



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**Novas formas de alojamento turístico:  
*o Glamping.***

Joana Catarina Rebelo Zamith Rosas

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2022





UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**Novas formas de alojamento turístico:  
*o Glamping.***

Joana Catarina Rebelo Zamith Rosas

Orientadora: Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2022



Aos meus eternos anjos.

## **Agradecimentos**

*Aos meus pais, pelo eterno amor, colo e certeza.*

*Ao meu irmão, por me fazer amadurecer e me dar clareza.*

*Às minhas sempre amigas Alicia e Catarina B., por acreditarem em mim e me colocarem sempre no caminho certo.*

*Inês, Lara, Luís, Miguel, Rui, Suzanne, por toda a motivação.*

*Ao Doutor Reinaldo, pelo conhecimento e exemplo que me transmite.*

*À Senhora Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira,  
pelo singular carinho, disponibilidade e apoio.*

*O meu muito obrigada.*

## RESUMO

A presente dissertação versará sobre as novas formas de alojamento turístico, procurando destacar os empreendimentos de último grito, entre os quais o *Glamping*, que se figura em múltiplos moldes.

Paralelamente, os *bungalows*, as *eco pods*, as *mobile homes* e as *tree houses*, por apresentarem uma estrutura distinta e híbrida de uma tenda, serão comparativamente analisados na fase final.

A verdade é que, recentemente, no âmbito do setor do turismo, temos vindo a assistir a uma autêntica revolução e modernização ao nível das ofertas de alojamento, que têm proporcionado experiências muito distintas das dos empreendimentos turísticos tradicionais.

Com efeito, o surgimento de novas formas de alojamento turístico com características diferenciadoras e muito próprias suscita a necessidade e o interesse do respetivo aprofundamento numa tentativa de abordagem ao seu regime urbanístico e ambiental, no âmbito do qual emergem as questões que pretendemos apurar e problematizar.

Assim, começaremos por elaborar um breve enquadramento dos empreendimentos turísticos, de seguida debruçar-nos-emos, primeiramente, sobre o *Glamping*, procurando discutir um possível regime autonomizado – que até aos dias de hoje é inexistente; seguiremos para uma análise exploratória dos *bungalows*, *eco pods*, *mobile homes* e *tree houses*.

Finalmente, o objetivo central das páginas que se seguem será propor um enquadramento urbanístico ao *Glamping*.

**Palavras-chaves:** *bungalows*, *eco pods*, *Glamping*, *mobile homes*, novas formas de alojamento turístico, tendas, *tree houses*.

## ABSTRACT

*This dissertation will deal with the new ways of tourist accommodation, seeking to highlight the latest developments, among which glamping can appear in multiple molds.*

*In parallel, the bungalows, eco pods, mobile homes, and tree houses, as they present such a different and hybrid tent structure, will be analyzed in the end.*

*The truth is, that recently, in the tourism sector, we have been assisting to a revolution and modernization regarding the level of accommodation offers, that provides unique and different experiences comparing to the usual ventures existing so far.*

*However, the so-called new forms of tourist accommodation, as they have their own characteristics, require due care and deepening regarding to the regime and urbanistic concerns.*

*We add that the issues we intend investigate and discuss are urban-environmental in nature.*

*Thus, we start by elaborating a brief framework on tourist developments, then we will focus, firstly on Glamping, trying to discuss a possible regime – which to this day in non-existent; followed by bungalows, eco pods, mobile homes and tree houses.*

*Finally, the central objective of the following pages will therefore be to provide an urban framework of Glamping.*

**Keywords:** *bungalows, eco pods, Glamping, mobile homes, new ways of tourist accommodations, tents, tree houses.*



# ÍNDICE

SIGLAS E ABREVIATURAS .....	12
Capítulo I. Introdução.....	13
1.1. Contextualização.....	13
1.2. Objetivos e objeto da Tese.....	13
Capítulo II. O alojamento turístico, em Portugal. ....	14
2.1. Considerações gerais.....	14
2.2. O segmento dos empreendimentos turísticos.....	15
2.3. O Alojamento Local VS Empreendimentos Turísticos.....	18
2.4. As novas formas de alojamento turístico .....	21
Capítulo III. <i>Glamping</i> .....	21
3.1. Definição.....	21
3.2. Representatividade em Portugal .....	24
3.3. O <i>Glamping</i> e os Parques de Campismo e Caravanismo.....	25
3.4. A necessidade de um regime jurídico próprio do <i>Glamping</i> .....	27
3.5. <i>Glamping</i> como uma edificação? .....	36
3.6. Preocupações urbanísticas e ambientais .....	40
3.7. Em que áreas pode ser explorado o <i>Glamping</i> ?.....	42
Capítulo IV. Edificações pré-fabricadas, casas modulares, <i>mobile homes</i> , <i>tree houses</i> – uma visão paralela em relação às tendas .....	46
A. <i>Bungalows</i> , <i>eco pods</i> , <i>mobile homes</i> e estruturas semelhantes .....	47
B. <i>Tree houses</i> .....	48
Capítulo V. Considerações finais .....	50
BIBLIOGRAFIA .....	52
I. Monografias, Manuais, Artigos e Revistas Científicas .....	52
II. Documentos eletrónicos e websites.....	53
Índice de figuras .....	56



## **SIGLAS E ABREVIATURAS**

**AIA** – Avaliação de Impacto Ambiental

**APA** – Agência Portuguesa do Ambiente

**ART.** – Artigo

**CCDR** – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

**EIA** – Estudo de Impacto Ambiental

**ICNF** – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

**RAN** – Reserva Agrícola Nacional

**REN** – Reserva Ecológica Nacional

**RJAL** – Regime Jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local

**RJET** – Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos

## Capítulo I. Introdução

### 1.1. Contextualização

O setor do Turismo, sendo um dos principais geradores de riqueza e de emprego para o nosso país – uma vez que cria dinâmicas culturais, sociais e económicas – merece uma especial atenção no que respeita à sua gestão infraestrutural.

Nesse sentido, a distinta Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira entende que se deve promover uma “implantação sustentável do turismo”<sup>1</sup>, mediante uma combinação das necessidades do mercado com um “aproveitamento sustentável dos recursos naturais, económicos e sociais”<sup>2</sup>. Para tanto, é “indispensável integrar a política do turismo nas políticas de ordenamento do território”<sup>3</sup>.

A verdade é que, até ao eclodir da Pandemia da Covid-19, Portugal registou aumentos significativos relativamente às dormidas em alojamentos turísticos – devendo ser, por essa razão, a sua exploração e modernização, uma preocupação nacional.

Atualmente, o alojamento turístico português já apresenta ofertas mais originais, sendo o *Glamping* um manifesto exemplo disso.

Claro está que, no plano jurídico, estas categorias de alojamento carecem de um enquadramento legal, urbanístico e ambiental, que ocupará as seguintes páginas.

### 1.2. Objetivos e objeto da Tese

Esta dissertação dedicar-se-á a uma análise jurídica dos empreendimentos de *Glamping*, explorando, num capítulo final, específicas instalações que se afastam um pouco da típica associação de *Glamping* a tendas, mas que configuram e integram esta referida categoria. É neste âmbito que serão estudadas as seguintes estruturas: os *bungalows*, as *eco pods*, as *mobile homes* e as *tree houses*.

O objetivo primordial da presente dissertação assenta na busca de soluções e esclarecimentos jurídicos que se colocam em torno desta particular modalidade de alojamento turístico, designadamente na distinção entre o *Glamping* e os demais empreendimentos turísticos – principalmente entre os parques de campismo e caravanismo.

---

<sup>1</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula (2010) – “Empreendimentos Turísticos e Planeamento Urbanístico: a “turisficação do território” ou a “territorialização turística”?”, in *Empreendimentos turísticos*, col. Temas CEDOUA, Coimbra: Almedina, p. 38.

<sup>2</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 38.

<sup>3</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 39.

Procuraremos responder à questão de saber se as estruturas do *Glamping* integram ou não o conceito de edificação e sugeriremos a criação de um regime autónomo, em que estipularemos aspetos que deverão ser tidos em conta – aspetos estes que se enquadrem e satisfaçam os interesses ambientais e urbanísticos atuais.

O que nos motivou a propor uma legislação autónoma foi a efetiva distinção que existe entre esta nova modalidade de alojamento e os, já mencionados, parques de campismo e caravanismo.

Acreditamos que uma investigação pormenorizada desta tipologia de alojamento turístico é uma mais-valia, não só porque as ofertas de alojamento disponíveis representam um elemento atrativo para o nosso país, como, por outro lado, é urgente regular estas atividades turísticas que geram ainda muitas dúvidas e que cabe ao Direito responder.

Para tal, iniciaremos a dissertação com o conceito de alojamento turístico e uma abordagem sobre os empreendimentos turísticos. Seguidamente, faremos uma breve alusão ao alojamento local enquanto serviço distintivo dos empreendimentos turísticos, prosseguindo para a discussão de pontos que um possível regime do *Glamping* deveria contemplar. No capítulo final, abordaremos categorias atípicas de *Glamping* por não observarem a comum tenda, e, finalmente, enunciaremos as conclusões chave que consideramos importantes reter.

## **Capítulo II. O alojamento turístico, em Portugal.**

### **2.1. Considerações gerais**

O alojamento turístico constitui a “pedra angular da oferta turística<sup>4</sup>” na medida em que “um turismo de qualidade necessita de hospedagem de qualidade que garanta serviços e qualidades mínimas e, sobretudo, segurança<sup>5</sup>”.

Em termos genéricos, o alojamento turístico nada mais é do que todos os estabelecimentos que fornecem dormidas a turistas.

Este conceito abrange os empreendimentos turísticos – sobre os quais incidiremos o presente estudo – e os estabelecimentos de alojamento local<sup>6</sup>, que apesar de realizarem funções idênticas, são categorias que se desencontram.

---

<sup>4</sup> PATRÍCIO, Manuela (2019) - *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, 2ª Edição Almedina, p.53.

<sup>5</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 53.

