

Lei n.º 35/IX/2018

de 6 de julho

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à primeira alteração da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, que estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das Zonas Turísticas Especiais (ZTE).

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto

São alterados os artigos 1.º, 4.º, 5.º a 17.º, 19.º, 20.º, 22.º a 28.º, 30.º, 31.º, 33.º a 38.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º e 45.º da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, que passam a ter a seguinte redação:

Artigo 1.º

[...]

O presente diploma estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das Zonas Turísticas Especiais, doravante designadas por ZTE.

Artigo 4.º

[...]

1. O processo de declaração das ZTE é organizado pelo departamento governamental responsável pela área do Ordenamento do Território, em estreita articulação e concertação com os serviços centrais de turismo, do ambiente, do mar e da agricultura e com o Município da área de localização da referida ZTE, bem como com os respetivos proprietários, sendo obrigatoriamente ouvidas as associações empresariais e de defesa do ambiente com atuação na área.

2. A declaração e a classificação das ZTE são objeto de Decreto-lei, ouvido o respetivo Município.

Artigo 5.º

[...]

a) [...]

b) [...]

c) Obrigação do serviço central responsável pelo Património do Estado, ouvido o serviço central responsável pelo ordenamento do território, de iniciar negociação com os proprietários dos terrenos sinalizados com vista à obtenção de um acordo; e

d) Início imediato de estudos conducentes à elaboração dos Planos Territoriais das ZTE.

Artigo 6.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

4. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

5. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

6. [...]

7. [...]

8. [...]

9. [...]

10. O departamento governamental responsável pela área do Ordenamento do Território deve dar publicidade ao início e termo das medidas preventivas, por meio de aviso publicado no jornal mais lido no país e dar conhecimento dos mesmos aos Municípios da área abrangida.

Artigo 7.º

[...]

1. O planeamento, a gestão e administração das ZTE cabem ao Estado, através de:

a) Serviço central responsável pelo ordenamento do território, no que concerne ao planeamento e gestão territorial;

b) Serviço central responsável pelo turismo, ou através de um organismo que tem a natureza de sociedade anónima de capitais exclusiva ou maioritariamente públicos, criada por Decreto-lei e denominação de Sociedade de Desenvolvimento Turístico, a subscrever pelo Estado, e pelo município da área da localização da ZTE, bem como, quando for o caso, por entidades privadas, no que concerne a promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

2. O parceiro privado do Estado na sociedade de capitais maioritariamente públicos a que se refere a alínea b) do número anterior é escolhido por concurso público ou outras modalidades previstas na lei.

3. A promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos podem ser dados, em concessão, a uma sociedade anónima de reconhecida capacidade técnica e financeira ou a uma subsidiária sobre a qual tenha domínio, escolhido mediante concurso público ou outras modalidades previstas na lei.

4. As entidades referidas no n.º 1 devem exercer as suas atribuições de forma articulada e concertada com outros organismos do Estado, com competências específicas sobre o património natural.

Artigo 8.º

[...]

1. Todas as entidades públicas e privadas cuja área de atuação esteja diretamente relacionada com gestão e administração das ZTE devem cooperar ativa e empenhadamente com as entidades referidas no número 1 do artigo anterior.

2. O serviço central responsável pelo ordenamento do território faz permanentemente apelo à cooperação

das autarquias locais da área da localização das ZTE, sobretudo no que se refere à coordenação e articulação dos vários planos municipais de ordenamento do território incidentes ou relacionados com a área de intervenção.

3. Os Municípios são sempre informados e ouvidos sobre as atuações relativas às ZTE situadas no respetivo território, levadas a cabo pelas entidades gestoras, nos termos do artigo 7.º.

Artigo 9.º

[...]

1. [...]

a) Planta da área, com sua delimitação georreferenciada;

b) [...]

c) Identificação física, jurídica e fiscal dos prédios; e

d) [...]

2. [...]

Artigo 10.º

[...]

1. A ZDTI é declarada por Decreto-lei que deve contemplar a definição e delimitação concreta da área, incluindo uma cartografia em formato digital.

2. [...]

Artigo 11.º

Competência das entidades gestoras

1. Na ZDTI compete ao serviço central responsável pelo ordenamento do território, nomeadamente:

a) Elaborar os Planos de Ordenamento Turístico, em estreita articulação com as entidades referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º;

b) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado;

c) Apoiar as entidades competentes na aquisição de solo nas ZDTI, para fins de desenvolvimento turístico, nos termos da lei;

d) Fiscalizar, em estreita articulação com os departamentos governamentais competentes o cumprimento das leis e regulamentos administrativos em matéria ambiental, de ordenamento do território, de planeamento urbanístico, de construção urbana e de uso e ocupação do solo em ZDTI;

e) Promover, em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, junto das instâncias administrativas próprias ou em juízo, nos termos da lei, a reposição da legalidade nos domínios referidos na alínea d);

f) Administrar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, bens do domínio público e do domínio privado do Estado que estejam ou venham a estar afetos ao exercício da sua atividade;

g) Denunciar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, às autoridades competentes as infrações ambientais, urbanísticas ou às leis e regulamentos de ordenamento territorial e do uso e ocupação de solo nas ZTE;

h) Embargar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico,

quaisquer obras realizadas em violação das leis e regulamentos ambientais, urbanísticos, de ordenamento territorial ou do regime de uso e ocupação das ZTE;

i) Defender a posse e a propriedade dos bens referidos na alínea f) e usar dos meios legais de defesa da posse contra quaisquer atos, obras ou construções que violem o regime de uso e ocupação do solo das ZTE;

j) Requerer a demolição das obras e construções referidas na alínea h) nos termos a regulamentar.

2. Na ZDTI competem às entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, nomeadamente:

a) Promover, negociar e assinar acordos com os investidores nas ZDTI e ZRPT;

b) Elaborar e aprovar previamente os Planos de Ordenamento Detalhado;

c) Adquirir e administrar solos nas ZDTI, cedendo os mesmos para fins de desenvolvimento turístico, em articulação com os serviços centrais responsáveis pelo ordenamento do território e pelo património do Estado, nos termos da lei;

d) Realizar obras de urbanização e de requalificação urbana e ambiental nas ZDTI, em estreita articulação com os respetivos Municípios e promotores turísticos.

e) Aprovar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em estreita articulação com o respetivo Município e as entidades técnicas competentes, os projetos de obras de infraestruturas viárias e de redes de serviços de telecomunicações, eletricidade, água e esgotos, para efeitos do licenciamento, nos termos da lei, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta,

f) Aprovar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em estreita articulação com o respetivo Município e as entidades técnicas competentes, os projetos arquitetónicos de edificações de edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais ou de lazer, para efeitos do licenciamento, nos termos da lei, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta;

g) Requerer ao Governo a declaração de utilidade pública de expropriação, com carácter de urgência, de imóveis e de direitos sobre eles constituídos, sempre que julgue necessário;

h) Requerer a constituição de servidões civis e administrativas, nos termos da lei;

i) Ocupar temporariamente terrenos particulares de que necessite para estaleiro, depósito de material e instalações conexas com obras de que seja dona, sem prejuízo do pagamento contemporâneo da justa indemnização aos titulares dos direitos restringidos.

3. A competência para mandar elaborar e aprovar os Planos de Ordenamento Turístico é dos membros do Governo responsáveis pelo ordenamento do território e do Turismo.

4. A competência para mandar elaborar os Planos de Ordenamento Detalhado é das entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, podendo ser elaborado pelo promotor privado ou por empresas especializadas;

5. A competência para aprovar os Planos de Ordenamento Detalhado é do serviço central responsável pelo ordenamento do território.

6. [Revogado].

7. Os proprietários ou superficiários de terrenos incluídos numa ZDTI podem colaborar na gestão da referida Zona, nos termos e condições constantes do acordo de associação celebrado com as entidades gestoras.

8. Os serviços competentes podem incumbir a elaboração do Plano de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado a empresas especializadas, selecionadas em concurso.

