

Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

Conforme consagra o Programa do X Governo Regional dos Açores, o desenvolvimento do sector do turismo deve ser norteado pela oportunidade de se promover o emprego, o crescimento convergente e o equilíbrio das contas externas, numa lógica de respeito pela sustentabilidade do sector.

Por isso, no âmbito do reforço da sustentabilidade do sector do turismo e incremento da sua importância na estrutura económica da Região, o Governo Regional dos Açores tem promovido o apoio a unidades hoteleiras que qualifiquem a oferta da ilha onde se encontram e que valorizem a proposta do destino Açores.

Acresce a essa dinâmica que as melhores práticas para uma administração regional autónoma moderna e inclusiva impõem novas exigências e desafios, tanto aos intervenientes públicos como à iniciativa privada da Região, através da consequente responsabilização do empresário pela concretização do investimento.

É neste enquadramento que o presente diploma visa regular e disciplinar a oferta de alojamento turístico na Região.

Trata-se de uma iniciativa inovadora no ordenamento jurídico regional regulador do sector do turismo, indo ao encontro das especificidades regionais, por forma a torná-lo mais eficaz, na prossecução das políticas de desenvolvimento do alojamento turístico no arquipélago.

Entre as principais preocupações deste diploma destacam-se as características dos empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de natureza, bem como o nível de intervenção da administração regional nos procedimentos relativos às operações urbanísticas dos empreendimentos de turismo e a respetiva tutela para determinar a classificação oficial dos empreendimentos turísticos e gerir o sistema de gestão das capacidades máximas da oferta de alojamento turístico nos Açores.

Assim, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República, do n.º 1 do artigo 37.º e da alínea c) do n.º 2 do artigo 55.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Artigo 2.º

Definições

1 - Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) «Serviços de alojamento turístico» a oferta ao público em geral da locação, por períodos inferiores a 30 dias, de um imóvel ou fração deste, adequadamente mobilado e equipado para dormida;
- b) «Empreendimentos turísticos» os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento turístico, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, segundo as tipologias previstas no presente diploma;
- c) «Alojamento local» a prestação de serviços de alojamento turístico em quartos no domicílio do locador, bem como em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização habitacional e sem os requisitos indispensáveis à sua integração numa das tipologias de empreendimento turístico;
- d) «Estabelecimentos hoteleiros» os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento turístico e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições e vocacionados para uma locação diária;
- e) «Aldeamentos turísticos» os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas ou caminhos municipais, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento turístico e serviços complementares de apoio a turistas;
- f) «Apartamentos turísticos» os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento turístico e outros serviços complementares e de apoio a turistas;
- g) «Conjuntos turísticos» os empreendimentos turísticos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas ou caminhos municipais, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento turístico 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 de 5 ou 4 estrelas, um equipamento de animação autónomo e um estabelecimento de restauração;
- h) «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;
- i) «Empreendimentos de turismo no espaço rural» os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural;

- j) «Espaço rural» os espaços com ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural;
- k) «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;
- l) «Empreendimentos turísticos em propriedade plural» aqueles que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios;
- m) «Normas de Execução do POTRAA» as Normas de Execução do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA), aprovadas pelo Decreto Legislativo Regional n.º 38/2008/A, de 11 de agosto;
- n) «Dotação de camas» o número máximo de camas de empreendimentos turísticos que podem ser instaladas e exploradas em cada ilha dos Açores nos termos do POTRAA;
- o) «Bolsa de camas» o número de camas que pode ser adicionado à dotação de camas de cada ilha;
- p) «Cativação de camas» o ato administrativo do diretor regional competente em matéria de turismo pelo qual um determinado número de camas é afeto a um empreendimento turístico novo ou existente, com a conseqüente alteração da respetiva dotação e ou bolsa de camas, conferindo ao promotor do projeto do empreendimento um direito à sua utilização exclusivamente para a execução do projeto apreciado;
- q) «Projeto do empreendimento» o conjunto de peças escritas e desenhadas respeitantes a um empreendimento turístico, suscetíveis de ser admitidas e apreciadas em qualquer dos tipos de procedimento de controlo prévio;
- r) «Controlo prévio» o conjunto de procedimentos administrativos regulados no RJUE e no presente diploma, com vista ao controlo prévio de operações urbanísticas;
- s) «RJUE» a designação abreviada do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o qual compreende as normas do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, alterado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, seus regulamentos, na respetiva aplicação à Região Autónoma dos Açores.

2 - Não se consideram empreendimentos turísticos, para efeitos do presente diploma, as instalações ou estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento turístico, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados.

Artigo 3.º

Reserva da exploração de alojamento turístico

Os serviços de alojamento turístico só podem ser prestados em empreendimentos turísticos e no alojamento local.

Artigo 4.º

Alojamento local

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

2 - Apenas o alojamento local registado na direcção regional competente em matéria de turismo pode ser comercializado para fins de alojamento turístico, diretamente por quem o explore ou através de agências de viagens e turismo.

3 - Os meios de alojamento a que se refere este artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar para o efeito expressões como «turismo», «turístico», «rural» e ou «natureza», nem outras que sejam próprias de um sistema de classificação ou qualificação oficiais ou com estas facilmente confundíveis.

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos

SECÇÃO I

Tipologias

Artigo 5.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;
- e) Empreendimentos de turismo de habitação;
- f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- g) Parques de campismo e de caravanismo.

2 - Os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento de cada tipo de empreendimento turístico referido no número anterior são definidos por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

SECÇÃO II

Requisitos comuns

Artigo 6.º

Requisitos de localização

1 - É interdita a instalação de empreendimentos turísticos na proximidade de estruturas urbanas degradadas ou de indústrias, atividades ou locais perigosos, para as pessoas ou bens, insalubres, poluentes, ruidosos ou incómodos, bem como em locais onde se preveja a instalação de tais atividades ou estruturas, em instrumento de gestão territorial em vigor, ou onde não existam ou não estejam previstas vias de acesso adequadas.

2 - Sempre que o tipo e dimensão do empreendimento o justifiquem, deve estar garantida a proximidade suficiente de serviços hospitalares ou de assistência médica.

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 - Em todas as unidades de alojamento, os quartos têm uma ocupação máxima de quatro pessoas, considerando um máximo de três camas fixas.

4 - Todos os empreendimentos turísticos, com exceção dos previstos nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 5.º, devem dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

Artigo 8.º

Capacidade

1 - A capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo número máximo de camas fixas e convertíveis instaladas nas unidades de alojamento.

