

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS



Pedro Costa

08/2021

NOÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

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, ao abrigo do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) que na sua versão atual (5.ª alteração), está republicado no [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho](#).

Não são considerados empreendimentos turísticos:

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;

As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos e que como tal se enquadram no alojamento local (regulados por regime próprio).

TIPOLOGIAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS:

- ▷ Estabelecimentos hoteleiros
- ▷ Aldeamentos turísticos
- ▷ Apartamentos turísticos
- ▷ Conjuntos turísticos (*resorts*)
- ▷ Empreendimentos de turismo de habitação
- ▷ Empreendimentos de turismo no espaço rural
- ▷ Parques de campismo e de caravanismo

Estabelecimentos hoteleiros

São estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária.

Existem três grupos de estabelecimentos hoteleiros com as seguintes categorias:

- ▷ Hotéis
- ▷ Hotéis-apartamentos
- ▷ Pousadas

Aldeamentos Turísticos

São aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

Apartamentos Turísticos

São apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

Conjuntos Turísticos (resorts)

São conjuntos turísticos (*resorts*) os empreendimentos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro.

Empreendimentos de Turismo de Habitação

São empreendimentos de turismo de habitação os estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural

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.

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

- Casas de campo
- Agro-turismo
- Hotéis rurais

Parques de Campismo e de Caravanismo

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, podendo ser públicos ou privados, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

O procedimento de instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), e suas especificidades, seguindo ainda o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) sempre que envolva a realização de operações urbanísticas.

O parecer do Turismo de Portugal IP, quer em fase de informação prévia, quer de licenciamento, comunicação prévia com prazo ou comunicação prévia, não é vinculativo. No entanto, nessas fases, qualquer interessado pode requerer parecer ao Turismo de Portugal IP, para verificação do cumprimento das normas estabelecidas no RJET e sua regulamentação, nas seguintes tipologias:

- Estabelecimento Hoteleiros (Hotéis, hotéis-apartamento, pousadas)
- Aldeamentos Turísticos
- Apartamentos Turísticos
- Conjunto Turísticos (resorts)
- Empreendimentos turísticos no espaço rural (hotéis rurais)

Estas são também as tipologias de empreendimentos turísticos nas quais o Turismo de Portugal tem **competência de classificação**.

O parecer destina-se sobretudo à verificação da adequação do empreendimento turístico ao uso pretendido, à tipologia e categoria propostas, através da apreciação do projeto de arquitetura, quando aplicável, e à decisão relativa à **dispensa de requisitos**, quando solicitada.

Os pedidos de licenciamento ou de comunicações prévias para a realização de obras de edificação, em fase de projeto, juntamente com o parecer, quando a ele haja lugar, deve ser indicada a capacidade máxima do empreendimento e a respetiva tipologia.

Quando exista, o parecer é comunicado à câmara municipal territorialmente competente.

No que diz respeito aos **conjuntos turísticos**, a entidade promotora do empreendimento pode optar por submeter conjuntamente, a licenciamento ou comunicação prévia, a totalidade dos seus componentes (empreendimentos turísticos ou outros), ou, em alternativa, pode submetê-los separadamente, empreendimento a empreendimento.

Quanto às **obras isentas de controlo prévio**, as que disserem respeito às tipologias referidas, devem ser comunicadas ao Turismo de Portugal IP, acompanhadas pelas respetivas peças desenhadas, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, e desde que:

- Tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento.
- Sejam suscetíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento.

SUBMISSÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA PARA APRECIÇÃO DO TURISMO

DE PORTUGAL

Os pedidos, bem como os respetivos elementos instrutórios respeitantes à tramitação de procedimentos, previstos no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), devem ser submetidos em formato digital nas plataformas eletrónicas que se encontram disponíveis.

Para esse efeito, e consoante os casos, a submissão é feita no balcão do empreendedor, disponível no portal [ePortugal](#), ou no portal do [Turismo de Portugal](#).

Esta obrigatoriedade decorre dos termos do artigo 74.º do RJET que determina que a tramitação dos procedimentos previstos neste Regime seja realizada informaticamente, articulado com o sistema informático previsto no artigo 8.º-A do RJUE, e contribui para a simplificação e modernização administrativa, para a desmaterialização de processos e a consequente agilização dos procedimentos administrativos e redução de custos de contexto para os interessados.

LEGISLAÇÃO

Regime Jurídico

O Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), na sua versão atual (5.ª alteração), está republicado no [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho](#), constituindo o diploma base comum a todos os empreendimentos turísticos.

Diploma inicial: [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março](#), retificado pela [Declaração de Retificação n.º 25/2008, de 6 de maio](#):

- ▷ 1.ª alteração: [Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro](#);
- ▷ 2.ª alteração: [Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro](#);
- ▷ 3.ª alteração: [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#);
- ▷ 4.ª alteração: [Decreto-Lei n.º 186/2015, de 03 de setembro](#).

Regulamentação

Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos

- ▷ [Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro](#), retificada pela [Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro](#) (republica as tabelas de requisitos)
- ▷ Diploma inicial: [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#).

Empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural

- ▷ [Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto](#), retificada pela [Declaração de Retificação n.º 63-A/2008, de 17 de outubro](#).

Parques de Campismo e de Caravanismo

- ▷ [Portaria n.º 1320/2008, de 17 novembro](#).

Taxas a cobrar por auditorias do Turismo de Portugal

- ▷ [Portaria n.º 1229/2001, de 25 de outubro](#)

Placas de classificação

- ▷ [Portaria n.º 1173/2010, de 15 de novembro](#).

Informação detalhada em [Turismo de Portugal IP](#)