Artigo 12.º

[...]

Dos atos das entidades gestoras praticados na realização de interesses públicos ou de poderes de autoridade cabem recurso tutelar para os membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e do turismo, nos termos da Lei.

Artigo 13.º

[...]

1. A aquisição, pelo Estado, da propriedade ou posse de terrenos situados na ZDTI que estejam sujeitos ao regime do domínio público marítimo obriga a que se proceda à imediata operação de delimitação, nos termos da lei.

2. As entidades gestoras podem, nos termos da lei, requerer ao Governo que à totalidade ou parte das zonas delimitadas, nos termos do número anterior, seja reconhecida a prevalência do fim público de desenvolvimento turístico nacional.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o serviço central responsável pelo ordenamento do território pode requerer ao Governo que lhe sejam concedidos o uso e a ocupação das zonas dominiais.

4. [...]

5. O serviço central responsável pelo ordenamento do território pode concessionar a execução de quaisquer obras dentro das zonas afetadas ao interesse público de desenvolvimento turístico nacional nos termos dos números anteriores, sem prejuízo do seu posterior licenciamento pela Camara Municipal.

Artigo 14.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. A ZDTI é considerada e integrada no esquema conceptual e de enquadramento dos trabalhos de elaboração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial.

4. Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras das ZDTI devem participar ativamente nos trabalhos de elaboração e acompanhamento dos instrumentos de gestão territorial ou urbanístico que pela respetiva natureza, objeto e área de intervenção possam afetar ou condicionar a concretização de projetos ou investimentos considerados de relevante interesse estratégico para o turismo e lazer.

Artigo 15.º

Tipos de planos territoriais das ZDTI

1. São planos territoriais de uma ZDTI:

a) [...]

b) O Plano de Ordenamento Detalhado (POD).

2. [...]

3. Os planos territoriais de uma ZDTI subordinam-se entre si, de acordo com o respetivo grau hierárquico.

4. Os planos territoriais de uma ZDTI traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com a diretiva nacional e os esquemas regionais de ordenamento do território e prevalecem sobre os planos municipais.

5. [...]

6. Os planos territoriais de uma ZDTI têm natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições vinculativas imperativamente observadas pela Administração, pelos administrados e promotores turísticos.

7. [...]

8. Os pareceres referidos no número anterior serão emitidos no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta.

9. Os planos territoriais de uma ZDTI são plenamente eficazes, uma vez publicado o ato de aprovação.

10. Com o ato de aprovação dos planos territoriais de uma ZDTI são publicados a planta do ordenamento/síntese e o respetivo regulamento.

Artigo 16.º

[...]

1. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

2. [...]

3. [...]

4. O POT é aprovado previamente pelo Serviço Central do Ordenamento do Território, ouvidas as entidades responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

5. O POT está sujeito à aprovação final por Portaria do membro do Governo responsável pelo Ordenamento do Território, ouvindo o Departamento Governamental que tutela o Turismo.

6. A recusa da aprovação deve ser fundamentada.

Artigo 17.º

Plano de Ordenamento Detalhado

1. [...]

2. O POD é elaborado pelo promotor e apresentado a entidade responsável pelo Desenvolvimento do Turismo a quem compete a sua aprovação prévia.

3. O POD pode ser elaborado pela entidade responsável pelo Desenvolvimento do Turismo, quando as conveniências de gestão assim determinarem ou quando assim for acordado com o promotor.

4. O POD está sujeita a aprovação final por Portaria do membro do governo responsável pelo Ordenamento do Território e do turismo.

5. Considera-se aprovado o POD se decorridos 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias,

consoante a complexidade da matéria, a contar da data da entrega do mesmo no serviço central responsável pelo Ordenamento do Território, este nada pronunciar a respeito do pedido.

6. A recusa da aprovação deve ser fundamentada.

Artigo 19.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. Os projetos referidos nos números anteriores são aprovados pela entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

Artigo 20.º

[...]

1. A Câmara Municipal, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do dia seguinte ao da receção do pedido de licenciamento do promotor turístico nos serviços competentes do Município, delibera sobre o pedido de licenciamento.

2. [...]

3. [...]

4. Se o alvará não for emitido no prazo referido no número anterior, o promotor turístico pode requerer a notificação judicial avulsa ao Presidente da Câmara Municipal ou o seu substituto legal, de que se propõe executar as obras de acordo com os projetos já aprovados pela entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

5. [...]

6. [...]

Artigo 22.º

Regime de usos

1. Os usos ou atividades numa ZRPT observam ao disposto nos respetivos POT.

2. [...]

3. Não podem ser realizados em qualquer lugar de uma ZRPT movimentos de terra, extração de areia, cascalho e outros inertes ou minerais, instalações de qualquer tipo em edificações ou alteração das mesmas de qualquer natureza, salvo autorização expressa do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território, ouvidas as entidades competentes em razão da matéria.

4. Numa ZRPT podem realizar-se obras públicas relativas as infraestruturas de transportes e comunicações requeridas pelo interesse geral ou necessárias para a promoção e desenvolvimento do País que tenham sido objeto de autorização expressa do serviço competente.

5. [...]

Artigo 23.º

[...]

Compete às entidades gestoras velarem pela integridade natural e paisagística da ZRPT, sem prejuízo das atuações de outros organismos do Estado e do Município com responsabilidade específica sobre o património natural.

Artigo 24.º

[...]

1. O Estado pode obter e assegurar a disponibilidade das áreas a utilizar na ZDTI mediante associação com os respetivos proprietários e titulares de direitos, ónus

e encargos, sobre eles incidentes, destinada quer ao planeamento quer a operações integradas na respetiva execução, nos termos dos números seguintes.

2. [...]

3. [...]

4. O simples facto da constituição da associação confere ao Estado o direito de realizar os trabalhos projetados para a ZTE abrangida, o respetivo loteamento, a cedência ou partilha entre os associados e as demais operações necessárias à ulatimação do objeto da associação.

Artigo 25.º

[...]

1. A efetivação da associação depende de acordo de proprietários e titulares referidos no n.º 1 do artigo anterior com o Estado.

2. [...]

3. No caso previsto no número anterior, os imóveis cujos proprietários ou outros interessados não queiram fazer parte da associação são expropriados.

4. Se o interesse público o justificar, e não for possível obter o acordo nos termos do artigo anterior, o Governo pode expropriar ou transferir, por utilidade pública, os bens, incluindo os dos Municípios, existentes numa ZDTI.

5. O Governo pode atribuir carácter urgente à expropriação e/ou transferência a que se refere o número anterior.

Artigo 26.º

[...]

1. A participação do Estado é constituída, salvo o que for convencionado sobre a matéria, pelo valor dos imóveis que o mesmo possuir na área e pelo capital que investir nas infraestruturas urbanísticas necessárias.

2. [...]

3. [...]

4. Os imóveis são transferidos para a posse do Estado à medida que forem sendo fixados os respetivos valores, a fim de o mesmo proceder aos trabalhos de urbanização necessários e ao loteamento adequado às construções a erigir para a execução dos planos de ordenamento turístico.

Artigo 27.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. Os terrenos necessários à instalação de equipamento social são integrados no quinhão do Estado que os pode transferir para o Município, sendo o respetivo custo suportado também proporcionalmente por todos os associados.

Artigo 28.º

[...]

1. O Estado tem direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos situados nas ZTE, nas condições a definir em Decreto-lei.

2. [...]

3. [...]

Artigo 30.º

[...]

As entidades gestoras devem disponibilizar ao eventual promotor turístico informações sobre as características

gerais da ZDTI ou parte da mesma, o seu aproveitamento, os compromissos gerais da promoção e os incentivos fiscais e financeiros a conceder, nos termos da lei.

Artigo 31.º

[...]

1. O Estado ou o respetivo proprietário pode ceder terrenos da ZDTI que lhe pertençam aos promotores em regime de constituição de direito de superfície, aforamento, venda, arrendamento, autorização de uso e ocupação a título precário, após a aprovação dos planos referidos no número 1 do artigo 15.º e implementado o projeto de infraestruturização.