2 - Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis ou suplementares amovíveis, nos termos a fixar na portaria mencionada no n.º 2 do artigo 5.º

3 - A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na portaria prevista no n.º 2 do artigo 5.º

Artigo 9.º

Equipamentos de uso comum

Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

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 afetem a função e a utilização das áreas de uso comum.

SECÇÃO III

Requisitos específicos

Artigo 11.º

Grupos de estabelecimentos hoteleiros

Os estabelecimentos hoteleiros podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Hotéis;

b) Pousadas, quando instalados em imóveis classificados como monumentos nacionais ou regionais, ou de interesse público regional ou municipal, ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

Artigo 12.º

Condições de instalação

1 - Os estabelecimentos hoteleiros devem dispor, no mínimo, de 10 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 inseridos num conjunto de espaços contíguos, apresentando expressão arquitetónica e características funcionais coerentes.

3 - Num mesmo edifício podem ser instalados estabelecimentos hoteleiros de diferentes categorias.

Artigo 13.º

Requisitos dos aldeamentos turísticos

1 - Os edifícios que integrem os aldeamentos turísticos não podem exceder 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.

2 - Os aldeamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de sete unidades de alojamento e, para além dos requisitos gerais de instalação, das infraestruturas e equipamentos a regulamentar na portaria mencionada no n.º 2 do artigo 5.º

Artigo 14.º

Requisitos dos apartamentos turísticos

1 - Os apartamentos turísticos podem ocupar parte de um edifício, constituída por pisos completos e contíguos, e ou a totalidade de um ou mais edifícios inseridos num espaço identificável, apresentando expressão arquitetónica e características funcionais coerentes.

2 - Os apartamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de seis unidades de alojamento, salvo no caso de aproveitamento de construções existentes, situadas em núcleo urbano e cujo valor arquitetónico seja reconhecido pela direção regional competente em matéria de cultura, em que pode ser autorizado um número inferior de unidades de alojamento, somente para empreendimentos de 4 ou mais estrelas, mediante despacho do diretor regional competente em matéria de turismo.

Artigo 15.º

Componentes dos conjuntos turísticos

1 - Consideram-se equipamentos de animação autónomos dos conjuntos turísticos, nomeadamente:

- a) Campos de golfe;
- b) Marinas, portos e docas de recreio;
- c) Instalações de spa, balneoterapia e talassoterapia e outras semelhantes;
- d) Hipódromos e centros equestres;
- e) Casinos;
- f) Parques temáticos;
- g) Centros e escolas de mergulho.

2 - Um estabelecimento de restauração pode ser parte integrante de um dos empreendimentos turísticos que integram o conjunto turístico.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 e no artigo 10.º, nos conjuntos turísticos só podem instalar-se empreendimentos turísticos.

4 - Podem ser instalados num conjunto turístico empreendimentos turísticos de diferentes categorias.

5 - Quando instalados em conjuntos turísticos, os aldeamentos turísticos consideram-se sempre situados em espaços com continuidade territorial.

6 - Podem instalar-se, em conjuntos turísticos, edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, desde que:

- a) A exploração turística dessas unidades de alojamento seja assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico;
- b) Sejam cumpridos os requisitos de instalação e de serviço obrigatórios exigidos para as unidades de alojamento dos aldeamentos turísticos com a categoria de 4 estrelas.

Artigo 16.º

Unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação

Nos empreendimentos de turismo de habitação, o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

Artigo 17.º

Empreendimentos de turismo no espaço rural

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

- a) Casas de campo;
- b) Agroturismo;
- c) Hotéis rurais;
- d) Alojamento rural.

2 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural previstos no número anterior, exceto a sua alínea d), devem integrar-se nos locais onde se situam de modo a preservar, recuperar e valorizar o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico das respetivas regiões, através da recuperação de construções tradicionais existentes, da sua reconstrução, reabilitação ou da sua ampliação, devendo ser assegurada a sua integração na envolvente.

3 - São casas de campo os imóveis situados em aglomerados rurais ou espaços rurais e que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.

4 - Quando cinco ou mais casas de campo se situem num aglomerado rural, numa relação de proximidade, e sejam exploradas numa forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como «turismo de aldeia».

5 - São empreendimentos de agroturismo 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.

6 - São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços ou aglomerados rurais que, pela sua traça arquitetónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da localidade onde estão implantados.

7 - Nos empreendimentos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1, o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

8 - Nos hotéis rurais, admite-se a construção de edifícios complementares, nos termos a fixar por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

9 - Quando um empreendimento não se mostre enquadrável em qualquer dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no n.º 1 do artigo 5.º, pode a direção regional competente em matéria de turismo propor ao membro do Governo Regional responsável pela área do turismo a classificação de tal empreendimento como alojamento rural, quando se demonstre a sua adequada integração na paisagem rural, a qualidade das instalações, bem como o cumprimento de outros indicadores a estabelecer em portaria daquele membro do Governo Regional.

Artigo 18.º

Zona de proteção

1 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural e os empreendimentos de turismo de habitação, quando localizados ou a implantar fora de zonas urbanas ou urbanizáveis, beneficiam numa zona de proteção definida por um raio de 100 m, contado dos limites externos de qualquer edifício afeto a alojamento de hóspedes.

2 - Na zona de proteção são interditas as atividades que possam afetar a tranquilidade e bem-estar dos hóspedes.

Artigo 19.º

Parques de campismo e de caravanismo

1 - Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privados, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

2 - Os parques de campismo e de caravanismo podem destinar-se exclusivamente à instalação de um tipo específico de equipamento, adotando a correspondente designação.

3 - Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento desde que não ultrapassem 25% da área total do parque destinada aos campistas, nos termos a regulamentar na portaria prevista no n.º 2 do artigo 5.º

CAPÍTULO III

Turismo de natureza

Artigo 20.º

Turismo de natureza

Os empreendimentos turísticos situados em áreas classificadas ou outras com valores naturais, dispendo de um conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental, podem obter a qualificação oficial de «turismo de natureza», mediante despacho do membro do Governo Regional competente em matéria de turismo, com observância dos critérios definidos por portaria conjunta dos membros do Governo Regional competentes em matéria de turismo e de ambiente.