<sup>6</sup> Cfr. Art. n.º 43.º do Decreto-Lei n.º 38/2009.

Sobre este ponto, e como veremos no subcapítulo 2.3., o alojamento local está revestido por traços que o distinguem do antecessor.

Podemos ainda acrescentar que a Decisão da Comissão Europeia nº 1999/35/CE de 9 de dezembro de 1998 faz uma distinção entre o conceito de Estabelecimento de Alojamento Turístico Coletivo e Estabelecimento de Alojamento Turístico Privado.

O primeiro integra estabelecimentos hoteleiros (por exemplo, hotéis, estalagens, apart-hotéis), residências turísticas, parques de campismo, marinas, entre outros, definindo, a mencionada Diretiva, como o “estabelecimento destinado a proporcionar alojamento ao viajante (...) devendo todos os lugares do estabelecimento inserir-se numa gestão de tipo comercial comum”<sup>7</sup>.

O segundo prende-se, essencialmente, com o alojamento arrendado, as casas de férias e os alojamentos fornecidos por amigos e/ou familiares, sendo que tanto pode ser ocupada por turistas e/ou pelos seus proprietários, uma vez que estão em causa segundas residências.

## **2.2. O segmento dos empreendimentos turísticos**

O Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Jurídicos – Decreto-Lei n.º 39/2008 e doravante RJET – dispõe no seu preceito 2.º, n.º 1 que empreendimentos turísticos são “os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento mediante remuneração<sup>8</sup>, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares”.

As classificações dos empreendimentos turísticos estão divididas nas seguintes categorias: Estabelecimentos Hoteleiros – que integram os Hotéis, Hotéis-Apartamentos e Pousadas, Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos, Conjuntos Turísticos (também denominados como *Resorts*), Empreendimentos de Turismo de Habitação, Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (que é uma categoria que engloba Casas de Campo), Agroturismo e Hotéis Rurais, e Parques de Campismo e Caravanismo.

Procederemos a uma explicitação sintética de cada um.

Os estabelecimentos hoteleiros encontram-se consagrados no art. 11.º do RJET, do qual são elementos o carácter temporário e de locação diária.

No âmbito dos estabelecimentos hoteleiros, importa mencionar que estes podem ser

---

<sup>7</sup> Diretiva (UE) 1999/35/CE do Conselho, de 9 de dezembro de 1998.

<sup>8</sup> A natureza lucrativa é um fator crucial ao conceito de empreendimento turístico. Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 53.

classificados como i. hotéis, ii. hotéis-apartamentos (aparthotéis) e iii. pousadas.

As i. pousadas são instaladas em “imóveis classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetônico e histórico, sejam representativos de uma determinada época<sup>9</sup>”<sup>10</sup>. São exploradas pela ENATUR – Empresa Nacional de Turismo, S.A. ou por terceiros mediante contratos de franquia ou de cessão de exploração.

Os ii. aparthotéis assumem esta denominação quando as suas unidades de alojamento são maioritariamente compostas por apartamentos e moradias<sup>11</sup>.

Já a noção de i. hotel será o estabelecimento hoteleiro que não configura uma pousada nem um aparthotel<sup>12</sup>.

Os aldeamentos turísticos, encontram-se cristalizados no art.13.º, n. º1 do RJET, e caracterizam-se por reunirem instalações que funcionam de forma interdependente, “com expressão arquitetónica coerente com unidades de alojamento, situados em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência (...) destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas<sup>13</sup>”<sup>14</sup>.

Acrescentamos que se destinam a proporcionar serviços de alojamento e outros complementares de apoio a turistas, não podendo exceder os três pisos (incluindo o rés-do-chão)<sup>15</sup>.

Não obstante, os apartamentos turísticos, previstos no art.14.º, n. º1 do RJET, são empreendimentos turísticos cujas unidades de alojamento observam a forma de apartamentos e nos quais são partilhados espaços comuns – como os corredores e átrios – que visam proporcionar alojamento e outros serviços complementares.

Ademais, podem ocupar integral ou parcial parte independente de um ou mais edifícios, desde que entre estes coexistam espaços contíguos ou áreas comuns<sup>16</sup><sup>17</sup>.

Os conjuntos turísticos, também designados por *resorts*, encontram-se regulados no art.15.º e integram pelo menos dois tipos de empreendimentos turísticos taxados no

---

<sup>9</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 63 e 350.

<sup>10</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce (2020) - “Duas questões práticas sobre empreendimentos de turismo no espaço rural (TER)”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Vladimir Brito*, Almedina, p. 350.

<sup>11</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 62.

<sup>12</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 63.

<sup>13</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 64.

<sup>14</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., op. cit., p. 350.

<sup>15</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 64.

<sup>16</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 65.

<sup>17</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., op. cit., p. 350.

art.4.º, n. º1 do RJET. Ademais, esta condição implica a observância, imperiosa, de um estabelecimento hoteleiro<sup>18</sup>, o que significa que os estabelecimentos de alojamento local são, desde logo, excluídos.

É de notar que as instalações são situadas em espaços com continuidade territorial e que os seus serviços complementares são partilhados. Além disso, os equipamentos são de utilização comum<sup>19</sup> e são empreendimentos que se submetem à mesma administração.

Os empreendimentos de turismo de habitação, consagrados no art.17.º do RJET, focam-se em imóveis antigos, de carácter familiar, que possuem um valor arquitetónico, histórico ou artístico singular. São exemplos destes tipos de empreendimentos os palácios e os solares<sup>20</sup>.

Os empreendimentos de turismo no espaço rural, cristalizados no art.18.º do RJET, prestam serviços de alojamento, concretamente, em espaços rurais, de modo a preservar “o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico<sup>21</sup>” dos locais e regiões. O que se sucede é a uma reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções já existentes, com vista a manter a sua genuinidade.

Esta categoria pode-se desdobrar em casas de campo, agroturismo e hotéis rurais.

As casas de campo contemplam materiais de construção e arquitetura típicos da aldeia e espaço rural em que se inserem; os empreendimentos de agroturismo distinguem-se pela oportunidade que conferem aos hóspedes de acompanharem e/ou participarem nos trabalhos agrícolas desenvolvidos nas explorações agrícolas onde se localizam os imóveis; e os hotéis rurais preenchem os requisitos dos estabelecimentos hoteleiros, podendo os edifícios serem já existentes ou construídos de raiz, com a particularidade de se inserirem em espaços rurais<sup>22</sup>.

Por último, os parques de campismo e caravanismo são empreendimentos que se fixam em terrenos e reúnem estruturas que permitem a instalação de tendas – no caso do campismo – e reboques, caravanas, autocaravanas – no caso dos parques de caravanismo, ou outro tipo de alojamento amovível, e todo o equipamento essencial à prática do campismo e do caravanismo<sup>2324</sup>. Mais adiante, analisaremos melhor este último tipo de empreendimento turístico, por se demonstrar, aparentemente, semelhante àquele sobre o

---

<sup>18</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., op. cit., p. 351.

<sup>19</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 65.

<sup>20</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., op. cit., p. 350.

<sup>21</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 66.

<sup>22</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 67.

<sup>23</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 67.

<sup>24</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., op. cit., p. 351.

qual o presente estudo se debruça.

### 2.3. O Alojamento Local VS Empreendimentos Turísticos

O alojamento local surgiu inicialmente como uma figura residual que, em termos fiscais, “vivia à margem da lei”, e que, portanto, justificou a criação de uma modalidade autónoma.

Em 2014, o legislador concebeu um regime jurídico próprio – o Regime Jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local, doravante RJAL – já que a dinâmica do mercado conduziu a que este fenómeno se tivesse tornado cada vez mais constante<sup>25</sup>.

Ora, foi este *boom* que estimulou a implementação de uma categoria independente do alojamento local, que os diferencia dos demais empreendimentos turísticos.

A título de esclarecimento e com vista a distinguir os Empreendimentos Turísticos do Alojamento Local, ressaltamos que o art.2.º, n.ºs 2, alínea b) e 3 do RJET mencionam que o alojamento local contempla “as instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário<sup>26</sup> com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”.

Por esta definição ser pouco clara, procederemos a uma melhor explicação.

Aristides Rodrigues de Almeida refere que o alojamento local é “uma realidade multifacetada<sup>27</sup>” uma vez que o titular da exploração de um alojamento local pode ser uma pessoa singular, uma pessoa coletiva, pode ser uma exploração profissional ou amadora. Além disso, as unidades de alojamento, podem assumir natureza distinta consoante a sua localização, o seu nível de conforto, a acessibilidade a serviços, etc.

A Professora Maria Olinda Garcia<sup>28</sup> vai no sentido de afirmar que o alojamento local assenta na celebração de contratos contínuos com vista à ocupação total ou maioritária de um imóvel durante períodos de tempo.

É essencial mencionar que o serviço de alojamento configura um contrato oneroso na medida em que é pago, preferencialmente, mediante prestação pecuniária, apesar de existir a possibilidade de, por exemplo, fazer-se pagar através do auxílio nas tarefas

---

<sup>25</sup> Estudo desenvolvido pelo Nova School of Business and Economics e pela Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa para a Associação de Hotelaria em Portugal - “*O Alojamento Local em Portugal – qual o fenómeno?*”, 2016, p.16, disponível em <https://tinyurl.com/2cp7wbu6>, consultado em 22/07/2022.

<sup>26</sup> Em regra, com uma duração máxima de 30 dias.

<sup>27</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES Dulce, DUARTE, Susana e SILVA, Joana Guerreiro em colaboração (2019) - *Alojamento Local. Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*, Almedina, p. 16.

<sup>28</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 35.

agrícolas, na construção ou outras, prestadas a quem recebe o cliente<sup>29</sup>.

Por força do normativo 18.º, n.º 2 da Lei das Políticas Públicas de Turismo – Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17 de agosto – o alojamento local fornece serviço turístico na medida em que representa, efetivamente, uma oferta turística, mas não integra o conceito de “empreendimentos turísticos”.