2. [...]

3. [...]

4. A ideia do projeto é espelhada em estudos prévios ou *master plans*, nos termos a regulamentar por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do Ordenamento do Território e do Turismo.

Artigo 33.º

[...]

1. [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2. Sempre que as entidades gestoras ou o respetivo proprietário o entendam por necessário, podem exigir do promotor a apresentação de documentos comprovativos de capacidade financeira para a execução do projeto que fundamenta o pedido de cedência e ainda maiores detalhes da ideia do projeto.

Artigo 34.º

[...]

1. O preço pela cedência é fixado em função de critérios estabelecidos pelos Departamentos Governamentais responsáveis pelas áreas das Finanças e do Turismo, sob proposta do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e atualizados anualmente.

2. [...]

Artigo 35.º

[...]

Os terrenos cedidos nos termos do artigo 33.º não podem ser alienados a terceiros, sem autorização expressa do Estado, precedendo de parecer do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e da entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

Artigo 36.º

[...]

1. A cedência de terrenos das ZDTI que se encontrem integrados no domínio privado do Estado a promotores incumbem às entidades gestoras como comissários do Estado, com poderes para, nessa qualidade, negociar os termos e condições dos contratos de cedência e outorgar as correspondentes escrituras perante o notário privativo do Estado, observando-se estritamente o disposto no artigo anterior.

2. Compete ao membro do Governo responsável pela área das Finanças a autorização para a alienação, ouvidas as entidades gestoras.

3. O produto da venda dos terrenos das ZTE e da constituição de outros direitos reais sobre os mesmos constitui receita do Estado e do Município em cujo território os terrenos vendidos se situem.

4. Sobre o produto referido no número anterior recai uma comissão de 5% (cinco por cento) consignada ao funcionamento das entidades gestoras, sendo 3% (três por cento) as entidades responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos e 2% (dois por cento) para serviço responsável pelo planeamento e gestão territorial das ZTE.

5. Do produto referido no n.º 3 é retido o montante de 45% (quarenta e cinco por cento), consignado ao Fundo de Indemnização dos Proprietários das ZTE, a funcionar na dependência do membro do Governo responsável pelas Finanças.

6. [...]

Artigo 37.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. Por efeito de reversão, os bens cedidos regressam ao domínio privado do Estado livres dos encargos que lhes tenham sido impostos enquanto estiveram em poder do promotor ou de terceiros a quem tenham sido transmitidos.

Artigo 38.º

[...]

1. [...]

a) Elaborar, se for o caso, o POD da parte da Zona sobre a qual pretende atuar e apresentá-lo às entidades competentes para aprovação e respetivo licenciamento municipal.

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

2. Para garantia da realização dos investimentos, os promotores prestarão caução, em montante e prazo a definir em Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do Turismo e das Finanças, ouvidas as entidades gestoras, na forma de garantia bancária “on first demand”, a reverter a favor do proprietário dos terrenos cedidos, caso os promotores entrem em incumprimento.

Artigo 40.º

[...]

1. Compete às entidades gestoras, em estreita articulação com os serviços municipais, e com as autoridades policiais, florestais e marítimas, fiscalizar o cumprimento do presente diploma.

2. As entidades gestoras podem solicitar a colaboração ou auxílio de outros organismos da Administração Central para a cabal fiscalização e vigilância das ZTE.

Artigo 41.º

[...]

1. Constitui contraordenação punível com coima a violação dos preceitos da presente Lei nos termos seguintes:

a) É punida com coima de 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 10.000.000\$00 (dez milhões de

escudos) ou 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 25.000.000\$00 (vinte e cinco milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a realização de obras em violação de disposições dos planos territoriais das ZDTI.

- b) É punida com coima de 150.000\$00 (cento e cinquenta mil escudos) a 5.000.000\$00 (cinco milhões de escudos) ou 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 25.000.000\$00 (vinte e cinco milhões de escudos), a utilização de edificações ou do solo em violação de disposições dos planos territoriais das ZDTI.
- c) É punida com coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) ou 3.000.000\$00 (três milhões de escudos) a 4.000.000\$00 (quatro milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a extração de areia ou outros inertes e minerais nas ZTE;
- d) É punido com a coima de 200.000\$00 a 1.000.000\$00 (duzentos mil a um milhão de escudos) ou 400.000\$00 (quatrocentos mil escudos) a 2.000.000\$00 (dois milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, o proprietário do veículo que transportar os materiais referidos no n.º 1, sendo apreendido o respetivo veículo até que a coima se mostre paga.
- e) É punida com a coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) ou 3.000.000\$00 (três milhões de escudos) a 4.000.000\$00 (quatro milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a violação do disposto nas alíneas a) a c) do n.º 3, e b) a d) do n.º 4 do artigo 6.º

2. A tentativa e a negligência são puníveis, nos termos da lei.

3. Quem denunciar prática de fato contraordenacional passível de coima nos termos referidos nos números anteriores têm direito a receber uma compensação na coima aplicada e pode constituir-se assistente no referido processo.

Artigo 42.º

[...]

1. A instrução do processo de contraordenação bem como a aplicação das coimas é da competência do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território.

2. [Revogado]

3. [Revogado].

4. O montante das coimas aplicadas reverte para o Estado em 50% (cinquenta por cento), 35% (trinta e cinco) para o serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e em 15% (quinze por cento) para o denunciante da contraordenação.

Artigo 43.º

[...]

1. O membro do Governo responsável pela área do Turismo define as orientações estratégicas relativas ao exercício da função acionista do Estado nas sociedades anónimas de capitais exclusivos ou maioritariamente público, responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

2. [...]

3. [...]

Artigo 45.º

[...]

A entidade responsável pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos nas ZTE sitas nas ilhas da Boa Vista e do Maio é a Sociedade de Desenvolvimento Turístico ou Sociedade de Desenvolvimento Regional, nos termos da presente Lei.”

Artigo 3.º

Aditamento

São aditados os artigos 18.º-A e 18.º-B à Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, com a seguinte redação:

“Artigo 18.º-A.

Exposição pública

1. O POT e o POD devem ser objeto de exposição pública durante 30 (trinta) dias e 15 (quinze) dias respetivamente, nos municípios abrangidos pelo seu âmbito de aplicação.

2. A exposição pública consiste na recolha de observações e sugestões sobre as soluções da proposta do plano.

3. Findo o período da exposição pública, as entidades responsáveis ponderam e divulgam os respetivos resultados e elabora a versão final da proposta para aprovação.

Artigo 18.º-B

Registo e depósito

1. O serviço central responsável pelo ordenamento do território procede ao registo de todos os POT e POD, incluindo as alterações, revisões e suspensões de que sejam objeto, bem como das medidas preventivas para consulta de todos os interessados.

2. O registo e depósito referido no número anterior estão sujeitos a uma taxa a regulamentar pelo serviço central responsável pelo ordenamento do território.”

Artigo 4.º

Revogação

São revogados o Decreto-legislativo n.º 1/2005, de 31 de janeiro, o número 2 do artigo 18.º e o artigo 44.º da Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto.

Artigo 5.º

Republicação

É republicada, na íntegra e em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante, a Lei n.º 75/VII/2010, de 23 de agosto, com a redação que resulta das alterações e dos aditamentos ora introduzidos.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 23 de maio de 2018.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

Promulgado em 26 de junho de 2018.

Publique-se.

O Presidente da República, **JORGE CARLOS ALMEIDA FONSECA**

Assinada em 28 de junho de 2018.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Jorge Pedro Maurício dos Santos*

ANEXO
(A que se refere o artigo 5.º)

Lei n.º 75/VII/2010

de 23 de agosto

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico de declaração e funcionamento das Zonas Turísticas Especiais, doravante designadas por ZTE.