CAPÍTULO IV

Operações urbanísticas respeitantes a empreendimentos turísticos

SECÇÃO I

Competências administrativas

Artigo 21.º

Competências da Administração Regional

1 - Incumbe à direção regional competente em matéria de turismo a aplicação das normas do presente diploma, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos no n.º 1 do artigo 5.º, bem como:

- a) Intervir, nos termos da lei, na elaboração de instrumentos de gestão territorial;

b) Emitir parecer sobre as operações de loteamento que envolvam empreendimentos turísticos, limitado à área destes, exceto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção;

c) Aplicar o disposto no capítulo xi a cada pedido ou projeto que lhe seja submetido, desde que relacionado com empreendimentos turísticos;

d) Fixar a capacidade máxima, atribuir a classificação e aprovar o nome dos empreendimentos turísticos.

2 - Ao parecer referido na alínea b) do número anterior aplica-se o disposto no artigo 27.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 22.º

Competências dos órgãos municipais

1 - Em matéria de operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos, os órgãos municipais exercem as competências atribuídas pelo RJUE, com as especificidades constantes do presente diploma.

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

a) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo de habitação;

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

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos parques de campismo e de caravanismo.

SECÇÃO II

Disposições gerais

Artigo 23.º

Regime aplicável

1 - Os procedimentos respeitantes a operações urbanísticas relacionadas com empreendimentos turísticos são regulados pelo RJUE, sem prejuízo das especificidades constantes do presente diploma e respetiva regulamentação.

2 - O pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia de operações urbanísticas relativas à instalação dos empreendimentos turísticos deve ser instruído nos termos do RJUE e ainda com os elementos constantes de portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo, devendo o interessado indicar no pedido o tipo de empreendimento, bem como o nome e a classificação pretendidos.

3 - Os projetos de arquitetura relativos a empreendimentos turísticos devem ser subscritos por arquiteto ou por arquiteto em colaboração com engenheiro civil, sendo aplicável o disposto no artigo 10.º do RJUE, com as necessárias adaptações.

4 - Nos casos em que decorra em simultâneo a avaliação ambiental de instrumento de gestão territorial e a avaliação de impacte ambiental de projetos de empreendimentos turísticos

enquadrados de forma detalhada naquele instrumento, pode realizar-se uma única consulta pública, sem prejuízo do exercício das competências próprias das entidades intervenientes.

Artigo 24.º

Estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas

1 - As disposições do presente diploma sobre operações urbanísticas relativas a 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 respetivas regulamentações.

3 - Em caso de abertura faseada dos empreendimentos, são emitidos títulos de abertura para cada parte autonomizável dos mesmos, nomeadamente estabelecimentos de restauração ou de bebidas, os quais são automaticamente substituídos pelo alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou pela comunicação de abertura dos empreendimentos turísticos, logo que estes documentos sejam emitidos.

Artigo 25.º

Comunicações obrigatórias

1 - Os municípios devem comunicar à direção regional competente em matéria de turismo, no prazo de cinco dias:

- a) A admissão liminar de pedidos ou comunicações dos promotores dos projetos, de algum modo suscetíveis de afetar os atos referidos nos artigos 61.º, 62.º e 64.º;
- b) A prolação de atos constitutivos de direitos ou geradores de expectativas jurídicas, no quadro do controlo prévio de projetos de empreendimentos;
- c) A rejeição ou indeferimento de pretensões dos promotores dos projetos;
- d) A revogação, anulação ou caducidade dos atos mencionados na alínea b), por causas diversas da caducidade do ato de cativação de camas.

2 - A direção regional competente em matéria de turismo deve comunicar aos municípios respetivos a revogação, anulação e caducidade dos atos de cativação de camas.

SECÇÃO III

Instalação de empreendimentos turísticos mediante a realização de operações urbanísticas

Artigo 26.º

Pedido de informação prévia

- 1 - Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação prévia sobre a possibilidade de realizar operações urbanísticas relativas a empreendimento turístico e quais os respetivos condicionantes urbanísticos.
- 2 - O pedido de informação prévia relativo à possibilidade de instalação de um conjunto turístico abrange a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram.

Artigo 27.º

Consulta da direção regional competente em matéria de turismo

- 1 - Os pedidos de informação prévia, bem como os projetos de arquitetura, de loteamento, de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos, são submetidos a consulta obrigatória da direção regional competente em matéria de turismo, sempre que estejam em causa operações urbanísticas relacionadas com empreendimentos turísticos.
- 2 - A câmara municipal competente deve promover a consulta, no prazo de cinco dias, contado da receção dos pedidos ou projetos mencionados no número anterior.
- 3 - O parecer da direção regional competente em matéria de turismo incide sobre:
 - a) A adequação da obra ou do empreendimento turístico projetados ao fim pretendido;
 - b) O cumprimento das normas do presente diploma e seus regulamentos e do plano sectorial do ordenamento turístico regional;
 - c) A localização do empreendimento turístico, exceto quando a mesma esteja prevista em plano de urbanização, plano de pormenor ou licença de loteamento em vigor.
- 4 - Em simultâneo com a emissão do seu parecer, sobre o pedido de informação prévia e sobre o projeto de arquitetura, a direção regional competente em matéria de turismo determina a correspondente cativação de camas e, no segundo caso, também aprova o nome e classificação provisória dos empreendimentos e fixa a respetiva capacidade máxima.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no artigo 62.º, a direção regional competente em matéria de turismo deve comunicar o seu parecer à câmara municipal e ao interessado, no prazo de 30 dias, sem o que será o mesmo considerado desfavorável.
- 6 - O parecer da direção regional competente em matéria de turismo é vinculativo, quando desfavorável, e, quando incida sobre projeto de arquitetura, deve observar-se o seguinte:
 - a) O parecer deve estar suficientemente fundamentado;
 - b) Nos 10 dias úteis seguintes à receção do parecer, o interessado tem a faculdade de se pronunciar sobre o mesmo, por escrito, presumindo-se, se nada disser, que aceita o parecer, facto que a direção regional competente em matéria de turismo deve comunicar de imediato à câmara municipal competente, que arquivará o respetivo processo;

c) No prazo de 10 dias, após a receção da pronúncia do interessado, a direção regional competente em matéria de turismo analisa as razões invocadas e decide definitivamente, informando a câmara municipal;

d) Se, no mesmo prazo, o interessado comunicar que aceita o parecer e que, em conformidade, irá reformular o seu pedido ou projeto, disporá para o efeito dum prazo adicional de 60 dias, que a câmara municipal competente pode prorrogar por mais 30 dias, havendo motivos ponderosos que o justifiquem;

e) No prazo de cinco dias, a direção regional competente em matéria de turismo informa a câmara municipal do facto mencionado na alínea anterior;

f) Esgotado o prazo estabelecido na alínea d) sem que o interessado tenha reformulado o seu pedido ou projeto, junto da câmara municipal competente, considera-se que desistiu da pretensão e procede-se ao arquivamento do respetivo processo.

