

## Pode-se construir um hotel ou parque de campismo num terreno rústico?

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/construcao/2024/03/26/63272-pode-se-construir-um-hotel-ou-parque-de-campismo-num-terreno-rustico>

Explicamos, com fundamento jurídico, o que é preciso avaliar para construir um empreendimento turístico num terreno rústico.

Nos últimos anos temos assistido a um crescente interesse por parte de investidores privados na implementação e operação de empreendimentos turísticos em áreas rurais e, conseqüentemente, na edificação de unidades hoteleiras em terrenos rústicos. Mas afinal, o que é um terreno rústico? É possível edificar num terreno dessa natureza? E quais as condicionantes e preocupações a ter em conta?

Definição de terreno rústico  
Condicionantes a ter em conta  
Como confirmar se uma operação urbanística é viável

Em primeiro lugar, a aceção do que é um terreno rústico pode variar consoante o conceito seja utilizado em matéria civil ou em matéria fiscal, tal como explicam Neuza Pereira de Campos e José Pinto Santos, sócia e associado no Departamento de Imobiliário da SRS Legal, neste artigo preparado para o [idealista/news](#).

Definição de terreno rústico

Procurando adotar um conceito uno para definir o que é um terreno rústico, podemos dizer que corresponderá a um terreno onde não existem construções com autonomia económica e de valor apreciável e para os quais não tenha sido concedida uma licença de construção ou seja possível comunicação prévia para construção no contexto de operação de loteamento - em termos simples, um terreno com finalidade (e viabilidade) maioritariamente agrícola ou florestal, e, em princípio, sem viabilidade construtiva ou com viabilidade construtiva limitada.

Freepik  
Condicionantes a ter em conta

Aferir sobre a possibilidade de construir um empreendimento turístico em dado terreno rústico dependerá sempre dos circunstancialismos referentes a esse mesmo terreno rústico, em particular tendo em conta os instrumentos de gestão territorial em vigor - cuja interpretação é, por regra, tecnicamente exigente - e, eventualmente, da obtenção de pareceres de entidades terceiras à Câmara Municipal responsável pelo licenciamento (de forma a aferir a viabilidade do projeto, nomeadamente a nível do eventual impacto ambiental de determinada operação urbanística).

Acresce que é possível que tal só possa ocorrer, consoante o que disponha o concreto instrumento de gestão territorial aplicável,

(i) aproveitando o caráter rural do terreno em causa (existem vários planos diretores municipais que permitem, por exemplo, a construção de empreendimentos turísticos do espaço rural - como os empreendimentos turísticos de tipo "casas de campo", "agroturismo" e "hotéis-rurais" ou (ii) através da sua alteração para urbano e construção subsequente de um empreendimento turístico.

É, portanto, possível viabilizar tal operação através da implementação de diferentes instrumentos urbanísticos, incluindo a título de exemplo, planos de pormenor, que têm uma modalidade que pretende precisamente estabelecer planos de intervenção em espaço rústico e que, em determinados contextos, podem ser compatíveis com utilização para empreendimentos turísticos, designadamente os que ajudem a assegurar a proteção, valorização e requalificação da paisagem natural e cultural.

De todo o modo, a construção de novos edifícios está sujeita a procedimentos administrativos legalmente definidos, de um modo geral, pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante o "RJUE") que mais recentemente foram alvo de uma simplificação decorrente da publicação do denominado Simplex, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, que procedeu à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Acresce que um hotel e um parque de campismo, sendo modalidades de empreendimento turísticos, estarão também genericamente sujeitos aos procedimentos estabelecidos pelo Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos estabelecido pelo DL 39/2008 (doravante "RJIEFET").

Como confirmar se uma operação urbanística é viável

Um dos mecanismos utilizados para avaliar a viabilidade de novas construções, nomeadamente para construção de um empreendimento turístico, consiste na submissão de um Pedido de Informação Prévia (doravante "PIP") que permite confirmar se com o enquadramento regulamentar em vigor, determinada operação urbanística é viável.

Tal como o nome indica, o PIP consiste numa exposição escrita (antes da implementação do projeto pretendido) apresentada junto da Câmara Municipal competente, de forma a obter validação sobre a viabilidade de determinada operação urbanística de que dependa a instalação de empreendimento turístico em solo rústico (bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais parâmetros aplicáveis à pretensão do particular).

Foto de Asa Rodger no Unsplash

O PIP é por regra acompanhado de documentação de suporte, mormente a certidão permanente e caderneta predial do prédio, levantamento topográfico, planta de implementação e memória descritiva (não obstante a possibilidade da entidade responsável pela sua emissão solicitar elementos adicionais para completar ou corrigir o pedido).

A Câmara Municipal comunica a decisão relativa ao pedido de informação prévia no prazo de 60 dias contados a partir da data da receção do pedido de informação prévia, ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido, podendo decidir desfavoravelmente à viabilidade do empreendimento turístico. Em caso de informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, esta tem, para a Administração Pública, carácter vinculativo pelo prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano, prazo durante o qual (dependendo da densificação do PIP submetido), a competente Câmara Municipal se encontrará vinculada à decisão emitida em sede de PIP, quando traduzida no correspondente licenciamento das obras necessárias à construção e instalação do(s) referido(s) empreendimento(s) turístico(s).

Redação