Relativamente às idades dos utilizadores do alojamento local, podemos concluir que não estão compreendidos numa faixa etária específica, abrangendo desde jovens, famílias com filhos<sup>30</sup>, turistas nacionais, estrangeiros, académicas, profissionais que, em virtude de uma deslocação de curta duração, participam, por exemplo, em congressos ou frequentam seminários<sup>31</sup>.

Deste modo, esta atividade não é dirigida apenas a turistas – isto é, àqueles que passam “pelo menos uma noite num local que não seja o da residência habitual e a sua deslocação não tenha como motivação o exercício de atividade profissional remunerada no local visitado<sup>32</sup>” – mas ao público, em geral.

O art.3.º do RJAL dispõe que os estabelecimentos de alojamento local devem seguir as modalidades de moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem ou quartos.

As moradias são constituídas por um edifício autónomo<sup>33</sup> de carácter unifamiliar, isto é, cumpre “uma função usualmente, mas não necessariamente habitacional<sup>34</sup>” (já que pode suceder que as moradias convertidas em edifícios de serviços ou de comércio pretendam dedicar-se ao alojamento local).

Os apartamentos definem-se por frações autónomas de “edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente”<sup>35</sup>.

Os estabelecimentos de hospedagem manifestam-se por quartos de uma fração autónoma de edifício, de um prédio urbano ou parte dele, que permita uma utilização independente.

Ressalvamos que o titular da exploração de estabelecimentos de hospedagem está impedido de residir no próprio estabelecimento porque a unidade de alojamento corresponde ao total espaço do edifício<sup>36</sup>.

---

<sup>29</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 21.

<sup>30</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 16.

<sup>31</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 22.

<sup>32</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 173.

<sup>33</sup> Não significa que não possa estar integrado num loteamento ou numa construção em banda.

<sup>34</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 28.

<sup>35</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 27.

<sup>36</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 37.

Além disso, esta modalidade pode assumir a denominação de *Hostel* caso obedeça a determinados requisitos do art.3.º, n. 6 e da Portaria a que se refere o art.12.º, n. 5, que determinam que o dormitório é o grosso da unidade de alojamento e que o número de utilizadores em cada um seja superior ao número de utentes em quartos.

Por fim, os quartos coexistem no domicílio fiscal do locador.

É importante denotar que, as casas de férias que um privado ou uma pessoa coletiva dispõem a amigos ou conhecidos, todos os anos, são também uma forma de expressão do alojamento local<sup>37</sup>.

Assim, o Alojamento Local presta, como serviço primordial, o fornecimento de alojamento ou dormida, aos utilizadores, para que durmam e se recolham. Contudo, este pode ser complementado com serviços de limpeza, de receção, pequeno-almoço, Internet ou outros— apesar de não constituírem um requisito indispensável à circunscrição desta categoria<sup>38</sup>.

O que resulta daquilo que é o essencial para este alojamento prende-se com a disposição de uma unidade de alojamento com mobília necessária para o usuário pernoitar, higienizar-se e guardar os seus pertences<sup>39</sup>.

Para além do tipo de unidade de alojamento oferecida pelo alojamento local ao beneficiário, as características físicas e arquitetónicas dos edifícios onde são instalados os estabelecimentos também são um aspeto que molda esta categoria<sup>40</sup>.

As características descritas até então parecem ser óbvias – por exemplo, apesar de, em regra, uma estadia ter uma duração máxima de 30 dias, a verdade é que ela se pode prolongar por mais 30 dias se o seminário que o cliente está a frequentar se estender, e ainda assim configurar uma situação de alojamento local<sup>41</sup>.

Para terminar este capítulo teceremos algumas observações sobre o alojamento local.

A figura do alojamento local mantém uma proximidade com o arrendamento já que, por exemplo, quem explora o alojamento local é denominado, por vezes, locador pelo próprio legislador<sup>42</sup>.

Também, no contrato de prestação de serviços do alojamento local podemos vislumbrar características de um contrato de compra e venda – por exemplo, quando

---

<sup>37</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 34.

<sup>38</sup> Há um entendimento de que a existência de um serviço de limpeza diário seja um aspeto fulcral no seio do alojamento local, apesar do preceito 12.º, n. 4 do RJAL mencionar que “deve”.

<sup>39</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 36.

<sup>40</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 28.

<sup>41</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D., e Duarte, S. e SILVA, J. G. em colaboração, op. cit., p. 35.

<sup>42</sup> Cfr. Art.3.º, n. 7 do RJAL.

existir um fornecimento de alimentos<sup>43</sup>.

## 2.4. As novas formas de alojamento turístico

As novas formas de alojamento turístico que iremos desdobrar potenciam a diversidade das ofertas turísticas e vieram revolucionar aquelas que são as tradicionais estruturas de alojamento.

O crescimento de inovadoras tipologias de hotéis são estratégias turísticas que precisam de ser estimuladas para que o setor turístico seja valorizado.

De modo a cumprir os objetivos expostos, o Direito surge neste plano turístico para se pronunciar sobre questões que merecem intervenção jurídica.

## Capítulo III. *Glamping*

### 3.1. Definição

O termo *Glamping* resultou da fusão de duas palavras que parecem ser opostas: o “*glamour*” e o “*camping*”.

Este vocábulo transporta-nos para um conceito de campismo de luxo, que nos promete uma experiência singular.

Caracteriza-se pela aventura típica da atividade campista e pela ligação íntima que permite ter com a natureza, com a vantagem de experienciar de uma qualidade de conforto semelhante à de um hotel.

Ora, é esta comodidade que o *Glamping* propicia, que traça uma clara distinção face ao campismo tradicional.

Com efeito, o desconforto que pode ser mais sentido no campismo – designadamente, a submissão às condições climáticas extremas, a deslocação dos equipamentos essenciais para praticar o campismo, entre outros – é dado como suprido com este novo conceito<sup>44</sup>.

Acrescentamos que o *Glamping*, devido à sua habitual proximidade com a natureza, tem-se associado a atividades de lazer e desporto, entre os quais: o BTT, o *canyoning*, o *kayaking*, a escalada, a caminhada, os passeios a cavalo, *workshops* de agricultura

---

<sup>43</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 170.

<sup>44</sup> LOPES, Diana Alexandra Martins (2016) - *As dimensões da experiência turística: uma análise comparativa à prática de camping e glamping*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Gestão e Planeamento em Turismo, pelo Departamento de Economia, Gestão, Engenharia Industrial e Turismo - Universidade de Aveiro, p. 17.

biológica, yoga, massagens e outras atividades holísticas<sup>45</sup>.

O conceito de *Glamping* é multifacetado, na medida em que se materializa de diferentes formas: podemos observar, nacionalmente, geodésicos (figura 2), *bungalows* (figura 3), domos *eco pods* (figura 4), *tipis* (figura 5), *tree houses*, entre outros.

Ora, apesar deste empreendimento turístico estar, na maioria dos casos, associado à utilização de tendas com requisitos mais sofisticados das que são utilizadas no campismo, a verdade é que, como o objetivo é a busca de melhores níveis de conforto, surgiram outras estruturas com caráter mais robusto que são conciliáveis com este tipo de alojamento – tais como os *bungalows*, as *eco pods* e as *mobile homes* (figura 1).



Figura 1 - *Mobile homes*/Casa-roulotte. Fonte: <https://tinyurl.com/mrx784mh>.

---

<sup>45</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 32.



Figura 3 - *Bungalows* da Peneda sito em Lamas de Mouro. Fonte: <https://tinyurl.com/ycx6mvx5>.



Figura 2 - *Domos Geodésicos* sitos no Fundão. Empreendimento Turístico “*Natura Glamping*”. Fonte: <https://tinyurl.com/4tvepas2>.



Figura 5 - *Tipi* sita em Beja. Empreendimento Turístico “*Portugal Nature Lodge*”. Fonte: <https://tinyurl.com/bd9d85jf>.



Figura 4 - *Eco pods* sitas em Bragança. Empreendimento Turístico “*Glamping Hills*”. Fonte: <https://tinyurl.com/2sw484fr>.

É importante aludir ao facto de que, internacionalmente, o conceito não é unânime.

A verdade é que os alojamentos são outdoor, mas o *Glamping* não se cinge apenas a este ambiente rural, rodeado da mãe natureza, desde logo porque já existe o *Glamping* urbano<sup>46</sup>, que é uma tendência que está a crescer em Melbourne, na Austrália<sup>47</sup> (figura 6) e que já se começou a observar nos topos dos edifícios em Nova Iorque<sup>48</sup>.

Naturalmente que cada continente, cada país oferece uma experiência diferente que varia em função de fatores como o clima, as paisagens envolventes e a própria cultura.

Em África, por exemplo, existem as *safari tents* (figura 7), nas quais é possível casar o ambiente selvagem com o luxo<sup>49</sup>.

---

<sup>46</sup> O *Glamping* urbano nada mais é do que um acampamento luxuoso em plena cidade. Aqui o contacto com a natureza já não se verifica, mas, em contrapartida, como muitos são implantados em terraços privativos, oferecem vistas estratégicas para as cidades.

<sup>47</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 31.

<sup>48</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 24.

<sup>49</sup> CORREIA, António & REBOCHO, Bárbara (2017) – “*Glamping um Novo Paradigma no Turismo*”, in *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, nº 46, p. 18.



Figura 6 - *Glamping* urbano sito em Melbourne. Fonte: <https://tinyurl.com/53a46s8k>.



Figura 7 - *Safari tent* sito em Botswana. Fonte: <https://tinyurl.com/yhwnx2mn>.

Na Ásia, concretamente na Mongólia, temos as *yurts* (figura 8) que nos transportam para uma Era mais artesanal, sem descurar do conforto.



Figura 8 - *Yurt* sito na Serra da Estrela. Empreendimento Turístico “Vale do Rossim Eco Resort”. Fonte: <https://tinyurl.com/y8n82a8y>.

Já na Europa, as *tree houses* permitem-nos usufruir da altura das árvores e desfrutar de uma experiência única<sup>50</sup>.