7 - Suspendem-se os prazos previstos nos artigos 16.º, n.º 1, 20.º, n.º 3, 23.º, n.º 1, e 36.º, n.º 2, do RJUE, durante a audiência prévia e enquanto decorra o prazo previsto na alínea d) do número anterior.

Artigo 28.º

Operações urbanísticas relativas a conjuntos turísticos

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 26.º, a entidade promotora do empreendimento pode optar por submeter conjuntamente a licenciamento ou comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à totalidade dos componentes de um conjunto turístico, ou, alternativamente, submeter tais operações a licenciamento ou comunicação prévia separadamente, relativamente a cada um dos componentes ou a distintas fases de execução.

Artigo 29.º

Obras isentas de controlo municipal

Dependem de prévia autorização da direção regional competente em matéria de turismo as obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos no n.º 1 do artigo 5.º que, nos termos do RJUE, estejam isentas de licença e não se encontrem sujeitas ao regime da comunicação prévia, desde que tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento.

SECÇÃO IV

Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos

Artigo 30.º

Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará

1 - O interessado requer a concessão da autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do RJUE, com as especificidades previstas no presente diploma.

2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o pedido de concessão da autorização de utilização para fins turísticos deve ser instruído com:

a) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores do projeto de arquitetura das obras e pelo diretor de fiscalização de obra, no qual atestam que o empreendimento respeita o

projeto aprovado e, sendo caso disso, que as alterações introduzidas no projeto se limitam às alterações isentas de licença nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, juntando a memória descritiva respetiva;

b) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de segurança contra incêndios assegurando que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e, se for caso disso, que as alterações efetuadas estão em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em matéria de segurança contra riscos de incêndio, ou, em alternativa, comprovativo da inspeção realizada por entidades acreditadas nesta matéria;

c) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projetos de especialidades relativos a instalações elétricas, acústicas, energéticas e acessibilidades ou, em alternativa, comprovativo das inspeções realizadas por entidades acreditadas nestas matérias, atestando a conformidade das instalações existentes.

3 - Quando não tenham sido realizadas obras sujeitas a controlo prévio municipal, o pedido só terá de ser instruído com um levantamento do existente e com um projeto de segurança contra incêndios.

4 - O prazo para deliberação sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e emissão do respetivo alvará, cujo modelo é aprovado por portaria do membro do Governo Regional competente em matéria de turismo, é de 20 dias a contar da data de apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria referida no número seguinte.

5 - O presidente da câmara deve determinar a realização de vistoria, nos casos previstos no n.º 3, no artigo 64.º, n.º 2, do RJUE e também a pedido da direção regional competente em matéria de turismo, da qual deve ser lavrado auto, a comunicar ao interessado, no prazo de cinco dias.

6 - No caso previsto no n.º 3 e sem prejuízo do disposto no artigo 62.º, a direção regional competente em matéria de turismo pode opor-se à emissão da autorização de utilização para fins turísticos, nos 20 dias seguintes à convocatória e com fundamento em algum dos motivos enunciados no n.º 3 do artigo 27.º

7 - Concedida a autorização de utilização para fins turísticos, a emissão do respetivo alvará depende apenas do pagamento prévio, pelo requerente, da respetiva taxa.

8 - Os conjuntos turísticos dispõem de um único alvará de autorização de utilização para fins turísticos, quando se tenha optado por submeter conjuntamente a licenciamento ou comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à totalidade dos componentes de um conjunto turístico.

9 - Em caso de opção contrária à prevista no número anterior, cada empreendimento turístico, estabelecimento e equipamento integrado em conjunto turístico deve dispor de alvará de autorização de utilização próprio, de natureza turística ou para outro fim, sem prejuízo de os interessados deverem promover a emissão do alvará de autorização de utilização do conjunto turístico, logo que todos os respetivos componentes estejam concluídos.

10 - A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção.

11 - São definidos por portaria do membro do Governo Regional competente em matéria de turismo os termos da atuação da comissão prevista no artigo 65.º do RJUE.

Comunicação de abertura

1 - Decorridos os prazos dos artigos 65.º ou 76.º, n.º 4, do RJUE sem que a câmara municipal competente tenha proferido decisão, o interessado pode comunicar àquele órgão a sua decisão de abrir ao público, com conhecimento à direção regional competente em matéria de turismo, entregando os seguintes elementos:

- a) Termos de responsabilidade a que se referem as alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo anterior, caso ainda não tenham sido entregues com o pedido aí referido;
- b) Termo de responsabilidade subscrito pelo promotor da edificação assegurando a idoneidade e corretas acessibilidades do edifício ou sua fração 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 nos artigos 64.º e 65.º do RJUE, quando esta tenha ocorrido;
- d) No caso de a vistoria ter imposto condicionantes, termo de responsabilidade assinado pelo responsável da direção técnica da obra assegurando que as mesmas foram respeitadas.

2 - Quando não tenham sido realizadas obras sujeitas a controlo prévio municipal, a comunicação à câmara municipal só terá de ser instruída com um termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de segurança contra incêndios.

3 - No prazo de 30 dias a contar da receção das comunicações previstas nos números anteriores, deve o presidente da câmara municipal proceder à emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos, o qual deve ser notificado ao requerente no prazo de 8 dias.

4 - Decorrido o prazo referido no número anterior, o interessado na obtenção de alvará de utilização para fins turísticos pode recorrer ao mecanismo da intimação judicial para a prática de ato legalmente devido, previsto no artigo 112.º do RJUE.

5 - Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o projeto aprovado, o presidente da câmara determina a execução das medidas de tutela da legalidade urbanística que sejam adequadas, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis, e os subscritores dos termos de responsabilidade a que se referem as alíneas a) a d) do n.º 1 respondem solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento, pelos danos causados por força da desconformidade em causa.

Artigo 32.º

Título de abertura

Constitui título válido de abertura dos empreendimentos qualquer um dos seguintes documentos:

- a) Alvará de autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento;
- b) Comprovativo da comunicação de abertura prevista no artigo anterior;
- c) Requerimento de intimação judicial para a prática de ato legalmente devido, nos termos do artigo 112.º do RJUE.

Artigo 33.º

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) Se o empreendimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivo de obras;
- 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 alvará é cassado e apreendido pela câmara municipal, a pedido da direção regional competente em matéria de turismo.

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 fundamentadamente adequadas, nos termos do RJUE.

CAPÍTULO V

Classificação

Artigo 34.º

Noção e natureza

A classificação destina-se a atribuir, confirmar ou alterar a tipologia e a categoria dos empreendimentos turísticos.