Artigo 2.º

Conceitos

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) Zonas turísticas especiais: áreas identificadas como possuidoras de especial aptidão e vocação para o turismo apoiado nas suas potencialidades endógenas ou com significativo potencial de futuro desenvolvimento turístico e como tais declaradas nos termos do presente diploma;
- b) Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral: áreas que possuem especial aptidão e vocação turística; e
- c) Zonas de Reserva e Proteção Turística são:
 - i) Áreas contíguas a uma Zona de Desenvolvimento Turístico Integral e dotadas de alto valor natural e paisagístico e cuja preservação seja necessária para assegurar a competitividade do produto turístico nacional, a curto e médio prazo; e
 - ii) Outras áreas que possuindo valor natural e paisagístico, deverão manter-se em reserva para posterior declaração como Zona de Desenvolvimento Turístico Integral.

Artigo 3.º

Classificação

As zonas turísticas especiais a criar, em regra, no quadro de instrumentos de gestão territorial, classificam-se em:

- a) Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral, abreviadamente designada por ZDTI;
- b) Zona de Reserva e Proteção Turística, abreviadamente designada por ZRPT.

Artigo 4.º

Processo de declaração

1. processo de declaração das ZTE é organizado pelo departamento governamental responsável pela área do Ordenamento do Território, em estreita articulação e concertação com os serviços centrais de turismo, do ambiente, do mar e da agricultura e com o Município da área de localização da referida ZTE, bem como com os respetivos proprietários, sendo obrigatoriamente ouvidas as associações empresariais e de defesa do ambiente com atuação na área.

2. A declaração e a classificação das ZTE são objeto de Decreto-lei, ouvido o respetivo Município.

Artigo 5.º

Efeitos de declaração

A declaração de uma área turística especial determina:

- a) Sinalização da zona no terreno por meio de cartazes e, se for preciso, mediante utilização de sinais limite, a aprovar pelo membro de Governo responsável pela área do ordenamento do território;
- b) Sujeição a medidas preventivas a que se refere o artigo seguinte de todos os prédios particulares sinalizados, incluindo edifícios aí existentes;
- c) Obrigação do serviço central responsável pelo Património do Estado, ouvido o serviço central responsável pelo ordenamento do território, de iniciar negociação com os proprietários dos terrenos sinalizados com vista à obtenção de um acordo; e
- d) Início imediato de estudos conducentes à elaboração dos Planos Territoriais das ZTE.

Artigo 6.º

Medidas preventivas

1. A área declarada como zona turística especial fica sujeita a medidas preventivas, destinadas a evitar alterações das circunstâncias ou condições existentes que possa comprometer a execução de planos de ordenamento turístico ou torná-la mais difícil ou onerosa.

2. O recurso a medidas preventivas deve ser limitado aos casos em que, fundadamente, se receie que os prejuízos resultantes da possível alteração das circunstâncias locais sejam socialmente mais relevantes do que os inerentes à adoção de tais medidas.

3. As medidas preventivas podem consistir na proibição condicionada ou na sujeição a prévia autorização do organismo gestor, dos atos ou atividades seguintes:

- a) Criação de novos aglomerados urbanos;
- b) Construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações; e
- c) Instalação de explorações ou ampliação das já existentes.

4. Numa área declarada como ZDTE's ficam proibidos:

- a) Qualquer atividade extrativa na totalidade dos terrenos, bem como nas costas e praias, nomeadamente, extração de areia, cascalho e outros inertes ou minerais;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Novas ocupações aquisitivas de terrenos; e
- d) Todo o tipo de aproveitamento dos recursos naturais, bem como a ocupação, abandono de materiais e produtos, e qualquer atividade que altere as condições ecológicas do meio.

5. As medidas preventivas cessam quando:

- a) Forem revogadas;
- b) Decorrer o prazo fixado para a sua vigência; ou
- c) For aprovado e se tornar executório, os planos de ordenamento turístico.

6. O prazo de vigência das medidas preventivas é fixado no diploma que declarar uma área como zona turística especial.

7. As medidas preventivas podem ser substituídas por normas de carácter provisório, logo que o adiantamento do estudo dos planos de ordenamento turístico permita defini-las.

8. As normas a que se refere o número anterior carecem de aprovação pela entidade competente para aprovar os planos de ordenamento turístico e são obrigatórias nos termos deste.

9. A imposição de medidas preventivas implica a imediata avaliação dos terrenos nos termos da lei de expropriação, para efeito de indemnização.

10. O departamento governamental responsável pela área do Ordenamento do Território deve dar publicidade ao início e termo das medidas preventivas, por meio de aviso publicado no jornal mais lido no país e dar conhecimento dos mesmos aos Municípios da área abrangida.

Artigo 7.º

Gestão e administração

1. O planeamento, a gestão e administração das ZTE cabem ao Estado, através de:

- a) Serviço central responsável pelo ordenamento do território, no que concerne ao planeamento e gestão territorial;
- b) Serviço central responsável pelo turismo, ou através de um organismo que tem a natureza de sociedade anónima de capitais exclusiva ou maioritariamente públicos, criada por Decreto-Lei e denominação de Sociedade de Desenvolvimento Turístico, a subscrever pelo Estado, e pelo município da área da localização da ZTE, bem como, quando for o caso, por entidades privadas, no que concerne a promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

2. O parceiro privado do Estado na sociedade de capitais maioritariamente públicos a que se refere a alínea b) do número anterior é escolhido por concurso público ou outras modalidades previstas na lei.

3. A promoção, planeamento e gestão de investimento turísticos podem ser dados, em concessão, a uma sociedade anónima de reconhecida capacidade técnica e financeira ou a uma subsidiária sobre a qual tenha domínio, escolhido mediante concurso público ou outras modalidades previstas na lei.

4. As entidades referidas no n.º 1 devem exercer as suas atribuições de forma articulada e concertada com outros organismos do Estado, com competências específicas sobre o património natural.

Artigo 8.º

Cooperação

1. Todas as entidades públicas e privadas cuja área de atuação esteja diretamente relacionada com gestão e administração das ZTE devem cooperar ativa e empenhadamente com as entidades referidas no número 1 do artigo anterior.

2. O serviço central responsável pelo ordenamento do território faz permanentemente apelo à cooperação das autarquias locais da área da situação das ZTE, sobretudo no que se refere à coordenação e articulação dos vários planos municipais de ordenamento do território incidentes ou relacionados com a área de intervenção.

3. Os Municípios são sempre informados e ouvidos sobre as atuações relativas às ZTE situadas no respetivo território, levadas a cabo pelas entidades gestoras, nos termos do artigo 7.º.

CAPÍTULO II

ZONAS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO INTEGRAL

Artigo 9.º

Proposta de declaração

1. A proposta de declaração de ZDTI é obrigatoriamente instruída com elementos a seguir especificados, sob pena de não ser apreciada:

- a) Planta da área, com sua delimitação georreferenciada;
- b) Programa geral de desenvolvimento turístico pretendido;
- c) Identificação física, jurídica e fiscal dos prédios; e
- d) Documento contendo pareceres dos serviços centrais de ordenamento de território, do mar, do ambiente e da agricultura, bem como do Município da área de localização da referida área.

2. O programa de desenvolvimento turístico referido na alínea b) do número anterior deve explicitar os objetivos pretendidos, nomeadamente no que respeita ao aproveitamento dos recursos existentes na área, do património histórico, cultural e paisagístico existente, e aos equipamentos programados.

Artigo 10.º

Declaração

1. A ZDTI é declarada por Decreto-lei que deve contemplar a definição e delimitação concreta da área, incluindo uma cartografia em formato digital.

2. A ZDTI configura e inclui, também, espaços envolventes de proteção aos novos empreendimentos turísticos, nos quais devem ser observadas regras mínimas e restrições quanto aos aspetos de ocupação de espaços, urbanismo e construção, infraestruturas, acessibilidades e paisagismo, de forma a minimizar o impacto das mesmas sobre os utilizadores dos referidos empreendimentos.