Reconhecemos que o *Glamping* apesar do seu glamour e de primar pelo conforto, continua a ter raízes na atividade campista, pelo que jamais pode ser comparado a empreendimentos turísticos como os *resorts*, por exemplo.

### 3.2. Representatividade em Portugal

No ano de 2016, Portugal dispunha de 55 unidades de *Glamping*, perfazendo um total<sup>51</sup> de 180 tendas<sup>52</sup>, cujos proprietários são sobretudo estrangeiros holandeses<sup>53</sup>.

<sup>50</sup> Cfr. CORREIA, A. & REBOCHO, B., op. cit., p. 19.

<sup>51</sup> Um empreendimento de *Glamping* integra o conjunto de unidades que o abarca.

<sup>52</sup> HENRIQUES, Francisco Miguel Valentim (2016) - *Glamping: Contributos para uma tipologia turística de Alojamento*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento de Produtos de Turismo Cultural, pela Escola Superior de Gestão de Tomar - Instituto Politécnico de Tomar, p. 50.

<sup>53</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 31.

Em 2020, estimou-se que esta atividade turística registou menos de 1% da oferta nacional, o que representa, ainda, um número reduzido de empreendimentos<sup>54</sup>.

Contudo, o facto de a procura do campismo estar a diminuir<sup>55</sup> pode significar uma oportunidade para investir neste novo conceito de acampamento de luxo.

Evidenciando esta nova tendência de procura, podemos referir o surgimento de projetos ao longo da costa portuguesa, sendo Faro o distrito que regista mais *Glampsites*, e a Região Centro a que tem sido preferida para desenvolver esta atividade, oferecendo já 16 unidades<sup>56</sup>.

Por fim, sublinhamos que o fenómeno não é propriamente recente no nosso país, sendo prova disso o já conceituado empreendimento *Pedras Salgadas, Spa & Nature Park*<sup>57</sup> que tem registado níveis de ocupação absolutamente surpreendentes.

Tal circunstância significa que Portugal já possui alguma experiência de mercado neste setor específico.

Apesar do inequívoco impacto positivo na economia local e nacional do referido empreendimento, a verdade é que este novo formato de alojamento turístico continua sem enquadramento jusurbanístico apropriado, o que cria inevitáveis constrangimentos aos potenciais investidores.

### **3.3. O *Glamping* e os Parques de Campismo e Caravanismo**

O campismo, o caravanismo e o *Glamping* partilham a característica comum de alojamento em contacto direto com a natureza.

Assumimos que estes três conceitos estão, de certa forma, interligados, desde logo porque têm tendencialmente, um carácter sazonal, embora se distingam perfeitamente quanto ao modo de exploração.

Mesmo assim, não deixa de haver alguma dificuldade de balizamento das suas características mais identitárias, o que potencia alguma tendência para se confundirem.

O *Glamping*, apesar de se distinguir na medida em que proporciona melhores padrões de comodidade e conforto, atingindo autênticos níveis de luxo, mantém-se fiel à sua génese de atividade campista.

---

<sup>54</sup> INÁCIO, Rita – “*Glamping: O “novo luxo” na natureza em “crescimento exponencial” em Portugal*”, 15/Dez/2020, disponível em <https://tinyurl.com/yc6nuhxt>, consultado em 22/07/2022.

<sup>55</sup> Cfr. CORREIA, A. & REBOCHO, B., op. cit., p. 46.

<sup>56</sup> Cfr. HENRIQUES, F. M. V., op. cit., p. 53.

<sup>57</sup> INÁCIO, Rita – “*Glamping: O “novo luxo” na natureza em “crescimento exponencial” em Portugal*”, 15/Dez/2020, disponível em <https://tinyurl.com/yc6nuhxt>, consultado em 22/07/2022.

O art.19.º do RJET dispõe que:

“São parques de campismo e de caravanismo os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas ou outras instalações de alojamento amovível e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo”.

Ressaltamos que, apesar de se tratar de formas de alojamento distintas do *Glamping*, tal não impede que se possa conceber parques mistos, isto é, espaços de coexistência de parques de campismo e/ou caravanismo e *Glampsites*. Precisamente neste sentido, o n.º 4 do art.19.º do RJET dispõe expressamente que “nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, *Glamping*, e realidades afins”.

Pese embora a aludida possibilidade de coexistência, os parques de campismo e de caravanismo podem destinar apenas 25% da área total do parque a empreendimentos de *Glamping*<sup>58</sup>.

Por outro lado, tem-se assistido à modernização das condições dos parques de campismo que, na sua maioria, já oferecem atividades de entretenimento, piscinas, bares, spas, serviços de restaurante e jacuzzis<sup>59</sup>.

Conquanto, em Portugal a realidade mais recorrente dos locais destinados à prática do campismo não oferece senão os serviços mais básicos, designadamente instalações sanitárias, energia elétrica e salas de convívio<sup>60</sup>.

Desejavelmente, os parques de campismo e caravanismo devem estar equipados de espaços de utilização comum, entre os quais destacamos a receção, café e/ou bar, supermercado, sala de convívio, parque infantil, áreas desportivas ao ar livre e outras destinadas a lavagem e tratamento de loiças e roupas<sup>61</sup>.

Acresce que no *Camping*, o serviço propriamente dito traduz-se no aluguer de uma parcela de terreno do parque que é cedido para implantar, temporariamente, a tenda que os viajantes transportam. Além disso, estas tendas têm, à partida, uma dimensão reduzida quando comparadas com as do *Glamping*.

Em contrapartida, o caravanismo apresenta como elemento primordial e distintivo a utilização de um bem móvel, designadamente as caravanas, as autocaravanas e os

---

<sup>58</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 89-90.

<sup>59</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 22-23.

<sup>60</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 26.

<sup>61</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 53.

reboques, que são propriedade do viajante. Como tal, os utilizadores dos parques de campismo e caravanismo não estão autorizados a implantar estruturas fixas ou a proceder à pavimentação do solo<sup>62</sup> (cfr. art.24.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro).

Ora, é neste último ponto que o *Glamping* nitidamente se distingue do campismo e do caravanismo, uma vez que as instalações são permanentes, oferecendo unidades de alojamento já instaladas, tratando-se de estruturas que já incluem casas de banho privativas (caso a dimensão destas o permitir), quartos luxuosos com televisão, *wifi*, cozinha, móveis elegantes e serviços de limpeza<sup>63</sup>.

Assim sendo, no *Glamping* a oferta consiste na própria utilização da tenda, não estando em causa a reserva de qualquer terreno ou área para instalar qualquer estrutura privativa dos hóspedes.

### **3.4. A necessidade de um regime jurídico próprio do *Glamping***

Sendo o tema do *Glamping* ainda muito embrionário e marcado por alguma indefinição, a abordagem que faremos em seguida é apenas resultado da leitura de vários artigos dispersos sobre o assunto seguida de algumas reflexões que nos pareceram pertinentes.

Bem sabemos que esta audácia nos coloca, naturalmente, numa posição delicada já que nos submetemos à crítica dos leitores, mas ainda assim, levamos avante este estudo dada a emergência na busca de soluções para este modelo concreto de empreendimento turístico.

Daremos início, então, à exposição dos aspetos que reputamos como essenciais na eventualidade de ser criado um regime autónomo para o *Glamping*.

Atualmente, e devido à falta de legislação e de enquadramento jurídico, esta modalidade acaba por ser integrada nos regimes das classificações já existentes, designadamente nos Parques de Campismo, nos Empreendimentos de Turismo de Natureza, nos Estabelecimentos Hoteleiros, nos Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e nos *resorts*<sup>64</sup>.

Este facto torna-se por demais evidente nas seguintes situações: o *Natura Glamping* que nasceu sob a forma de domos geodésicos é classificado como parque de campismo;

---

<sup>62</sup> Cfr. PATRÍCIO, M., op. cit., p. 92.

<sup>63</sup> COELHO, José António de Oliveira (2017) - *Glamping, recetividade dos campistas da área metropolitana do Porto*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Gestão do Turismo, pelo Instituto Superior De Contabilidade e Administração do Porto - Instituto Politécnico do Porto, p. 30.

<sup>64</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 19.

o *Portugal Nature Lodge*, no Alentejo, que abarca uma *safari tent*, uma *yurt* e uma *tipi* classifica-se como alojamento local; e o *Lima Escape*, na Ponte da Barca classifica-se como parque de campismo e é composto por alojamentos de tipo *Glamping*<sup>65</sup>.

Além disso, o ordenamento jurídico português (cfr. art.19.º, n. 4 do RJET) prevê a exploração do *Glamping*, enquanto elemento complementar dos parques de campismo e de caravanismo, o que significa que cria uma falsa ideia de que o *Glamping* está dependente da existência de outros empreendimentos turísticos, como se esta não representasse uma categoria autónoma. Apesar de ser uma evidência inequívoca, a verdade é que continua a registar-se um vazio legislativo no que toca ao enquadramento jurídico do *Glamping* que tenha em conta as suas reais especificidades, sendo já tempo de haver uma resposta no sentido atento o crescimento deste fenómeno.

Também é importante sublinhar que a mesma norma distingue o *Glamping*, de *bungalows* e de *mobile homes*, dando a sensação de que consubstanciam realidades muito diferentes.

Tal como pudemos constatar, existe uma clara falta de regulamentação que constitui uma autêntica lacuna no ordenamento jurídico, designadamente na classificação deste tipo de empreendimento.

Por isso mesmo, torna-se necessário tratar o *Glamping* de forma claramente autónoma para que os traços distintivos da sua essência sejam respeitados.

Nesta perspetiva, formularemos uma proposta de regime-modelo para este tipo de empreendimento turístico.

Como recomenda a melhor técnica legislativa, o regime do *Glamping* deverá ser objeto de uma caracterização exaustiva no preâmbulo do diploma que consagre a sua regulamentação.

Na verdade, é essencial que o *Glamping* seja distinguido de forma clara dos demais empreendimentos turísticos, sendo aliás as suas especificidades que justificam a consagração de um regime autónomo.