Artigo 35.º

Categorias

1 - Os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) e g) do n.º 1 do artigo 5.º classificam-se em categorias, representadas por estrelas (1 a 5), atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

2 - Tais requisitos devem incidir, nomeadamente, sobre:

- a) Características das instalações e equipamentos;
- b) Serviço de receção 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 36.º

Classificação dos empreendimentos turísticos

1 - A direção regional competente em matéria de turismo determina a realização de uma auditoria de classificação do empreendimento turístico, no prazo de 60 dias a contar da data da emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou da abertura do empreendimento, nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 31.º ou da alínea c) do artigo 32.º

2 - Após a realização da auditoria, o diretor regional competente em matéria de turismo fixa a classificação do empreendimento turístico e atribui a correspondente placa identificativa.

3 - A classificação prevista no número anterior é suscetível de recurso, fundamentado, para o membro do Governo Regional responsável pela área do turismo, no prazo de 10 dias a contar da respetiva comunicação.

4 - A revisão das classificações realiza-se sempre que se verifique a alteração dos respetivos pressupostos, oficiosamente ou a pedido dos interessados.

5 - Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação, no exterior e junto à entrada principal, da placa identificativa da respetiva classificação, cujo modelo é aprovado pela portaria referida no artigo anterior.

Artigo 37.º

Taxa

Pela realização de auditorias de classificação determinadas pela direção regional competente em matéria de turismo, é devida uma taxa, nos termos a fixar por portaria conjunta dos membros do Governo Regional responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo, destinada a suportar as despesas inerentes.

Artigo 38.º

Dispensa de requisitos

1 - O cumprimento de algum, ou alguns, dos requisitos exigidos para a atribuição da classificação pode ser dispensado pela direção regional competente em matéria de turismo, quando o interessado demonstre que a sua observância é suscetível de afetar as características arquitetónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados a nível nacional, regional ou local ou que possuam valor histórico, arquitetónico, artístico ou cultural.

2 - A dispensa de requisitos pode também ser concedida a projetos reconhecidamente inovadores e valorizantes da oferta turística.

3 - No caso dos conjuntos turísticos podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para as instalações e equipamentos quando o conjunto turístico integrar um ou mais empreendimentos que disponham de tais instalações e equipamentos e desde que os mesmos possam servir ou ser utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

CAPÍTULO VI

Registo Regional de Empreendimentos Turísticos

Artigo 39.º

Registo Regional de Empreendimentos Turísticos

1 - A direção regional competente em matéria de turismo disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Regional dos Empreendimentos Turísticos (RRET), constituído pela relação atualizada dos empreendimentos turísticos da Região, com título de abertura válido, da qual consta o nome, classificação, capacidade, localização e período de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.

2 - Quaisquer factos que constituam alteração aos elementos constantes do registo devem ser comunicados pela entidade exploradora à direção regional competente em matéria de turismo, no prazo de 10 dias sobre a sua verificação.

3 - A caducidade da autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 33.º, determina o cancelamento da inscrição do empreendimento turístico no RRET.

CAPÍTULO VII

Exploração e funcionamento

Artigo 40.º

Nomes

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

2 - É interdita, na comercialização de qualquer forma de alojamento, a utilização de denominações comerciais, simples ou compostas, que sejam de algum modo suscetíveis de confusão com os tipos, grupos, classificação ou qualificação de empreendimentos turísticos previstos no n.º 1 do artigo 5.º

3 - Os empreendimentos turísticos que disponham das infraestruturas e equipamentos próprios dos conjuntos turísticos podem, para fins comerciais, usar conjuntamente com o nome a expressão *resort*.

Artigo 41.º

Exploração dos empreendimentos turísticos

1 - Cada empreendimento turístico deve ter uma única entidade responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviços e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 - A entidade responsável é designada pelo titular do respetivo alvará de autorização de utilização para fins turísticos.

3 - Nos conjuntos turísticos, cada empreendimento turístico que o integre deve cumprir o disposto no n.º 1 e o funcionamento das instalações e dos equipamentos e serviços de

utilização comum obrigatórios, nos termos da classificação atribuída e do título constitutivo, são da responsabilidade da entidade administradora do conjunto turístico.

4 - As entidades exploradoras de estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas, com título de abertura autónomo mas partilhando o mesmo edifício com o empreendimento turístico, respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 42.º

Exploração turística das unidades de alojamento

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 46.º, as unidades de alojamento estão em permanente regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários.

2 - A entidade exploradora 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 inerentes à 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 exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento.

4 - O título referido no número anterior deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário.

5 - Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupem as mesmas, podem usufruir dos serviços obrigatórios inerentes à categoria do empreendimento.

6 - As unidades de alojamento previstas no n.º 3 não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

Artigo 43.º

Deveres da entidade exploradora

São deveres da entidade exploradora:

- a) Publicitar os preços de todos os serviços oferecidos, de forma bem visível, na receção e mantê-los sempre à disposição dos utentes, nomeadamente nas unidades de alojamento;
- b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respetiva contratação;
- c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações, equipamentos e serviços do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias para conservar a respetiva classificação;
- d) Facilitar às autoridades competentes o acesso ao empreendimento, o exame de documentos, livros e registos, diretamente relacionados com a atividade turística, e prestar todas as demais informações por elas solicitadas, no mesmo âmbito;

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

Artigo 44.º

Responsabilidade operacional

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

2 - A responsabilidade operacional cabe a um funcionário habilitado ao exercício da profissão de diretor de hotel, no caso dos empreendimentos turísticos com mais de 80 unidades de alojamento ou classificados com 5 estrelas.

Artigo 45.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 afetação total ou parcial dos empreendimentos turísticos à utilização exclusiva por associados ou beneficiários das entidades proprietárias ou da entidade exploradora;

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

4 - A entidade exploradora 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 exploradora.

Artigo 46.º

Período de funcionamento

1 - Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, nomeadamente no tocante à atribuição de utilidade turística ou de financiamentos públicos, os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2 - O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior do empreendimento.

3 - Os períodos de encerramento devem ser comunicados às autoridades fiscalizadoras e à direção regional competente em matéria de turismo, com 60 dias de antecedência, salvo caso de força maior.

Artigo 47.º

Sinais normalizados

Nas informações de carácter geral relativas aos empreendimentos turísticos e aos serviços que neles são oferecidos devem ser usados os sinais normalizados constantes de tabela a aprovar por portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

Artigo 48.º

Livro de reclamações

1 - Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos na legislação vigente.

