Objetivo	**Âmbito**
Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural – Ampliação	Informação sobre a viabilidade, ou não, de, no âmbito de unidades de alojamento destinadas a Agroturismo, proceder a ampliações, ainda que em edifícios contíguos ou próximos, se é exigível a existência de uma ligação física ao edifício principal
Modo de Proceder	

1 - O Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, designadamente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho, estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

2 – O artigo 4º deste diploma dispõe que os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:

a) Estabelecimentos hoteleiros;
b) Aldeamentos turísticos;
c) Apartamentos turísticos;
d) Conjuntos turísticos (resorts);
e) Empreendimentos de turismo de habitação;
f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
g) Parques de campismo e de caravanismo.

3 – Já o nº 2 deste mesmo artigo dispõe que os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento de cada tipo destes empreendimentos são definidos:

a) Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, nos casos das alíneas a) a d);
b) Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, da administração local e da agricultura e do desenvolvimento rural, no caso das alíneas e) a g).

4 – As portarias em causa são a nº 327/2008 de 28 de abril de 2008 que aprova o sistema de classificação dos empreendimentos turísticos, os quais são, como dali resulta,

a) Estabelecimentos hoteleiros;
b) Aldeamentos turísticos;
c) Apartamentos turísticos.

e a nº 937/2008 de 20 de agosto de 2008, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

5 – Com relevância ainda para a matéria, importa ter presente que, como dispõe o artigo 5º do referido Decreto-Lei nº 39/2008, "*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*.".

6 – Sendo que, como dispõem os nºs 1 e 2 do artigo 7º do mesmo diploma, "*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. (…)*".

7 – Centrando-nos no empreendimento no espaço rural, releva o disposto no nº 1 do artigo 18º deste diploma, de acordo com o qual "*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.*".

8 – Resultando ainda do seu nº 3 que os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;
b) Agroturismo;
c) Hotéis rurais.

9 – As dúvidas suscitadas nesta matéria resultam do facto de, os nºs 4, 6 e 7, definirem o que se entende por cada um destes grupos, nos moldes que infra se transcreve, mas apenas quanto aos hotéis rurais resultar expressamente que se podem instalar em edifícios existentes ou construídos de raiz, o que suscita de facto a dúvida se, a *mens legislatoris* pretendia que, nos demais grupos, ainda que pudesse haver ampliação, nunca poderia haver edifícios construídos de raiz.

10 – De facto, naquelas definições temos que:

a) São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais caraterísticas, na arquitetura típica local;
b) 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; e
c) São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no nº 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.

11 – Também, releva o facto de, no artigo 3º da dita Portaria nº 937/2008, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, constar também que "*São 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.*" e que "*Os proprietários ou entidades exploradoras dos empreendimentos de turismo no espaço rural, bem como os seus representantes, podem ou não residir no empreendimento durante o respetivo período de funcionamento*.".

12 – Constando também do nº 3 desse mesmo artigo, como também já antes resultava do nº 3 do referido artigo 18º do Decreto-Lei nº 39/2008, que os empreendimentos de turismo no espaço rural se classificam nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;
b) Agroturismo;
c) Hotéis rurais.

13 – Aportando também o artigo 4º desta Portaria que se consideram como espaço rural as áreas com ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de caráter vincadamente rural e, nessa medida, a classificação como empreendimento de turismo no espaço rural atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize.

14 - À semelhança do que já resultava das definições constantes dos já referidos nºs 4, 6 e 7 do referido artigo 18º, também os artigos 5º, 6º, 7º e 8º desta Portaria, que infra se

transcrevem, também oferecem a noção de, respetivamente, casa de campo, turismo de aldeia, agroturismo e hotel rural.

Artigo 5.º
Noção de casa de campo
São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.

Artigo 6.º
Turismo de aldeia
Quando cinco ou mais casas de campo situadas na mesma aldeia ou freguesia, ou em aldeias ou freguesias contíguas sejam exploradas de uma forma integrada por uma única entidade, podem usar a designação de turismo de aldeia, sem prejuízo de a propriedade das mesmas pertencer a mais de uma pessoa.

Artigo 7.º
Noção de agroturismo
São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e 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 8.º
Noção de hotel rural
São hotéis rurais os hotéis situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitetónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos que ocupem a totalidade de um edifício ou integrem uma entidade arquitetónica única e respeitem as mesmas características.