Artigo 11.º

Competência das entidades gestoras

1. Na ZDTI compete ao serviço central responsável pelo ordenamento do território, nomeadamente:

- a) Elaborar os Planos de Ordenamento Turístico, em estreita articulação com as entidades referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º;
- b) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos Planos de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado;
- c) Apoiar as entidades competentes na aquisição de solo nas ZDTI, para fins de desenvolvimento turístico, nos termos da lei;
- d) Fiscalizar, em estreita articulação com os departamentos governamentais competentes o cumprimento das leis e regulamentos administrativos em matéria ambiental, de ordenamento do território, de planeamento urbanístico, de construção urbana e de uso e ocupação do solo em ZDTI
- e) Promover, em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, junto das instâncias administrativas próprias ou em juízo, nos termos da lei, a reposição da legalidade nos domínios referidos na alínea d).
- f) Administrar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico,

bens do domínio público e do domínio privado do Estado que estejam ou venham a estar afetos ao exercício da sua atividade;

- g) Denunciar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, às autoridades competentes as infrações ambientais, urbanísticas ou às leis e regulamentos de ordenamento territorial e do uso e ocupação de solo nas ZTE;
- h) Embargar em articulação com as entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, quaisquer obras realizadas em violação das leis e regulamentos ambientais, urbanísticos, de ordenamento territorial ou do regime de uso e ocupação das ZTE;
- i) Defender a posse e a propriedade dos bens referidos na alínea f) e usar dos meios legais de defesa da posse contra quaisquer atos, obras ou construções que violem o regime de uso e ocupação do solo das ZTE;
- j) Requerer a demolição das obras e construções referidas na alínea h) nos termos a regulamentar.

2. Na ZDTI competem às entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, nomeadamente:

- a) Promover, negociar e assinar acordos com os investidores nas ZDTI e ZRPT;
- b) Elaborar e aprovar previamente os Planos de Ordenamento Detalhado;
- c) Adquirir e administrar solos nas ZDTI, cedendo os mesmos para fins de desenvolvimento turístico, em articulação com os serviços centrais responsáveis pelo ordenamento do território e pelo património do Estado, nos termos da lei;
- d) Realizar obras de urbanização e de requalificação urbana e ambiental nas ZDTI, em estreita articulação com os respetivos Municípios e promotores turísticos.
- e) Aprovar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em estreita articulação com o respetivo Município e as entidades técnicas competentes, os projetos de obras de infraestruturas viárias e de redes de serviços de telecomunicações, eletricidade, água e esgotos, para efeitos do licenciamento, nos termos da lei, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta;
- f) Aprovar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em estreita articulação com o respetivo Município e as entidades técnicas competentes, os projetos arquitetónicos de edificações de edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais ou de lazer, para efeitos do licenciamento, nos termos da lei, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta;
- g) Requerer ao Governo a declaração de utilidade pública de expropriação, com carácter de urgência, de imóveis e de direitos sobre eles constituídos, sempre que julgue necessário;
- h) Requerer a constituição de servidões civis e administrativas, nos termos da lei;
- i) Ocupar temporariamente terrenos particulares de que necessite para estaleiro, depósito de material e instalações conexas com obras de que seja dona, sem prejuízo do pagamento contemporâneo da justa indemnização aos titulares dos direitos restringidos.

3. A competência para mandar elaborar e aprovar os Planos de Ordenamento Turístico é dos membros dos Governos responsáveis pelo ordenamento do território e do Turismo.

4. A competência para mandar elaborar os Planos de Ordenamento Detalhado é das entidades responsáveis pelo desenvolvimento turístico, podendo ser elaborado pelo promotor privado ou por empresas especializadas;

5. A competência para aprovar os Planos de Ordenamento Detalhado é do serviço central responsável pelo ordenamento do território.

6. Os proprietários ou superficiários de terrenos incluídos numa ZDTI podem colaborar na gestão da referida Zona, nos termos e condições constantes de acordo de associação celebrado com as entidades gestoras.

7. Os serviços competentes podem incumbir a elaboração do Plano de Ordenamento Turístico e dos Planos de Ordenamento Detalhado a empresas especializadas, selecionados em concurso.

Artigo 12.º

Recurso tutelar

Dos atos das entidades gestoras praticados na realização de interesses públicos ou de poderes de autoridade cabe recurso tutelar para o membro de Governo responsável pela área do ordenamento do território e do turismo, nos termos da lei.

Artigo 13.º

Domínio público marítimo

1. A aquisição, pelo Estado, da propriedade ou posse de terrenos situados na ZDTI que estejam sujeitos ao regime do domínio público marítimo obriga a que se proceda à imediata operação de delimitação, nos termos da lei.

2. As entidades gestoras podem, nos termos da lei, requerer ao Governo que à totalidade ou parte das zonas delimitadas, nos termos do número anterior, seja reconhecida a prevalência do fim público de desenvolvimento turístico nacional.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o serviço central responsável pelo ordenamento do território pode requerer ao Governo que lhe sejam concedidos o uso e a ocupação das zonas dominiais.

4. A concessão a que se refere o número anterior deve ser, a menos que a ela obste interesse público fundamental, pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, transmissível, mediante autorização do Governo, ao investidor turístico a quem o operador ceda o terreno concessionado.

5. O serviço central responsável pelo ordenamento do território pode concessionar a execução de quaisquer obras dentro das zonas afetadas ao interesse público de desenvolvimento turístico nacional nos termos dos números anteriores, sem prejuízo do seu posterior licenciamento pela Camara Municipal.

Artigo 14.º

Planeamento

1. A ZDTI é objeto de planeamento turístico, tendo em conta as vocações e motivações turísticas mais importantes, nomeadamente, áreas de turismo rural, ecológico, urbano, cultural e de negócios, de “resort” de praia, de golfe turístico, de residência de férias, de montanha, de espaço rural, em ordem a dar às entidades públicas e aos potenciais investidores um quadro de referências das tipologias de empreendimentos a viabilizar e suas características principais, garantindo a rápida concretização dos referidos projetos e consequentes investimentos.

2. A ZDTI é um elemento essencial de planeamento estratégico e ordenamento de território que, a prazo, facilita a aprovação célere de projetos turísticos, ao definir com detalhe e flexibilidade áreas pré-aprovadas onde diferentes tipos de projetos turísticos poderão ser desenvolvidos.

3. A ZDTI é considerada e integrada no esquema conceptual e de enquadramento dos trabalhos de elaboração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial.

4. Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras das ZDTI devem participar ativamente nos trabalhos de elaboração e acompanhamento dos instrumentos de gestão territorial ou urbanístico que pela respetiva natureza, objeto e área de intervenção possam afetar ou condicionar a concretização de projetos ou investimentos considerados de relevante interesse estratégico para o turismo e lazer.

Artigo 15.º

Tipos de planos territoriais das ZDTI

1. São planos territoriais de uma ZDTI:
 - a) O Plano de Ordenamento Turístico (POT); e
 - b) O Plano de Ordenamento Detalhado (POD).
2. Os planos de ordenamento turístico abrangem todo o território de uma ZDTI.
3. Os planos territoriais de uma ZDTI subordinam-se entre si, de acordo com o respetivo grau hierárquico.
4. Os planos territoriais de uma ZDTI traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com a diretiva nacional e os esquemas regionais de ordenamento do território e prevalecem sobre os planos municipais.
5. A aprovação do POD depende da aprovação do POT.
6. Os planos territoriais de uma ZDTI têm natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições vinculativas imperativamente observadas pela Administração, pelos administrados e promotores turísticos.
7. Na elaboração dos planos são solicitados pareceres não vinculativos dos departamentos governamentais responsáveis pelo turismo e pelas infraestruturas, e dos Municípios da área da situação das zonas turísticas especiais.
8. Os pareceres referidos no número anterior serão emitidos no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, valendo o silêncio como anuência ao projeto, ou à proposta.
9. Os planos territoriais de uma ZDTI são plenamente eficazes, uma vez publicado o ato de aprovação.