Numa primeira parte seriam desde logo estabilizados os conceitos de *Glamping* e de *Glampsites*, evidenciando as suas notas distintivas que permitissem a qualquer intérprete a melhor compreensão destes fenómenos.

Uma vez assegurada a completa clarificação de ambos os conceitos poderia elencar-se um conjunto de categorias admissíveis, isto é, deveria balizar-se, de forma taxativa, todo

---

<sup>65</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 19.

o tipo de estruturas suscetíveis de encaixar nos referidos conceitos.

Quanto aos *Glampsites*, devem ser estabelecidos os requisitos mínimos nomeadamente a área mínima total, a área mínima destinada à instalação de cada unidade de alojamento, definição de zonas permitidas à exploração do *Glamping* – aspeto que irá ser desenvolvido detalhadamente mais adiante, a exigência de ligações fáceis à via pública, para que o acesso dos utentes, dos veículos de socorro ou de emergência seja facilitado.

Ademais, seria pertinente estipular o tipo de materiais utilizados na construção das unidades de alojamento, que deverão privilegiar soluções sustentáveis que garantam uma perfeita sintonia com o meio ambiente.

Acreditamos que a escolha de materiais mais amigos do ambiente, para além de serem esteticamente opções mais enquadráveis na envolvente típica de um *Glampsite*, são opções que nos conectam ainda mais com a natureza – que é o principal objetivo do *Glamping*.

Para além desta importante vertente ambiental no âmbito da escolha dos materiais, é necessário que estes garantam segurança e resistência às diferentes condições climáticas.

Partindo do princípio que os projetos terão de ser apresentados às Câmaras Municipais competentes, a sua elaboração por profissionais com habilitações adequadas é, por si só, uma garantia de que são respeitadas as regras de integração destas ocupações do solo.

Outro parâmetro que o regime deve pormenorizar são as condições mínimas que cada unidade de alojamento deverá observar para atingir os níveis de qualidade e conforto próprios deste tipo de alojamento.

Relativamente ao procedimento de instalação destes empreendimentos turísticos, o regime deve exigir um processo de licenciamento<sup>66</sup> acompanhado de um procedimento destinado à emissão da autorização de utilização para fins turísticos no âmbito do qual seja assegurada a confirmação do cumprimento de todos os requisitos, condição *sine qua non* para se iniciar a atividade.

Para o efeito, o procedimento de instalação do *Glamping* seguiria o regime do RJUE e do RJET sempre que estivessem em causa a realização de operações urbanísticas – tal

---

<sup>66</sup> Não há dúvida que o *Glamping* está sujeito a um licenciamento prévio visto que, de acordo com o disposto no art.18.º, n.º1 do Decreto-Lei n.º 310/2002, de 18 de dezembro, *mesmo no caso concreto dos “mobile-homes”, tendas, bungalows, iglus, das caravanas ou autocaravanas, que não se mantenham no mesmo local ao longo do tempo, nem por isso deixam de estar sujeitas à obtenção de prévio licenciamento municipal*, in “*Esclarecimento sobre licenciamento de edificações pré-fabricadas, casas de madeira e afins*”, 12/Fev/2021, disponível em <https://tinyurl.com/y49mpw6y>, consultado em 22/07/2022.

como sucede nos restantes empreendimentos turísticos.

O RJET passou a integrar o Programa Simplex+ 2016<sup>67</sup>, designado por “Licenciamentos Turísticos + Simples”, que, como o próprio nome indica, teve como objetivo agilizar os procedimentos relativos à instalação de empreendimentos turísticos.

Desde então, o regime regra passou a ser o procedimento da comunicação prévia com prazo (cfr. art.23-A.º do RJET) em que o Presidente da Câmara Municipal competente dispõe de 20 dias para decidir ou de 60 dias quando seja necessário consultar entidades externas. Contudo, a comunicação prévia sem prazo também é eventualmente aplicável e segue os termos do RJUE, sem prejuízo de também se poder optar pelo licenciamento caso seja essa a vontade do requerente (cfr. art.23.º, n.º2 do RJET).

Passaremos ao enquadramento dos três procedimentos administrativos autónomos de i. licenciamento, ii. comunicação prévia e iii. autorização de utilização.

O i. licenciamento é um procedimento de controlo preventivo que pressupõe o controlo das obras de edificação, do ponto de vista do cumprimento das condições urbanísticas da sua realização – designadamente dos instrumentos de planeamento e das regras de construção que têm em vista salvaguardar o correto ordenamento do território<sup>68</sup>.

Assim, os municípios atendem apenas à “dimensão exterior dos edifícios e à integração urbana e paisagística das demais operações urbanísticas”<sup>69</sup>.

As ii. comunicações prévias são procedimentos de controlo sucessivo, que permitem aos particulares avançarem com a operação sem terem de esperar pela decisão da Administração Pública.

Por esta razão, o município deve apreciar o mais rápido possível o projeto do particular, detetando desconformidades com as normas legais e regulamentares, para que sejam de imediato desencadeadas as medidas de tutela necessárias a evitar a concretização da operação<sup>70</sup>.

Ora, é nesta lógica que a Administração não rejeita a pretensão do particular, mas reage e deve fazê-lo de imediato logo que a obra se inicie, sob pena de responder nos termos do art.70.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação<sup>71</sup>.

Contudo, e considerando que o *Glamping* tende a eleger áreas com forte componente

---

<sup>67</sup> Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.

<sup>68</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula (2021) - *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*, 4ª Edição, AEDRL, p. 271.

<sup>69</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 272.

<sup>70</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 291 a 293.

<sup>71</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 295.

natural, uma vez que privilegia o contacto direto com a natureza, é grande a probabilidade de se restringir a sua implantação ao procedimento de licenciamento.

Se considerarmos que a comunicação prévia pressupõe a prévia definição de parâmetros urbanísticos como sucede nos loteamentos, apenas colocamos como hipótese de recurso a este procedimento aquela que se encontra prevista no art.14.º, n.º 2 do RJUE.

As iii. autorizações de utilização são procedimentos de controlo preventivo que têm em vista a utilização de edifícios ou de frações autónomas independentemente de as obras serem ou não antecedidas por licenças ou de comunicações prévias.

Embora seja razoável presumir que um projeto de um empreendimento turístico de *Glamping* visa a prossecução de fins turísticos, o procedimento de autorização de utilização deve ser, ainda assim, exigido na medida em que consideramos que as suas estruturas se enquadram no conceito de edificação, tal como iremos desenvolver no próximo capítulo.

Neste sentido, no que respeita à autorização de utilização para fins turísticos, o art.30.º do RJET determina que quando terminada uma obra, e antes de ser iniciada a utilização de um empreendimento turístico, requer-se a concessão de autorização de utilização para fins turísticos.

O seu n.º 2 esclarece também que o pedido é submetido à Câmara Municipal territorialmente competente e que este deve conter: a identificação do titular de autorização, a identificação do edifício (ou fração autónoma – que não se aplica ao caso), o uso a que o mesmo se destina, a capacidade máxima e a sua classificação (cfr. n.º 4 do RJET e art.77.º, n.º 5 do RJUE).

Regressando ao RJUE, a redação do seu art.62.º distingue as autorizações de utilização solicitadas na sequência de obras realizadas após aprovação dos projetos de arquitetura e de especialidades (isto é, licenças e comunicações prévias) que se destinam a “verificar a conformidade da obra concluída com os projetos aprovados ou apresentados”<sup>72</sup>, podendo considerar-se um procedimento de caráter verificativo da conformidade das obras realizadas com os projetos aprovados.

Por sua vez, o n.º 2 do mesmo preceito prevê as autorizações de utilização que não tenham sido precedidas de obras ou quando as obras que as precederam não estão sujeitas a controlo prévio.

Na primeira situação, a Administração controla os referidos projetos de forma

---

<sup>72</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 256.

preventiva – no caso dos licenciamentos que aprovam os projetos de arquitetura – e de forma sucessiva – no caso das comunicações prévias.

No seio dos licenciamentos, nos quais se avalia se o edifício ou a fração se adequam ao uso a que se destinam, a autorização de utilização apenas se destina a evidenciar que a obra concluída cumpre integralmente o projeto aprovado.

Apraz salientar que as regras atendidas na verificação do projeto são as que se encontravam em vigor no momento da aprovação do projeto – portanto, são irrelevantes eventuais alterações legislativas supervenientes (Princípio do *tempus regit actum*)<sup>73</sup>.

Ora, no caso das comunicações prévias, a autorização de utilização evidencia a conformidade da obra com o projeto apresentado.

Contudo, é importante reter que o procedimento da autorização de utilização não é a sede própria para controlo da conformidade das obras executadas.

Neste mesmo sentido, o projeto elaborado por técnico habilitado para o efeito e submetido à apreciação e aprovação da Administração tem de garantir que a operação urbanística em causa cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis sob pena de serem desencadeadas as medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos 102.º e seguintes do RJUE.

Não se tendo verificado qualquer desconformidade, a autorização de utilização servirá apenas para verificar a conclusão da obra de acordo com o projeto – tal como se sucede no procedimento de licenciamento<sup>74</sup>.

Iremos agora abordar a tramitação que entendemos que o requerente terá de respeitar para conseguir uma autorização de utilização de um empreendimento turístico de *Glamping*, reportando-nos para o efeito ao Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, concebido para simplificar a instalação de todos os empreendimentos turísticos.

Está prevista uma primeira fase de carácter facultativo que diz respeito ao Pedido de Informação Prévia.

Neste procedimento, o interessado submete um pedido à Câmara Municipal no sentido de aferir a viabilidade da instalação do empreendimento turístico em determinada localização, pressupondo a consulta a entidades que detenham tutela sobre o território<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 301.

<sup>74</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 302.

<sup>75</sup> A Câmara Municipal tanto pode consultar outras entidades que entenda serem essenciais para a sua deliberação como, também, pode o interessado já ter requerido previamente parecer(es) à(s) entidade(s) que entenda ser competentes e, assim, entregar à Administração no momento em que submete o Pedido de Informação Prévia.

e sobre a atividade pretendida, neste caso, o Turismo de Portugal, I. P.<sup>76</sup>.