2 - O original da folha de reclamação deve ser enviado à Inspeção Regional do Turismo.

CAPÍTULO VIII

Propriedade plural em empreendimentos turísticos

Artigo 49.º

Unidades de alojamento

As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como frações autónomas nos termos da lei geral.

Artigo 50.º

Regime aplicável

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente diploma e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

CAPÍTULO IX

Declaração de interesse para o turismo

Artigo 51.º

Declaração de interesse para o turismo

1 - A direção regional competente em matéria de turismo, a requerimento dos interessados ou da câmara municipal, pode declarar de interesse para o turismo, nos termos a estabelecer em portaria do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo, os estabelecimentos, iniciativas, projetos ou atividades de índole económica, cultural, ambiental e de animação que, pela sua localização e características, complementem outras atividades ou empreendimentos turísticos, ou constituam motivo de atração turística das áreas em que se encontram.

2 - A declaração de interesse para o turismo pode ser retirada oficiosamente, quando deixarem de se verificar os pressupostos que determinaram a sua atribuição, sem prejuízo do direito de audição prévia dos interessados.

3 - A declaração de interesse para o turismo é relevante, nomeadamente, para efeitos da determinação da elegibilidade das candidaturas aos sistemas de incentivos ao investimento privado no turismo, nacionais e regionais, nos termos dos respetivos regimes.

CAPÍTULO X

Fiscalização e sanções

Artigo 52.º

Competências de fiscalização e instrução de processos

1 - Sem prejuízo das competências das câmaras municipais previstas no RJUE, compete à Inspeção Regional do Turismo fiscalizar o cumprimento do disposto no presente diploma e seus regulamentos, bem como instruir os respetivos processos, incluindo em matéria de publicidade.

2 - A fiscalização dos meios de alojamento local e a instrução dos respetivos processos compete igualmente à Inspeção Regional do Turismo.

Artigo 53.º

Contraordenações

1 - Constituem contraordenações:

- a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido;
- b) O incumprimento, pelo alojamento local, dos requisitos mínimos previstos no n.º 1, do registo previsto no n.º 2 e das regras de identificação estabelecidas pelo n.º 3, todos do artigo 4.º;
- c) O incumprimento da ocupação máxima dos quartos, prevista no n.º 3 do artigo 7.º, bem como das normas, a estabelecer na portaria referida no n.º 2 do artigo 5.º, em matéria de identificação, segurança no acesso, insonorização e vãos para o exterior das unidades de alojamento;
- d) O desrespeito da capacidade máxima da unidade de alojamento ou do número máximo de camas convertíveis ou suplementares amovíveis que nela podem ser instaladas, tal como previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 8.º;
- e) O incumprimento dos requisitos dos equipamentos de uso comum, definidos ao abrigo do artigo 9.º;
- f) O desrespeito pela área máxima prevista para instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, tal como estabelecido no n.º 3 do artigo 19.º;
- g) O desrespeito da capacidade máxima dos empreendimentos turísticos, fixada oficialmente ao abrigo da alínea d) do n.º 1 do artigo 21.º;
- h) A realização de obras isentas de controlo municipal, em violação do disposto no artigo 29.º ou da autorização aí prevista;
- i) A não afixação no exterior da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto no n.º 5 do artigo 36.º;
- j) A ostentação, em edifício que não esteja afeto a empreendimento turístico, de placa oficial identificativa da classificação de empreendimento turístico;

k) A omissão, no prazo legal, da comunicação de factos relevantes para o RRET, de acordo com o n.º 2 do artigo 39.º;

l) A violação do disposto no artigo 40.º, em matéria de identificação dos empreendimentos turísticos ou de denominações comerciais de qualquer forma de alojamento;

m) A omissão do nome e classificação dos empreendimentos turísticos na respetiva publicidade, documentação comercial e merchandising dos empreendimentos turísticos ou a sugestão de classificações ou características que o empreendimento não possua;

n) O desrespeito pela regra da unidade de gestão prevista no n.º 1 do artigo 41.º;

o) O desrespeito pelo regime de exploração turística em permanência e de exploração continuada das unidades de alojamento do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 42.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 respetivos proprietários, tal como previsto nos n.os 3 e 4 do preceito citado;

p) A exploração das unidades de alojamento pelos respetivos proprietários ou a celebração de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, em violação do disposto no n.º 6 do artigo 42.º;

q) A violação pela entidade exploradora dos deveres previstos nas alíneas a) a c) do artigo 43.º;

r) A violação do dever de colaboração com as autoridades fiscalizadoras, previsto na alínea d) do artigo 43.º;

s) A inexistência dum responsável operacional pelo empreendimento turístico ou a atribuição dessa função a quem não esteja habilitado ao exercício da profissão de diretor de hotel, em violação do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 44.º;

t) A oposição ao livre acesso aos empreendimentos turísticos ou a falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso ao empreendimento, em violação do disposto no artigo 45.º;

u) O encerramento de um empreendimento turístico, sem comunicação atempada às autoridades fiscalizadoras e à direção regional competente em matéria de turismo, contra o disposto no n.º 3 do artigo 46.º;

v) A omissão da publicitação do período de funcionamento, nos termos do n.º 2 do artigo 46.º;

w) A não utilização de sinais normalizados previstos no artigo 47.º;

x) As faltas grosseiras ou reiteradas no atendimento dos clientes ou na apresentação do pessoal de serviço.

2 - Para efeitos da alínea x) do número anterior, consideram-se reiteradas as faltas que, sendo da mesma natureza, comprovadamente ocorram mais de três vezes, num período de dois anos.

3 - As contraordenações previstas nas alíneas i), k), m), n), q), u), v), w) e x) do n.º 1 são punidas com coima de (euro) 100 a (euro) 500, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1000 a (euro) 5000, no caso de pessoa coletiva.

4 - As contraordenações previstas nas alíneas *b)*, *c)*, *e)*, *f)*, *h)*, *j)*, *l)*, *s)* e *t)* do n.º 1 são punidas com coima de (euro) 500 a (euro) 2500, no caso de pessoa singular, e de (euro) 5000 a (euro) 25 000, no caso de pessoa coletiva.

5 - As contraordenações previstas nas alíneas *a)*, *d)*, *g)*, *o)*, *p)* e *r)* do n.º 1 são punidas com coima de (euro) 2500 a (euro) 3700, no caso de pessoa singular, e de (euro) 25 000 a (euro) 44 500, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 54.º

Sanções acessórias

1 - Em função da gravidade e da reiteração das contraordenações 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 infração;
- b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
- c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do empreendimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento turístico sem título válido;
- d) Privação, por um prazo máximo de dois anos, do direito a subsídios ou benefícios outorgados por entidade ou serviço público.