Artigo 16.º

Plano de Ordenamento Turístico

1. O POT deve formular as seguintes determinações:
 - a) Esquema viário;
 - b) Definição de área paisagística, de proteção ambiental e de implantação turística;
 - c) Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar;
 - d) Esquemas de redes de serviços e de espaços livres;
 - e) Equipamentos sociais e de lazer;
 - f) Programa geral da ZDTI e critérios gerais de desenvolvimento; e
 - g) Normas gerais para a execução e desenvolvimento da ZDTI.

2. O POT é concebido para um horizonte temporal de longo prazo e vigora pelo período que nele se determinar e manter-se-á em vigor até ser revisto ou substituído.

3. O POT procede, quando necessário, à requalificação urbana e ambiental das áreas incluídas nas zonas turísticas especiais e define a sequência de atos, especifica as áreas e a natureza das intervenções a realizar a nível local, estima os montantes dos investimentos necessários e identifica as formas possíveis de financiamento.

4. O POT é aprovado previamente pelo Serviço Central do Ordenamento do Território, ouvidas as entidades responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

5. O POT está sujeito à aprovação final por Portaria do membro do Governo responsável pelo Ordenamento do Território, ouvindo o Departamento Governamental que tutela o Turismo.

6. A recusa da aprovação deve ser fundamentada.

Artigo 17.º

Plano de Ordenamento Detalhado

1. O POD pormenoriza as áreas de implantação de usos turísticos e os terrenos ocupados por equipamentos sociais e de lazer, podendo-se através dele efetuar ordenamento dos volumes edificáveis, reajustar e completar os sistemas viários, zonas de arborização e espaços livres e complementar as redes de serviços.

2. O POD é elaborado pelo promotor e apresentado a entidade responsável pelo Desenvolvimento do Turismo a quem compete a sua aprovação prévia.

3. O POD pode ser elaborado pela entidade responsável pelo Desenvolvimento do Turismo, quando as conveniências de gestão assim determinarem ou quando assim for acordado com o promotor.

4. O POD esta sujeita a aprovação final por Portaria do membro do governo responsável pelo Ordenamento do Território.

5. Considera-se aprovado o POD se decorridos 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, consoante a complexidade da matéria, a contar da data da entrega do mesmo no serviço central responsável pelo Ordenamento do Território, este nada pronunciar a respeito do pedido.

6. A recusa da aprovação deve ser fundamentada.

Artigo 18.º

Regime de usos

1. Os usos ou atividades numa ZDTI devem ajustar-se aos respetivos planos de ordenamento turístico.

2. Os usos incompatíveis com a finalidade de uma ZDTI são proibidos.

3. Nas zonas limítrofes aos espaços naturais protegidos e que são partes integrantes de uma ZDTI são estabelecidas zonas de amortecimento a serem delimitadas casuisticamente em sede do POT.

4. No estabelecimento de zonas de amortecimento ao redor de uma ZDTI devem ser especificadas as limitações concretas aos usos que tenham um previsível impacto negativo sobre a mesma.

Artigo 19.º

Exposição pública

1. O POT e o POD devem ser objeto de disposição pública durante 30 (trinta) dias e 15 (quinze) dias respetivamente, nos municípios abrangidos pelo seu âmbito de aplicação.

2. A exposição pública consiste na recolha de observações e sugestões sobre as soluções da proposta do plano.

3. Findo o período da exposição publica as entidades responsáveis ponderam e divulgam os respetivos resultados e elabora a versão final da proposta para aprovação.

Artigo 20.º

Registo e depósito

1. O serviço central responsável pelo ordenamento do território procede ao registo de todos os POT e POD, incluindo as alterações, revisões e suspensões de que sejam objeto, bem como das medidas preventivas para consulta de todos os interessados.

2. O registo e depósito referido no número anterior estão sujeitos a uma taxa a regulamentar pelo serviço central responsável pelo ordenamento do território.

Artigo 21.º

Projetos de obras e edificações

1. As infraestruturas viárias e redes de serviços da ZDTI devem ser executadas de harmonia com os respetivos projetos de obras elaborados pelo promotor.

2. Os edifícios hoteleiros, de alojamento, de equipamentos comerciais, sociais ou de lazer deverão ser executados de harmonia com os respetivos projetos arquitetónicos de edificação, elaborados pelo promotor.

3. Os projetos referidos nos números anteriores são aprovados pela entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

Artigo 22.º

Licenciamento

1. A Câmara Municipal, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do dia seguinte ao da receção do pedido de licenciamento do promotor turístico nos serviços competentes do Município, delibera sobre o pedido de licenciamento.

2. A falta de deliberação por parte da câmara municipal no prazo referido no número anterior entende-se como deferimento tácito do pedido de licenciamento.

3. O licenciamento de obras é titulado por alvará emitido pelo órgão competente do Município no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da respetiva deliberação favorável recaída sobre o pedido de licenciamento.

4. Se o alvará não for emitido no prazo referido no número anterior, o promotor turístico pode requerer a notificação judicial avulsa ao Presidente da Câmara Municipal ou o seu substituto legal, de que se propõe executar as obras de acordo com os projetos já aprovados pela entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

5. A certidão da notificação referida no número anterior deve ser publicada, por extrato, dentro de 8 (oito) dias úteis, na III Série do Boletim Oficial.

6. A certidão da notificação judicial avulsa, acompanhada da respetiva publicação, substitui o alvará para todos os efeitos relacionada com o licenciamento.

Artigo 23.º

Prioridade ao investimento

Na ZDTI deve ser dada prioridade ao investimento público e privado nas acessibilidades, saneamento e limpeza, paisagismo, e conservação de espaços verdes, informação e sinalização turística, e ainda ao desenvolvimento, em parceria, de estruturas de formação de ativos das empresas turísticas que ali exerçam atividade.

CAPÍTULO III

ZONAS DE RESERVA E PROTEÇÃO TURÍSTICA

Artigo 24.º

Regime de usos

1. Os usos ou atividades numa ZRPT observam ao disposto nos respetivos POT.

2. Ficam, contudo, expressamente proibidos numa ZRPT o uso e a ocupação distintos dos seus atuais uso e ocupação agropecuários, que alterem ou possam alterar fisicamente a paisagem da mesma Zona, ou que causem dano, direta ou indiretamente, ou que impliquem ameaça para os valores naturais e ambientais da Zona ou prejuízos dos mesmos.

3. Não podem ser realizados em qualquer lugar de uma ZRPT movimentos de terra, extração de areia, cascalho e outros inertes ou minerais, instalações de qualquer tipo em edificações ou alteração das mesmas de qualquer natureza, salvo autorização expressa do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território, ouvidas as entidades competentes em razão da matéria.

4. Numa ZRPT podem realizar-se obras públicas relativas a infraestruturas de transportes e comunicações requeridas pelo interesse geral ou necessárias para a promoção e desenvolvimento do País que tenham sido objeto de autorização expressa do serviço competente.

5. Com carácter excepcional, podem ser realizadas em qualquer lugar de uma ZRPT povoado, e somente junto aos edifícios existentes, as obras de construção, beneficiação ou demolição para uso exclusivo agropecuário e de habitação rural que sejam necessárias para a manutenção da respetiva comunidade rural, desde que tais obras não aumentem a altura da edificação existente e não ponham em causa a harmonia estética e ambiental e que as coberturas e muros exteriores sejam feitos e acabados com materiais tradicionais.

Artigo 25.º

Vigilância

Compete às entidades gestoras velarem pela integridade natural e paisagística da ZRPT, sem prejuízo das atuações de outros organismos do Estado e do Município com responsabilidade específica sobre o património natural.

CAPÍTULO IV

ASSOCIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO COM OS PROPRIETÁRIOS

Artigo 26.º

Finalidades

1. O Estado pode obter e assegurar a disponibilidade das áreas a utilizar na ZDTI mediante associação com os respetivos proprietários e titulares de direitos, ónus e encargos, sobre eles incidentes, destinada quer ao planeamento quer a operações integradas na respetiva execução, nos termos dos números seguintes.

