afigura-se que, com base nos elementos disponíveis e numa interpretação não isenta de dúvidas, não se encontra no normativo exposto fundamento para alteração do alvará.

(1) Em vigor até 03-03-2024: DL 10/2024, de 8 de janeiro

Relator: Filomena Mendes