2 - Quando for aplicada a sanção acessória de encerramento, o alvará, quando exista, é cassado e apreendido pela câmara municipal, oficiosamente ou a pedido da Inspeção Regional do Turismo.

Artigo 55.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 56.º

Competência sancionatória

A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente diploma compete ao inspetor regional do Turismo.

Artigo 57.º

Produto das coimas

O produto das coimas reverte para a Região Autónoma dos Açores.

Artigo 58.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 em violação do disposto no presente diploma e seus regulamentos, por sua iniciativa ou mediante comunicação da direção regional competente em matéria de turismo ou da Inspeção Regional do Turismo.

Artigo 59.º

Interdição de utilização

A Inspeção Regional do Turismo 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.

CAPÍTULO XI

Sistema de gestão das capacidades máximas da oferta de alojamento turístico

Artigo 60.º

Âmbito

O disposto no presente capítulo aplica-se a todos os empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo sem as instalações complementares referidas no n.º 3 do artigo 19.º

Artigo 61.º

Cativação de camas

1 - O ato de cativação de camas incide somente sobre pedidos ou projetos que impliquem a criação de unidades de alojamento, é de carácter vinculativo e, consoante os casos, é articulado com o parecer a que se reporta o artigo 27.º ou com os procedimentos regulados nos artigos 29.º e 30.º

2 - A cativação de camas opera segundo os critérios qualitativos e cronológicos desenvolvidos no artigo seguinte.

3 - Não são considerados, para efeitos do disposto no presente artigo, os projetos ou pedidos que a direção regional competente em matéria de turismo considere insuficientemente instruídos, nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

4 - No ato de cativação, podem ser consideradas, por proposta do promotor do projeto do empreendimento, as camas a abater em empreendimentos turísticos com título de abertura válido.

Artigo 62.º

Faseamento e ordenação dos pedidos

1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, os pedidos ou projetos recebidos pela direção regional competente em matéria de turismo são agrupados e processados de acordo com a seguinte hierarquização, por ordem de classes:

a) Classe A - Projetos de Interesse Regional (PIR);

b) Classe B - os que contemplem uma das seguintes valências ou fatores:

i) Clara vocação para o turismo de lazer, com previsão de áreas específicas para o efeito;

ii) Orientação para o contacto com a natureza;

iii) Forte componente de animação turística, em termos a definir por portaria do membro do Governo competente em matéria de turismo;

iv) Forte componente temática, nomeadamente quanto a aspetos específicos da cultura ou da agricultura açoriana;

v) Empreendimentos integrados, nos termos da alínea b) do artigo 5.º das Normas de Execução do POTRAA, nomeadamente os que devam ser implantados em espaços de uso especial - áreas turísticas previstas em plano municipal de ordenamento do território eficaz;

vi) Empreendimentos associados a equipamentos ou infraestruturas de interesse regional e de utilização coletiva ou pública, nomeadamente campos de golfe, portos de recreio ou complexos desportivos;

vii) Proposta de abate de unidades de alojamento em empreendimentos turísticos com títulos de abertura válidos e situados na mesma ilha, de valor igual ou superior ao número de unidades de alojamento a criar;

c) Classe C - projetos ou pedidos remanescentes.

2 - No caso de igualdade de circunstâncias dos projetos classificados nos termos do número anterior, aplicam-se, sucessivamente, as seguintes regras de precedência:

a) Dentro de cada classe, os projetos ou pedidos são hierarquizados pela classificação previsível ou atual dos empreendimentos em causa;

b) Dentro da mesma classificação, atende-se ao número de valências contempladas nos empreendimentos;

c) Finalmente, atende-se à ordem cronológica da data de entrega dos projetos ou pedidos na direção regional competente em matéria de turismo.

3 - Em caso de indeferimento da cativação de camas, por insuficiência da dotação ou bolsa de camas respetiva, o projeto em causa transita para as fases seguintes, até que a cativação seja viável ou o promotor comunique a sua desistência.

Artigo 63.º

Caducidade

1 - A cativação de camas caduca se:

a) O promotor do projeto não iniciar o procedimento de controlo prévio municipal, até um ano após a notificação da informação prévia favorável;

- b) Não for emitida a licença de obras ou admitida a comunicação prévia, no ano seguinte ao início dos respetivos procedimentos;
- c) O início da obra não se verificar, durante o ano seguinte à produção dos atos mencionados na alínea anterior ou à emissão da autorização prevista no artigo 29.º;
- d) A obra não for concluída e emitido um título válido de abertura do empreendimento, nos termos do artigo 32.º, nos três anos seguintes à produção dos atos mencionados na alínea b), ou à emissão da autorização prevista no artigo 29.º;
- e) Não for emitido um título válido de abertura do empreendimento, no caso previsto no n.º 3 do artigo 30.º, nos 270 dias seguintes ao início do respetivo procedimento;
- f) A aprovação do projeto de arquitetura, a licença de obra, a admissão da comunicação prévia ou a autorização prevista no artigo 29.º caducarem ou forem revogadas ou anuladas, nos termos da lei.

2 - A caducidade da cativação de camas tem os seguintes efeitos:

- a) A reposição da respetiva dotação ou bolsa de camas;
- b) A caducidade de todos os atos constitutivos de direitos ou geradores de expectativas jurídicas que, relativamente ao projeto de empreendimento, tenham sido proferidos no âmbito do respetivo controlo prévio;
- c) A caducidade dos procedimentos em curso que visem a obtenção de títulos de abertura dos empreendimentos.

3 - Por motivos excecionais, devidamente fundamentados, o Conselho do Governo Regional pode suspender, temporariamente, por resolução, a caducidade dos atos de cativação de camas relativos a projetos das classes A e B.

Artigo 64.º

Projetos faseados

1 - A cativação de camas abrange a totalidade das fases do projeto de empreendimento quando, simultaneamente, o promotor apresente, a tempo de ser considerada no respetivo procedimento de controlo prévio, pela direção regional competente em matéria de turismo, uma calendarização do início e conclusão de cada fase e esta seja aprovada por aquele órgão.

2 - São rejeitadas as calendarizações que determinem um prazo de conclusão da totalidade das fases superior a cinco anos contínuos, sem prejuízo de prorrogações excecionais até um máximo de cinco, com a duração de um ano cada, por despacho do membro do Governo Regional responsável pela área do turismo.