2. A associação tem como finalidade a realização dos trabalhos de urbanização e infraestruturização geral projetados para a área, o loteamento respetivo, e, ainda, a partilha entre os associados na proporção das suas participações, do produto da cedência dos lotes constituídos e infraestruturados ou desses mesmos lotes.

3. O ato constitutivo da associação consta de auto lavrado no notário em cuja área se situem os terrenos, dele devendo constar o acordo a que se tiver chegado sobre a matéria dos números anteriores e a assinatura de todos os interessados.

4. O simples facto da constituição da associação confere ao Estado o direito de realizar os trabalhos projetados para a ZTE abrangida, o respetivo loteamento, a cedência ou partilha entre os associados e as demais operações necessárias à ultimateção do objeto da associação.

Artigo 27.º

Acordo, dispensa de acordo e expropriação

1. A efetivação da associação depende de acordo de proprietários e titulares referidos no n.º 1 do artigo anterior com o Estado.

2. A associação pode efetivar-se, porém, sem o acordo de todos os interessados, desde que a área dos imóveis cujos proprietários ou outros interessados recusem o seu acordo, constitua uma fração inferior a 1/3 (um terço) do conjunto da área.

3. No caso previsto no número anterior, os imóveis cujos proprietários ou outros interessados não queiram fazer parte da associação são expropriados.

4. Se o interesse público o justificar, e não for possível obter o acordo nos termos do artigo anterior, o Governo pode expropriar ou transferir, por utilidade pública, os bens, incluindo os dos Municípios, existentes numa ZDTI.

5. O Governo pode atribuir carácter urgente à expropriação e/ou transferência a que se refere o número anterior.

Artigo 28.º

Participações dos associados

1. A participação do Estado é constituída, salvo o que for convencionado sobre a matéria, pelo valor dos imóveis que o mesmo possuir na área e pelo capital que investir nas infraestruturas urbanísticas necessárias.

2. As participações dos proprietários de terrenos são constituídas, salvo também o que for convencionado sobre a matéria, pelo valor dos respetivos imóveis e direitos a eles inerentes.

3. Na falta de acordo entre as partes sobre o valor dos imóveis e direitos, é o mesmo determinado por uma comissão arbitral, a ser criada nos termos da Lei de arbitragem.

4. Os imóveis são transferidos para a posse do Estado à medida que forem sendo fixados os respetivos valores, a fim de o mesmo proceder aos trabalhos de urbanização necessários e ao loteamento adequado às construções a erigir para a execução dos planos de ordenamento turístico.

Artigo 29.º

Cedência de lotes e registos

1. Efetuados os trabalhos de urbanização e infraestruturção, são avaliados os lotes constituídos e distribuídos os mesmos proporcionalmente ao valor das participações, depois de deduzidos os custos totais da infraestruturção, com observância do disposto nos artigos 33.º e seguintes.

2. Só as operações finais resultantes da partilha entre os associados ou cedência a estes ou a terceiros dos lotes constituídos são objeto das operações de registo que se mostrem necessárias, nos termos da lei geral ou nos que vierem expressamente regulamentados.

3. Os terrenos necessários à instalação de equipamento social são integrados no quinhão do Estado que os pode transferir para o Município, sendo o respetivo custo suportado também proporcionalmente por todos os associados.

CAPÍTULO V

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 30.º

Direito de preferência

1. O Estado tem direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos situados nas ZTE, nas condições a definir em Decreto-lei.

2. Os notários não podem celebrar escrituras de transmissão a título oneroso de bens sujeitos ao direito de preferência referido no número anterior, sem a prova de haverem sido cumpridas as formalidades legais estabelecidas para a manifestação de vontade sobre o exercício daquele direito.

3. São nulos os atos praticados com inobservância do disposto no número anterior.

Artigo 31.º

Preço

1. O direito de preferência a que se refere o artigo anterior pode ser exercido com a declaração de não-aceitação do preço convencionado, caso hajam fundadas suspeitas de que tenha havido simulação de preço, ou o mesmo se encontra acima do preço do mercado.

2. Na hipótese do número anterior, a transmissão para o preferente é feita pelo preço que vier a ser fixado, mediante termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública, se o transmitente não concordar, por sua vez, com o oferecido pelo preferente.

CAPÍTULO VI

CEDÊNCIA

Artigo 32.º

Disponibilização de informações

As entidades gestoras devem disponibilizar ao eventual promotor turístico informações sobre as características gerais da ZDTI ou parte da mesma, o seu aproveitamento, os compromissos gerais da promoção e os incentivos fiscais e financeiros a conceder, nos termos da lei.

Artigo 33.º

Cedências

1. O Estado ou o respetivo proprietário pode ceder terrenos da ZDTI que lhe pertençam aos promotores em regime de constituição de direito de superfície, aforamento, venda, arrendamento, autorização de uso e ocupação a título precário, após a aprovação dos planos referidos no número 1 do artigo 15.º e implementado o projeto de infraestruturção.

2. A cedência nos termos do número anterior pode ser precedida de uma fase de reserva de terrenos por 1 (um) ano e pode efetuar-se, por ajuste direto, após a verificação prévia quer da experiência do promotor, quer da sua capacidade técnica e financeira, bem como da aceitação do compromisso prévio de cumprir cabalmente as obrigações referidas no artigo 40.º e outras que lhe sejam impostas dentro dos prazos marcados.

3. A cedência de terreno deve processar-se mediante aprovação do projeto ou da ideia desenvolvida do projeto, no pressuposto de que se pretende viabilizar investimentos nas ZDTI.

4. A ideia do projeto é espelhada em estudos prévios ou *master plans*, nos termos a regulamentar por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do Ordenamento do Território e do Turismo.

Artigo 34.º

Ónus de inalienabilidade

Sem prejuízo de a venda por ajuste direto poder ficar sujeita à condição ou ao estabelecimento de eventuais cláusulas resolutivas, à venda por ajuste direto é imposto um ónus de inalienabilidade pelo período de 5 (cinco) anos contados da celebração do contrato.

Artigo 35.º

Pedido de cedência de terrenos

1. Do pedido de cedência de terrenos constam os seguintes elementos:

- a) Identificação do promotor;
- b) Descrição do projeto que fundamenta o pedido; e
- c) Demonstração da capacidade financeira para a execução do projeto pretendido.

2. Sempre que as entidades gestoras ou o respetivo proprietário o entendam por necessário, podem exigir do promotor a apresentação de documentos comprovativos de capacidade financeira para a execução do projeto que fundamenta o pedido de cedência e ainda maiores detalhes da ideia do projeto.

Artigo 36.º

Preço

1. O preço pela cedência é fixado em função de critérios estabelecidos pelos Departamentos Governamentais responsáveis pelas áreas das Finanças e do Turismo, sob proposta do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e atualizados anualmente.

2. O pagamento do preço é efetuado a pronto ou a prestações, caso estas tenham sido admitidas.

Artigo 37.º

Autorização

Os terrenos cedidos nos termos do artigo 33.º não podem ser alienados a terceiros, sem autorização expressa do Estado, precedendo de parecer do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e da entidade responsável pelo desenvolvimento turístico.

Artigo 38.º

Alienação ou cedência de terrenos integrados no domínio do Estado

1. A cedência de terrenos das ZDTI que se encontrem integrados no domínio privado do Estado a promotores incumbem às entidades gestoras como comissários do Estado, com poderes para, nessa qualidade, negociar os termos e condições dos contratos de cedência e outorgar as correspondentes escrituras perante o notário privativo do Estado, observando-se estritamente o disposto no artigo anterior.

2. Compete ao membro do Governo responsável pela área das Finanças a autorização para a alienação, ouvidas as entidades gestoras.

3. O produto da venda dos terrenos das ZTE e da constituição de outros direitos reais sobre os mesmos constitui receita do Estado e do Município em cujo território os terrenos vendidos se situem.

4. Sobre o produto referido no número anterior recai uma comissão de 5% (cinco por cento) consignada ao funcionamento das entidades gestoras, sendo 3% (três por cento) as entidades responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos e 2% (dois por cento) para serviço responsável pelo planeamento e gestão territorial das ZTE.