Ainda sobre esta fase, o Programa Simplex+ 2016 criou um procedimento específico para os Pedidos de Informação Prévia sobre a instalação de empreendimentos turísticos em solo rústico, que se resume a um mecanismo de apreciação e decisão de todas as entidades que se devem pronunciar sobre o projeto e avaliar a sua viabilidade, ou seja, ao invés de o particular requerer pareceres individualmente, a Câmara Municipal convoca e reúne os representantes das entidades, que se devem pronunciar num prazo de 60 dias (prorrogável até 120 dias)<sup>77</sup>.

Já no capítulo dos procedimentos constitutivos de direitos coloca-se a possibilidade de recurso ao procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia (com ou sem prazo).

O licenciamento implica a apresentação de um projeto devidamente instruído na Câmara Municipal para a implantação do *Glamping*, dispondo a Administração de um prazo de 50 ou 30 dias úteis<sup>78</sup>, consoante haja ou não necessidade de consulta de entidades externas.

Após a aprovação do projeto de arquitetura são entregues as especialidades que levarão à emissão de um alvará de obra caso a decisão for favorável.

A comunicação prévia é um procedimento mais célere e prático porque permite ao requerente apresentar, em simultâneo, os projetos de arquitetura e das especialidades, eventuais pareceres que tenha requerido e documentos necessários à realização da obra. Após 20 ou 60 dias, dependendo da necessidade da consulta de entidades externas, poder-se-á iniciar a operação urbanística, mesmo que não tenha sido obtida decisão expressa.

Após a execução da operação urbanística destinada à instalação do *Glamping*, tal como sucede nos restantes empreendimentos turísticos, submeter-se-á à Câmara Municipal um pedido de autorização de utilização para fins turísticos (cfr. artigos 30.º do RJET e 62.º e ss. do RJUE) que deve ser respondido num prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento, ou de 5 dias caso haja lugar a vistoria.

Contudo, o Programa Simplex+ 2016 permite que com o comprovativo do pedido de autorização de utilização e com o pagamento da taxa devida, o empreendimento turístico

---

<sup>76</sup> Nos termos do art.26.º, n.º 3 do RJET, os pareceres emitidos pela Turismo de Portugal, I.P. em virtude da alínea b) do n.º 1 do art.26.º, não são vinculativos.

<sup>77</sup> Resulta do art.17.º, n.º 1 do RJUE que “a informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia”.

<sup>78</sup> Ao abrigo do disposto no art.111.º do RJUE, o incumprimento dos prazos para decisão de um licenciamento não dá aso a um deferimento tácito, sendo que os interessados podem recorrer à intimação judicial.

seja aberto ao público logo que a obra seja terminada (cfr. art.29.º-A, n. 3 do RJET) – exceto se se preencherem as situações dos artigos 64.º e 65.º do RJUE.

Considerando tudo quanto acima vem exposto, não podemos deixar de mencionar que os elementos instrutórios para a submissão do projeto à Câmara Municipal terão de contemplar a especificidade deste tipo de empreendimento porquanto será difícil encontrar paralelo nos que são exigidos para os empreendimentos turísticos tradicionais.

Claro está que os elementos que comprovem a legitimidade do requerente, bem como os que determinem a concreta localização da operação urbanística pretendida serão necessariamente comuns às demais operações urbanísticas.

Sendo certo que relativamente às edificações que sirvam de apoio ao parque de *Glamping* terá de se seguir o modelo habitual composto por projeto de arquitetura e projetos de especialidades devidamente instruídos com os respetivos termos de responsabilidade terá de se considerar uma hipótese de tratamento diferenciado relativamente às unidades de alojamento de *Glamping*, uma vez que se trata de ocupações de solo de caráter mais ligeiro.

Por outro lado, algumas exigências que são pertinentes nas tradicionais operações urbanísticas poderão não ter acolhimento no caso do *Glamping* no qual só por analogia muito forçada se poderá de falar de fachadas e cobertura, não podendo, por isso, falar-se de cores ou materiais das mesmas.

No caso da exploração de *Glamping* sob a forma de tenda (aqui excluímos as estruturas que serão abordados no capítulo IV), seria pertinente que o projeto demonstrasse a aparência das coberturas, porque como estamos a lidar com estruturas que não possuem janelas, é necessário compreender de que forma irá ser compatibilizada a entrada de luz solar com a privacidade dos utilizadores e dos proprietários contíguos.

Para resolver esta questão, parece-nos que a solução passará por assegurar uma distância mínima entre as várias tendas e entre estas e as propriedades limítrofes.

Importa também salientar que, além das questões de privacidade que terão de ser acauteladas, a disposição das diversas unidades de alojamento e respetivas estruturas de apoio deverá cumprir objetivos de integração paisagística e ambiental, que são, aliás, a marca diferenciadora deste tipo de empreendimento.

Uma última nota para sublinhar que o projeto das instalações elétricas terá de propor soluções compatíveis com o tipo de estrutura aligeirada que é o *Glamping*, desde logo porque não existem estruturas rígidas como paredes e tetos de qualquer construção tradicional.

Considerando que o *Glamping* pode ser constituído por tendas ou por alojamentos mais robustos – como os *bungalows* – sugerimos que o regime preveja elementos instrutórios distintos para as diferentes estruturas porque, estes últimos, aproximam-se um pouco mais das edificações comuns. Por exemplo, o método de instalação da rede elétrica num domo geodésico, não se coloca de igual forma numa *eco pod* considerando a diferente robustez de ambas as estruturas.

Por outro lado, situando-se estes empreendimentos turísticos, tendencialmente, em locais de elevado potencial e interesse natural, o regime deve indicar expressamente quais as entidades que devem pronunciar-se acerca dos seus impactos no território.

Em síntese, podemos considerar que são estes os aspetos essenciais para que se possa estruturar um regime jurídico que garanta o enquadramento do *Glamping* como fenómeno novo no contexto dos empreendimentos turísticos.

Evidentemente, os parágrafos anteriores não são mais que uma abordagem perfunctória, sendo nosso propósito elencar aspetos que nos parecem incontornáveis para a construção de um regime jurídico autónomo do *Glamping*.

Por fim, cumpre-nos acrescentar que a Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e caravanismo, poderá servir como ponto de partida para um regime mais vocacionado para o enquadramento do *Glamping*.

Por exemplo, o art.14.º que consagra as condições gerais de instalação, pode perfeitamente ser replicado para o *Glamping*, desde logo porque essas condições são transversais a qualquer ocupação geradora de impactos.

Outros aspetos poderão ser transpostos para o regime do *Glamping* como é o caso dos artigos 19.º e 23.º que concretiza as áreas das unidades de alojamento e condições mínimas e que estabelece a existência de serviços de vigilância, respetivamente.

Tendo em vista a desejável consagração de um regime jurídico autónomo em Portugal, decidimos apurar a existência de legislação aplicável ao *Glamping* noutros ordenamentos jurídicos.

Por exemplo, em Espanha, a Comunidade de Castela e Leão, no Decreto 9/2017, de 15 de junho, que legisla o regime dos estabelecimentos de alojamento na modalidade de campismo, dispõe no art.4.º que os estabelecimentos turísticos são “situados num terreno delimitado, composto pelas instalações e serviços destinados a facilitar a estadia temporária em tendas, reboques, autocaravanas ou qualquer estrutura similar facilmente transportável, assim como cabines de madeira e estruturas habitáveis como *mobile homes*

ou *bungalows* (...)”<sup>79</sup>.

No Reino Unido, se o local onde se pretende explorar o *Glamping* disser respeito a florestas ou a terrenos agrícolas, é necessária uma aprovação para alteração do uso, e uma permissão de planeamento.

Por outro lado, as *yurts* e as *bell tents* não são consideradas estruturas permanentes porque se entende que são de fácil transporte.

Já as *pods* e os domos geodésicos precisam de permissão de planeamento porque se entende que são estruturas não amovíveis<sup>80</sup>.

Também as *tree houses*, as tendas e as *yurts* carecem de permissão de planeamento<sup>81</sup>.

Mas o que são permissões de planeamento?

No Reino Unido existem as *Planning Permission* e as *Building Control*.

Em traços gerais, a *Planning Permission* avalia se o projeto se enquadra nas políticas nacionais e locais e o que se pretende é uma autorização para realizar o projeto.

A *Building Control* avalia os aspetos da construção, a nível estrutural, e o seu progresso. O que se procura é aprovar o cumprimento das normas de construção<sup>82</sup>.

Posto isto, podemos, realmente, atestar que é urgente reconhecer o valor que acrescentaria um regime pensado especificamente para este novo empreendimento turístico porque, de facto, o contexto jurídico internacional do *Glamping* não é significativo – aliás, é praticamente inexistente.

Das conclusões que retiramos dos ordenamentos jurídicos selecionados, não encontramos nenhum país com um regime autónomo dedicado exclusivamente ao *Glamping* – aplicam o regime do campismo e até esse é pouco estruturado.

Espanha agrega no conceito de campismo, o caravanismo e o *Glamping*.

No Reino Unido, as *yurts* não detêm um carácter permanente, ao contrário daquilo que nós defendemos.

Por outro lado, os domos geodésicos e as *pods* são vistas como estruturas não amovíveis – o que reflete mais uma perspetiva diferente da nossa.

### 3.5. *Glamping* como uma edificação?

---

<sup>79</sup> Decreto-Lei n.º 9/2017, de 15 de junho.

<sup>80</sup> “Which glamping structures need planning permission”, 30/Jun/2021, disponível em <https://tinyurl.com/57xzd7dk>, consultado em 18/08/2022.

<sup>81</sup> MOULE, Hannah - “Do i need planning permission for tourism accommodation?”, disponível em <https://tinyurl.com/57xzd7dk>, consultado em 18/08/2022.

<sup>82</sup> SCOTT, Bethany - “The difference between Planning Permission and Building Regulations Approval”, 22/Fev/2022, disponível em <https://tinyurl.com/y4ftebh7>, consultado em 18/08/2022.