3 - Os prazos estabelecidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo anterior aplicam-se somente à primeira fase do projeto; para as fases seguintes valem os prazos especificamente calendarizados para o arranque e conclusão das obras e para a emissão dos títulos de abertura de cada fase do empreendimento.

4 - Na falta duma calendarização de fases aprovada, nos termos do n.º 1, a cativação de camas é garantida somente para a primeira fase da execução dos projetos dos empreendimentos, observando-se o seguinte, quanto às outras fases:

- a) O promotor deve requerer à direção regional competente em matéria de turismo a respetiva cativação de camas, com 30 dias de antecedência relativamente à data prevista

para o arranque das obras ou para o início do procedimento para obtenção de título de abertura, consoante os casos;

b) A eficácia dos atos constitutivos de direitos ou geradores de expectativas jurídicas que, relativamente ao projeto de empreendimento, tenham sido proferidos no âmbito do respetivo controlo prévio fica condicionada à cativação de camas suficientes;

c) Os prazos estabelecidos nas alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo anterior contam-se desde a notificação do ato de cativação de camas.

Artigo 65.º

Revogação ou anulação

A revogação ou anulação da cativação de camas tem os efeitos estatuidos no n.º 2 do artigo 63.º para a caducidade daquele ato administrativo.

Artigo 66.º

Violação ou omissão de cativação de camas

A prática dos atos referidos no artigo 68.º do RJUE, em violação ou com omissão de ato de cativação de camas legalmente obrigatório, é equiparada aos factos previstos na respetiva alínea c) e tem os efeitos aí cominados.

Artigo 67.º

Publicidade eletrónica

A direção regional competente em matéria de turismo assegura a publicidade permanente e atualizada, em página eletrónica, da evolução das várias dotações e bolsas de camas, bem como das listas, por ilha, dos projetos de empreendimentos que aguardam cativação de camas, ordenados em conformidade com o artigo 62.º e com indicação do número de camas inerente a cada um.

CAPÍTULO XII

Disposições finais e transitórias

Artigo 68.º

Empreendimentos existentes

1 - O presente diploma e seus regulamentos aplicam-se aos empreendimentos turísticos existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Após a realização de auditorias de classificação, a direção regional competente em matéria de turismo procede oficiosamente à conversão das classificações dos empreendimentos

turísticos e dos empreendimentos de turismo no espaço rural existentes, nos termos da portaria mencionada no n.º 2 do artigo 5.º

3 - No âmbito da conversão referida no número anterior e a pedido dos interessados, a direção regional competente em matéria de turismo especifica quais as alterações a realizar nos empreendimentos, com vista a uma determinada classificação, e fixa o prazo para a sua conclusão, que não pode exceder dois anos, incluindo eventuais prorrogações, durante o qual os empreendimentos podem manter as classificações primitivas.

4 - A classificação dos empreendimentos turísticos e dos empreendimentos de turismo no espaço rural existentes pode ser convertida para grupos ou categorias iguais ou equiparáveis aos primitivos, em derrogação das normas da portaria mencionada no n.º 2 do artigo 5.º, quando os interessados demonstrem e a direção regional competente em matéria de turismo reconheça que, para o efeito pretendido, a plena aplicação daquelas normas implicaria a realização de obras suscetíveis de comprometer a rendibilidade do empreendimento.

5 - Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter a classificação de empreendimento turístico, nos termos do presente diploma e seus regulamentos, são reconvertidos em modalidades de alojamento local, mantendo-se válidos os respetivos títulos de abertura, anteriores à reconversão, até à sua substituição por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais, a pedido dos interessados ou na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração.

6 - Os títulos de abertura de empreendimentos turísticos e de empreendimentos de turismo no espaço rural emitidos até à data da entrada em vigor do presente diploma mantêm a sua validade, só sendo substituídos pelo alvará de autorização de utilização para fins turísticos na sequência das obras de ampliação, reconstrução ou alteração.

7 - Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do presente diploma mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respetivo licenciamento, salvo se, por decisão unânime de todos os seus proprietários, se optar pelo regime de exploração turística previsto neste diploma.

8 - Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respetivos regulamentos convertem-se automaticamente em estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 69.º

Processos pendentes

1 - Consideram-se pendentes os processos relativos a operações de loteamento, pedidos de informação prévia e pedidos de licenciamento de operações urbanísticas que tenham por objeto empreendimentos turísticos, bem como os relativos à sua classificação.

2 - Com exceção das informações prévias, as autorizações, licenças e outros atos proferidos nos processos pendentes referidos no número anterior caducam ao fim de um ano, após a primeira prorrogação a que tenham direito, aplicando-se-lhes o regime previsto no presente diploma.

3 - As entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujos processos se encontram pendentes à data da entrada em vigor do presente diploma podem optar por aplicar o regime constante do capítulo VIII do presente diploma ou o regime de exploração aplicável à data do início do procedimento.

4 - Os proprietários ou exploradores de empreendimentos turísticos ou de empreendimentos de turismo no espaço rural que demonstrem ter concluído, à data da entrada em vigor do presente diploma, as respetivas operações urbanísticas, de acordo com a lei aplicável, podem optar pela aplicação do direito anteriormente vigente, em matéria de classificação dos respetivos empreendimentos, caso em que a direção regional competente em matéria de turismo procederá à respetiva reconversão, nos termos do artigo anterior, dois anos após a classificação inicial.

Artigo 70.º

Direitos adquiridos

O disposto no artigo 18.º não prejudica direitos de terceiros adquiridos até à data da aprovação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico ou da respetiva autorização de utilização para fins turísticos nem se aplica quando, à data do início do procedimento de controlo prévio municipal, respeitante ao mesmo empreendimento, já estivessem previstas ou fossem previsíveis, nomeadamente em função dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, as atividades a realizar na sua vizinhança.

Artigo 71.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O Decreto Legislativo Regional n.º 24/87/A, de 4 de dezembro;
- b) O Decreto Legislativo Regional n.º 14/99/A, de 19 de abril;
- c) O Decreto Legislativo Regional n.º 34/2004/A, de 27 de agosto;
- d) O Decreto Regulamentar Regional n.º 28/80/A, de 3 de julho.

Artigo 72.º

Vigência

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte à publicação da regulamentação prevista no n.º 2 do artigo 5.º, a qual deverá ser aprovada até 60 dias após a publicação deste diploma.

Aprovado pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, na Horta, em 24 de janeiro de 2012.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Francisco Manuel Coelho Lopes Cabral*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 17 de fevereiro de 2012.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma dos Açores, *Pedro Manuel dos Reis Alves Catarino*.