15 - Para uma adequada decisão, importa ainda ter presente que o nº 9 daquele mesmo artigo 18º do Decreto-Lei nº 39/2008 dispõe que "*Às obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica-se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro,*

alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que ***estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana***.". (negrito nosso)

16 – Assim como terá de ter-se em atenção o disposto no artigo 23º e no artigo 23º-A, quanto à tramitação deste tipo de procedimento, reforçando-se ali que, "*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 23.º-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*.".

17 – Voltando à questão que é suscitada e a que se faz alusão no ponto 9 do presente documento, importa ter presente que, o artigo 9º do Código Civil, em matéria de interpretação da lei, dispõe que

> *"1. A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.*
> *2. Não pode, porém, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.*
> *3. Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.".*

18 – E, de facto, para além das dúvidas que se suscitam pela alusão apenas feita a novos edifícios para os hotéis rurais, também o artigo 10º da referida Portaria nº 937/2008, sobretudo quando no seu nº 4 dispõe que "*As unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios, com exceção dos hotéis rurais que forem construídos de raiz, cujas unidades de alojamento devem estar situadas num único edifício ou em edifícios integrados numa entidade arquitetónica única*.", mais adensa a dúvida se, no grupo de agroturismo, será, ou não, possível admitir novos edifícios;

19 – O Turismo de Portugal, I.P. sobre esta matéria, e ainda que informalmente, já se veio a pronunciar no sentido de que, no seu entendimento, o conceito de "ampliação", no caso do

agroturismo, também poderá *"(…) englobar construção nova contígua ou próxima da edificação pré-existente, desde que o instrumento de gestão territorial o permita, designadamente nas situações em que estabelece um índice (por exemplo índice máximo de ocupação ou de utilização do solo) ou, quando estabelece parâmetro específico de ampliação (por exemplo 50% da edificação existente), acautele em regulamento que a edificabilidade resultante da aplicação daquele parâmetro possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos*.".

20 – Ainda que, nos casos em concreto, e tendo presente o disposto no artigo 21º do Decreto-Lei nº 39/2008, não seja competência do Turismo de Portugal, I.P., mas sim da Câmara Municipal, facto é que, até porque se remete também a apreciação desta tipologia de pedidos para o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, da alínea j) do seu artigo 2º, e no que concerne a definições, dispõe que a reabilitação urbana é *"(…) a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;"*.

21 – Resultando também do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo que, por reabilitação entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.

22 – E traz-se aqui à colação o conceito de reabilitação porque, como já antes referido, o nº 1 do artigo 18º do Decreto-Lei nº 39/2008, dispõe que "*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.*", e também porque, do nº 3 desse mesmo artigo, os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;
b) Agroturismo;
c) Hotéis rurais.

23 – Ainda que não fixado naquele Decreto Regulamentar nº 5/2019 o conceito de ampliação, facto é que ampliar significa alargar, acrescentar, ou seja, pressupõe que se trate de uma intervenção em algo existente, por exemplo um edifício, e este seja ampliado, acrescentado, mas sempre com uma ligação física a essa edificação principal.

24 – Ainda que seja um facto que da noção de agroturismo resulte que estes "São *empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e 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*." e, nessa medida, se possa até acolher que a ampliação poderá ocorrer não no edifício mas no empreendimento, facto é que, ainda em apelo ao já referido artigo 9º do Código Civil, na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados e, por conseguinte, não é inócuo o facto de o legislador tenha previsto para os hotéis rurais a sua instalação em edifícios novos e tal não tenha previsto para os demais grupos integrados nos empreendimentos de turismo no espaço rural.

25 – Nesta medida, fixa-se que, **exceto nos hotéis rurais**, nos demais grupos de empreendimentos de turismo no espaço rural, ou seja, **nas casas de campo e no agroturismo**, para além do cumprimento de todas as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente no que concerne aos instrumentos de gestão territorial em vigor, **apenas serão permitidas ampliações quando na continuidade e com ligação direta aos edifícios existentes**, salvo se, a ampliação pretendida, ainda que em edifício de raiz, seja uma construção de dimensão diminuta, vulgo "anexo" e apenas se, fundamentadamente, seja crucial e para uso complementares, como espaços de lazer, de recreio ou de mero apoio ao empreendimento.

Amarante, 31.07.2025

O Diretor do DPPGT