O presente capítulo será dedicado à problematização do conceito do *Glamping* tendo em vista aferir a sua eventual natureza de edificação.

Esta dúvida coloca-se-nos na medida em que o *Glamping* contempla estruturas com carácter desmontável e/ou amovível – o que, aparentemente, parece opor-se à essência de uma edificação, designadamente na sua peculiar característica de ligação permanente ao solo.

Começamos, então, por desconstruir o conceito de edificação.

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e o art.2.º, alínea a) do RJET preveem que edificação é a “atividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência” (sublinhado nosso).

Apesar de pairar uma leiga ideia de que uma edificação está necessariamente vinculada a uma obra de construção civil – que assenta, geralmente, em pilares de betão – cumpre-nos, desde já, esclarecer que esta conceção está errada.

*In casu*, apesar de reconhecermos que as instalações podem ser desmontadas e deslocadas e que os materiais e os métodos utilizados no processo construtivo são específicos, cabe ressaltar que estas estruturas destinam-se à utilização humana, mantêm uma ligação permanente ao solo, dispõem de ligações à rede de saneamento, rede elétrica, água, telecomunicações, representam autênticas alterações topográficas ou do relevo e interferem com o revestimento natural do solo.

Apontadas estas características (que podem parecer pouco evidentes numa primeira análise), temos de reconhecer que o facto de as estruturas estarem implantadas sobre o solo – seja de forma direta, seja através de estruturas metálicas, pilares, estacas, bases de betão, ou mesmo sobre rodas – constitui prova cabal de que existe uma ligação duradoura ao solo<sup>83</sup>.

Pelas razões expostas, o nosso entendimento é o de que as unidades de alojamento do *Glamping* – designadamente os domos geodésicos, as *yurts*, as *tipis*, as *eco pods*, os *bungalows*, as *mobile homes*, e as *tree houses*<sup>84</sup> – devem ser consideradas edificações porque se atendermos ao facto de que as ligações que são efetuadas à rede pública serão

---

<sup>83</sup> DIAS, Jorge Matos – “Casas amovíveis e similares: Nota de esclarecimento da Câmara Municipal de Monchique”, 25/Fev/2022, disponível em <https://tinyurl.com/47465z7k>, consultado em 18/08/2022.

<sup>84</sup> No capítulo IV serão desenvolvidas algumas destas estruturas, no sentido de se melhor compreender o porquê de as considerarmos edificações.

apenas conseguidas através de tubagens e cabos, facilmente compreendemos que estas não têm autonomia nem independência *per si* (tal como uma tenda de campismo ou uma autocaravana).

Posto isto, a suscetibilidade de serem amovíveis e desmontáveis não poderá constituir o fator decisório para a questão.

Vejamos porquê.

Em primeiro lugar, porque a finalidade das instalações não se prende com a sua desmontagem e deslocação.

Por outro lado, ainda que se ponderasse dar força a esse argumento, temos que ser razoáveis e reconhecer que a facilidade e rapidez que observamos num processo de desmontagem de uma tenda de campismo não é, claramente, comparável com o das estruturas que estamos a dissecar.

Desde logo, porque estamos a considerar construções muito mais robustas, que exigem um conhecimento técnico adequado (portanto, não está ao alcance de qualquer cidadão comum o processo de montagem e desmontagem), bem como cuidados acrescidos no que respeita à ligação e corte às redes públicas.

Com efeito, estamos certos de que existe, efetivamente, uma conexão com o solo que evidencia o caráter permanente que o conceito de edificação implica.

Por outro lado, e embora a Doutrina e a Jurisprudência não sejam unânimes, é importante dar a conhecer as suas divergências.

Vejamos a Recomendação da Comissão Nacional do Território (CNT 1/2019), de 30 de setembro de 2019, sobre as estruturas amovíveis, designadamente casas amovíveis, casas modelares, pré-fabricadas e *mobile homes*<sup>85</sup>.

No seu ponto 12 sublinhou que as instalações, ao ocuparem uma porção de solo, assumem, à partida, um caráter de durabilidade e de permanência, mesmo que sejam suscetíveis de ser retiradas ou substituídas. Deste modo, a inamovibilidade será a impossibilidade de deslocar a estrutura:

*“Sem perda da sua individualidade construtiva, e da permanência mediante a natureza duradoura ou transitória da destinação a que a construção se encontra afeta, independentemente de outros aspetos, designadamente da existência de rodas, de estruturas sobre-elevadas e outras formas associadas a estruturas não fixas”.*

---

<sup>85</sup> As estruturas amovíveis que são discutidas ao longo da identificada recomendação não inclui, expressamente, as tendas. No entanto, como todas elas consubstanciam edificações pré-fabricadas, consideramos que as tendas podem beneficiar desta apreciação da Comissão Nacional do Território.

Ademais, a Comissão Nacional do Território concluiu que as “estruturas amovíveis (...) contêm elementos de conexão com infraestruturas de suporte e ligação ao solo, apesar de não estarem fixas ou serem menos perenes” (sublinhado nosso).

O procedimento de AIA do EIA do Projeto do “Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal”, em Faro, considerou, no ponto 2.5.3, alínea b), que “uma estrutura ligeira fixa ao solo por estacaria, suspensa, e relativamente efêmera, com períodos de vida curta, passível de ser substituída ao fim de um período curto de anos<sup>86</sup>” não alterava o facto de se tratar de uma edificação.

O Supremo Tribunal Administrativo, a 14 de fevereiro de 2006, proferiu uma decisão – com o n.º de processo 0600/05 – na qual determinou que “estão sujeitas a licenciamento, em geral, as obras de construção civil e aí se compreendendo instalações (...) em madeira, chapa, alvenaria e metal, bastando que exista uma ligação mais ou menos permanente ao solo e sem ser preciso que haja fundações” (sublinhado nosso).

Daqui depreendemos que as instalações que utilizam os materiais de construção acima mencionados mantêm uma ligação permanente ao solo que as aproxima do conceito clássico de edificação.

Contudo, o Tribunal Central Administrativo Sul, em acórdão de 14 de julho de 2011, no âmbito do processo n.º 7757/11 admitiu que uma *roulotte* ligada a uma fossa e a uma nascente não podia ser considerada uma edificação – o que para nós não constitui uma decisão ao arrepio das regras de enquadramento mais consensuais, desde logo porque a referida *roulotte* possuía tubagens que estabeleciam inevitável conexão com o solo.

Por essa razão, o nosso entendimento é a de que esta estrutura não era autónoma e que podia ser equiparada às casas amovíveis, como os *bungalows*, as *tree houses* e as *eco pods*.

Enfim e em suma, todas as estruturas pré-fabricadas, casas modulares, casas de madeira, *mobile homes*, caravanas, tendas, *bungalows*, iglus, *tree houses* e outras soluções afins, que sejam de carácter desmontável e/ou amovível, que se destinem à utilização humana e que estejam incorporadas ou ligadas ao solo, com carácter de permanência são, aos nossos olhos, integradas no conceito de edificação.

Aliás, a Câmara Municipal de Sintra assumiu já essa designação através de publicação

---

<sup>86</sup> De acordo com o Parecer no âmbito do Procedimento de AIA do Projeto do “Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal” – Processo n.º 450.10.229.01.00007.202 de 30/10/2020, disponível em <https://tinyurl.com/2w9mpjrv>, consultado em 20/08/2022.

divulgada no seu site oficial, que prevê de forma clara o licenciamento de edificações pré-fabricadas, casas de madeira e afins, que “o carácter eventualmente desmontável ou amovível deste tipo de edificação, instalação ou ocupação (...)”<sup>87</sup> (sublinhado nosso).

### 3.6. Preocupações urbanísticas e ambientais

A degradação do meio ambiente tem vindo a ser uma preocupação permanente.

São cada vez mais frequentes os apelos à consciencialização e ao respeito pelo nosso planeta durante as nossas rotinas diárias, exigindo a cada um de nós a mitigação da respetiva pegada ambiental.

Resultado de uma educação ambiental que tem vindo a melhorar na nossa sociedade, privilegia-se cada vez mais as opções sustentáveis nas quais se insere o fenómeno do *Glamping*.

Não é por acaso que parte da população mundial prefere produtos ecológicos e opta por seguir condutas *ecofriendly*.

Em 1989, 67% do povo americano estava disposto a pagar entre 5% a 10% a mais por produtos ecológicos.

Em 1994, 79% dos britânicos aceitaram pagar mais 40% por um produto amigo do ambiente<sup>88</sup>.

Sem dúvida que estes exemplos são a confirmação de que a consciencialização ambiental tem estado cada vez mais presente.

Feito este enquadramento, a necessidade de abordar este tema surgiu pelo facto de o *Glamping* inserir-se no Ecoturismo.

A Sociedade Internacional de Ecoturismo define-o como “a viagem responsável para áreas naturais que preserva o ambiente, sustenta o bem-estar da população local e envolve interpretação e educação (...)”<sup>89</sup>.

Digamos que representa uma procura pelas viagens à natureza, com o objetivo de se informar os turistas sobre os ecossistemas que visitam e dos aspetos culturais das comunidades locais.

DAVID FENNELL entende que o Ecoturismo é:

---

<sup>87</sup> Câmara Municipal de Sintra – “*Esclarecimento sobre licenciamento de edificações pré-fabricadas, casas de madeira e afins*”, 12/Fev/2021, disponível em <https://tinyurl.com/y49mpw6y>, consultado em 20/08/2022.

<sup>88</sup> Cfr. LOPES, D. A. M., op. cit., p. 47.

<sup>89</sup> ALVES, Luiz, CARVALHO, Paulo & CORDEIRO, Bruna (2015) – “O Ecoturismo em Portugal: uma análise exploratória aos Agentes de Animação Turística e a sua relação particular com o Ecobusiness”, in *TURyDES – Revista Turismo y Desarrollo local*, vol. VIII, nº18, p. 3.