5. Do produto referido no n.º 3 é retido o montante de 45% (quarenta e cinco por cento), consignado ao Fundo de Indemnização dos Proprietários das ZTE, a funcionar na dependência do membro do Governo responsável pelas Finanças.

6. O produto referido no número 3, depois de deduzidas as percentagens mencionadas nos números 4 e 5, é repartido entre o Estado e o Município interessado na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) para aquele e 49% (quarenta e nove por cento) para este.

Artigo 39.º

Reversão de bens

1. Se aos bens cedidos nos termos dos artigos 33.º e 38.º não for dado o destino que justificou a cedência, ou se o promotor culposamente deixar de cumprir qualquer condição ou encargo, pode o membro de Governo responsável pela área das finanças, ordenar a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o promotor direito, salvo caso de força maior, à restituição de importâncias pagas ou à indemnização por benfeitorias realizadas.

2. A indemnização referida no número anterior, porém, só tem lugar quando tais benfeitorias sejam necessárias ou úteis, e interessem ao Estado ou ao organismo gestor, devendo o promotor nos restantes casos proceder ao seu levantamento, desde que o possa fazer sem deterioração da coisa.

3. O direito de reversão só pode ser exercido dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar do conhecimento oficial do facto que lhe deu causa.

4. Por efeito de reversão, os bens cedidos regressam ao domínio privado do Estado livres dos encargos que lhes tenham sido impostos enquanto estiveram em poder do promotor ou de terceiros a quem tenham sido transmitidos.

Artigo 40.º

Obrigações do promotor

1. São obrigações do promotor de projetos na ZDTI:

- a) Elaborar, se for o caso, o POD da parte da Zona sobre a qual pretende atuar e apresentá-lo às entidades competentes para aprovação e respetivo licenciamento municipal;
- b) Elaborar projetos de obras e edificações e apresentá-lo ao organismo gestor para aprovação;
- c) Executar obras da rede viária, saneamento básico, fornecimento de água e energia elétrica, incluindo a iluminação pública, depuração de águas residuais, abrangendo a cedência destas para jardinagem e agricultura, na parte da Zona sobre a qual atua;
- d) Executar trabalhos de arborização da parte da Zona sobre a qual atua;
- e) Estabelecer serviço de recolha de lixo na parte da Zona sobre a qual atua e, se for o caso, proceder ao tratamento do lixo;
- f) Construir edificações de alojamento turístico e de equipamentos, bem como das instalações de lazer e das zonas livres; e
- g) Adotar medidas necessárias para garantir a conservação e reparação das obras de urbanização e das edificações e instalações pelos investidores privados e, se for o caso, pelos proprietários das mesmas.

2. Para garantia da realização dos investimentos, os promotores prestarão caução, em montante e prazo a definir em Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas

áreas do Turismo e das Finanças, ouvidas as entidades gestoras, na forma de garantia bancária “*on first demand*”, a reverter a favor do proprietário dos terrenos cedidos, caso os promotores entrem em incumprimento.

Artigo 41.º

Investimentos

Na ZDTI é, não apenas autorizado, mas incentivado o investimento:

- a) Na reabilitação, extensão e melhoria de qualidade de empreendimentos eventualmente existentes de relevante interesse para o turismo; e
- b) Em novos empreendimentos turísticos de qualidade e em infraestruturas e ou atividades complementares de animação turística, no âmbito do turismo e lazer.

CAPÍTULO VII

FISCALIZAÇÃO E CONTRAORDENAÇÕES

Artigo 42.º

Fiscalização

1. Compete às entidades gestoras, em estreita articulação com os serviços municipais, e com as autoridades policiais, florestais e marítimas, fiscalizar o cumprimento do presente diploma.

2. As entidades gestoras podem solicitar a colaboração ou auxílio de outros organismos da Administração Central para a cabal fiscalização e vigilância das ZTE.

Artigo 43.º

Contraordenações

1. Constitui contraordenação punível com coima a violação dos preceitos da presente Lei nos termos seguintes:

- a) É punida com coima de 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos) ou 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 25.000.000\$00 (vinte e cinco milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a realização de obras em violação de disposições dos planos territoriais das ZDTI.
- b) É punida com coima de 150.000\$00 (cento e cinquenta mil escudos) a 5.000.000\$00 (cinco milhões de escudos) ou 300.000\$00 (trezentos mil escudos) a 25.000.000\$00 (vinte e cinco milhões de escudos), a utilização de edificações ou do solo em violação de disposições dos planos territoriais das ZDTI.
- c) É punida com coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) ou 3.000.000\$00 (três milhões de escudos) a 4.000.000\$00 (quatro milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a extração de areia ou outros inertes e minerais nas ZTE;
- d) É punido com a coima de 200.000\$00 a 1.000.000\$00 (duzentos mil a um milhão de escudos) ou 400.000\$00 (quatrocentos mil escudos) a 2.000.000\$00 (dois milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, o proprietário do veículo que transportar os materiais referidos no n.º 1, sendo apreendido o respetivo veículo até que a coima se mostre paga.
- e) É punida com a coima de 50.000\$00 a 3.000.000\$00 (cinquenta mil a três milhões de escudos) ou 3.000.000\$00 (três milhões de escudos) a 4.000.000\$00 (quatro milhões de escudos), consoante for pessoa singular ou coletiva, a violação do disposto nas alíneas a) a c) do n.º 3, e b) a d) do n.º 4 do artigo 6.º.

2. A tentativa e a negligência são puníveis, nos termos da lei.

3. Quem denunciar prática de fato contraordenacional passível de coima nos termos referidos nos números anteriores têm direito a receber uma compensação na coima aplicada e pode constituir-se assistente no referido processo.

Artigo 44.º

Processamento e aplicação de coimas

1. A instrução do processo de contraordenação bem como a aplicação das coimas é da competência do serviço central responsável pelo Ordenamento do Território.

2. O montante das coimas aplicadas reverte para o Estado em 50% (cinquenta por cento), 35% (trinta e cinco) para o serviço central responsável pelo Ordenamento do Território e em 15% (quinze por cento) para o denunciante da contraordenação.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

Artigo 45.º

Orientações estratégicas

1. O membro do Governo responsável pela área do Turismo define as orientações estratégicas relativas ao exercício da função acionista do Estado nas sociedades anónimas de capitais exclusivos ou maioritariamente público, responsáveis pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos.

2. As orientações estratégicas referidas no número anterior definem os objetivos a prosseguir tendo em vista a promoção do desenvolvimento turístico local, contendo metas quantificadas.

3. As orientações estratégicas devem refletir-se nas orientações anuais definidas em assembleia-geral.

Artigo 46.º

Zonas turísticas especiais sitas nas ilhas da Boa Vista e do Maio

A entidade responsável pela promoção, planeamento e gestão de investimentos turísticos nas ZTE sitas nas ilhas da Boa Vista e do Maio é a Sociedade de Desenvolvimento Turístico ou Sociedade de Desenvolvimento Regional, nos termos da presente Lei.

Artigo 47.º

Regulamentação

O Governo regulamenta, por decreto-lei, o presente diploma, nomeadamente quanto ao processo de aprovação dos projetos de edificação de empreendimentos na ZDTI e o licenciamento das respetivas obras, bem como ao concurso previsto nos números 2 e 3 do artigo 7.º.

Artigo 48.º

Revogação

São revogados:

- a) O Decreto-Legislativo n.º 2/93, de 1 de fevereiro;
- b) Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º número 1, 8.º e 10.º do Decreto-Legislativo n.º 1/2005, de 31 de janeiro.

Artigo 49.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no 10.º dia a contar da sua publicação.

Aprovada em 27 de maio de 2010.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,
Júlio Lopes Correia.

Promulgada em, 4 de agosto de 2010.

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES
PIRES.

Assinada em 6 de agosto de 2010.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício,
Júlio Lopes Correia