“Uma forma sustentável e não invasiva de turismo ambiental, que se orienta fundamentalmente para a aprendizagem da natureza e do local visitado. É gerido de forma ética para produzir poucos impactos negativos (...) tem lugar em áreas naturais e deve contribuir para a conservação dessas mesmas áreas<sup>90</sup>”.

Relacionado com o Ecoturismo, chamamos à colação o conceito de Turismo de Natureza.

Apesar de reunirem semelhanças, o Ecoturismo e o Turismo de Natureza apresentam características próprias.

Quer, o Ecoturismo, quer o Turismo de Natureza contrariam o típico turismo de massas. Este fenómeno define-se pelos locais turísticos que recebem sazonalmente um número de pessoas superior à capacidade de resposta, e que utilizam o uso de energias não renováveis, conduzindo, assim, à sobrecarga dos produtos e serviços, à devastação dos habitats e à deterioração da vegetação<sup>91</sup>.

Conquanto, enquanto o Ecoturismo tem como prioridade a consciencialização dos turistas na criação de menor impacto ambiental possível; o Turismo de Natureza foca-se no contacto do Homem com a natureza – por exemplo, o respirar oxigénio limpo ou o pisar da terra ou da relva.

Este último segmento da atividade turística é definido pelo Plano Estratégico Nacional de Turismo como “todas as atividades, modalidades de alojamento e experiências que pressupõem uma interação com a natureza independentemente de se localizarem ou não em áreas protegidas, e pela legislação específica que regula o Turismo de Natureza”<sup>92</sup>.

Os empreendimentos turísticos são reconhecidos como Turismo de Natureza pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008, republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017. Este procedimento prende-se com a verificação do preenchimento de um conjunto de critérios (rigorosos) estabelecidos na Portaria n.º 47/2012, de 20 de fevereiro, relacionados com as boas práticas ambientais, com vista à conservação da natureza e da biodiversidade.

Assim, podemos afirmar que o Turismo de Natureza é o “grande segmento de mercado” e o Ecoturismo um dos seus segmentos<sup>93</sup>.

Perante este breve enquadramento, concluímos que o *Glamping* estará intimamente

---

<sup>90</sup> Associação Portuguesa do Ecoturismo, disponível em <https://tinyurl.com/mryp64bb>, consultado 20/08/2022.

<sup>91</sup> ARAÚJO, João – “Turismo de Massas”, 10/Out/2016, disponível em <https://tinyurl.com/4c4ekjps>, consultado em 20/08/2022.

<sup>92</sup> Cfr. OLIVEIRA, F.P., op. cit., p. 38-39.

<sup>93</sup> Cfr. HENRIQUES, F. M. V., op. cit., p. 21.

ligado ao Turismo de Natureza – desde logo porque a localização dos empreendimentos turísticos deste tipo opta pelo meio natural<sup>94</sup>.

Relativamente ao Ecoturismo, entendemos que o *Glamping* também se poderá integrar neste conceito. Exemplo disso será a possível utilização de produtos regionais no alojamento<sup>95</sup>.

Neste sentido, e sendo o *Glamping* uma forma de exploração de turismo sustentável, seria uma forma de educação ambiental estes empreendimentos turísticos promoverem iniciativas de compostagem, criarem sistemas de aproveitamento de águas, ponderarem a instalação de painéis solares e outras que completem este espírito ambientalista e consciente.

### **3.7. Em que áreas pode ser explorado o *Glamping*?**

Sendo o *Glamping* apenas um *upgrade* do campismo, ele mantém intacta a essência do *camping*.

É evidente que o contacto com a natureza permanece e que os locais ideais para a exploração de um empreendimento de *Glamping* são os espaços naturais, as áreas protegidas ou outras com potencial semelhante.

A título informativo, em Portugal, sabemos que, pelo menos, onze unidades de *Glamping* estão contidas em áreas classificadas pelo ICNF – designadamente no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, no Parque Natural da Serra da Estrela, na Paisagem Protegida Regional da Serra da Gardunha, no Parque Nacional da Peneda-Gerês e no Parque Natural do Vale do Guadiana<sup>96</sup>.

A preferência por áreas protegidas ou espaços naturais de grande potencial significa a intervenção de entidades externas como a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., a CCDR, a REN e a RAN.

A título de exemplo, ao abrigo do disposto no artigo 8.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, as autoridades competentes para emitir Avaliação de Impacto Ambiental são a APA ou a CCDR.

Concretamente, a CCDR competente pronuncia-se nas Avaliações de Impacto Ambiental relativas a projetos de empreendimentos turísticos que se localizem em áreas

---

<sup>94</sup> Cfr. HENRIQUES, F. M. V., op. cit., p. 17.

<sup>95</sup> Cfr. HENRIQUES, F. M. V., op. cit., p. 19.

<sup>96</sup> Cfr. HENRIQUES, F. M. V., op. cit., p. 53.

de REN (cfr. art.23.º, n.º 7 do RJET).

Nos termos do art.23.º, n.º 1 do Regime Jurídico da RAN, um projeto de empreendimento turístico de *Glamping* estará sujeito a parecer prévio das entidades regionais da RAN.

O art.13.º-A, n.ºs 1 e 2 do RJUE consagra que a CCDR territorialmente competente é a entidade que emite decisão global e vinculativa de toda a administração e a que identifica quais as entidades que devem emitir parecer, aprovação ou autorização de localização.

Os regimes que vigoram em Portugal sobre a proteção da natureza são vários – tanto é que é notória a dificuldade de desenvolver projetos turísticos economicamente apelativos sem invadir zonas protegidas e classificadas.

Por estarmos a abordar áreas de elevado interesse natural, inseridas na classificação de solos rústicos, é que consideramos ser relevante compreender a viabilidade ou não de nelas implantar edificações de *Glamping*.

Começamos por explicitar o que o conceito de áreas protegidas reflete.

Trata-se de um estatuto jurídico de proteção de espaços de áreas do território com o objetivo de preservar os valores naturais. Este estatuto promove uma especial proteção adequada à preservação dos ecossistemas, da biodiversidade, do património geológico e da valorização da paisagem<sup>97</sup>.

Ao abrigo do disposto no art.11.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho alterado pelo Decreto-Lei n.º 42-A/2016, de 12 de agosto – que estabelece o Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade – as áreas protegidas podem assumir a classificação de Parque Nacional, Parque Natural, Reserva Natural, Paisagem Protegida e Monumento Natural<sup>98</sup>.

Neste contexto é importante chamar à colação o Regime da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

Relativamente ao primeiro, o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março no seu art.2.º, n.º 1 estabelece que a RAN “é o conjunto de áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola”.

As referidas áreas são destinadas à atividade agrícola e são *non aedificandi* (cfr.

---

<sup>97</sup> Para mais informações consultar Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (IGAMAOT), disponível em <https://www.igamaot.gov.pt/areas-protetidas/>, consultado em 22/08/2022.

<sup>98</sup> SILVA, Carlos Pereira da - “Áreas protegidas em Portugal: Que papel? Conservação versus desenvolvimento”, disponível em <https://tinyurl.com/ycy5dzfu>, consultado em 23/08/2022.

art.20.º, n.º 1), estando obrigatoriamente identificadas nas plantas de condicionantes dos planos territoriais intermunicipais ou municipais (cfr. art.11.º).

Todavia, há exceções – como é o caso dos campos de golfe (cfr. art.22.º, alínea i)).

Sabendo que, em regra, os solos rústicos não são aptos para construção – a Lei de Bases de 2014 (Lei n.º 31/2014) esclarece que é classificado como solo rústico aquele que “ainda não foi urbanizado nem edificado e enquanto não for objeto de programação”<sup>99</sup> – então, **como se concebe a construção de campos de golfe nestes solos?**

Apesar de existir opinião diversa – e que muito respeitamos – de que os campos de golfe (concretamente, os campos de golfe compactos urbanos) são comparáveis com jardins públicos<sup>100</sup>, a nossa convicção é diferente.

Isto porque os campos de golfe não integram apenas os relvados, como também são projetos que dependem de instalações primárias e complementares ao serviço. Falamos dos espaços para o estacionamento do equipamento de manutenção do campo de golfe (tratores, cortadores de relva, etc.), das arrecadações para guardar os equipamentos desportivos, da receção, dos balneários, do bar e/ou restauração, entre outros.

Por força do exposto, torna-se evidente que um campo de golfe comporta, para além de um relvado, todas as demais instalações necessárias para o bom funcionamento do mesmo.

Ora, foi em virtude desta conclusão que decidimos trazer para a discussão este exemplo uma vez que, se a construção de um campo de golfe é permitida em áreas integradas na RAN, então, por maioria de razão, também um empreendimento de *Glamping* o deverá ser.

Em boa verdade, as áreas integradas na RAN podem ser destinadas para utilização turística se verificarem as seguintes condições: obterem parecer prévio vinculativo das Entidades Regionais da RAN<sup>101</sup>, não causarem prejuízos para os objetivos daquela restrição de utilidade pública e não existir alternativa viável fora de solos RAN – relativamente às componentes técnica, ambiental e cultural. Ainda assim, deve ser dada preferência a solos de menor aptidão agrícola.

O art.22.º, alínea g) evidencia a possibilidade de o *Glamping* poder ser explorado numa área abrangida pela RAN, uma vez que abrange os “empreendimentos reconhecidos como

---

<sup>99</sup> OLIVEIRA, F.P., op. cit., p.111.

<sup>100</sup> Federação Portuguesa do Golfe, disponível em <https://tinyurl.com/2p832ane>, consultado em 23/08/2022.

<sup>101</sup> Cfr. Art. 23.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

turismo de natureza, complementares à atividade agrícola”.

Feita esta análise normativa, acreditamos poder afirmar com firmeza a viabilidade da exploração de empreendimentos de *Glamping* em áreas da RAN e em áreas que não se destinam à utilização agrícola, sendo certo que tal decisão dependerá de um parecer prévio vinculativo por parte das respetivas entidades regionais (cfr. art.23.º, n.º1).

Já o regime da REN, regulado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual debruça-se sobre a “estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” e visa contribuir para a ocupação e o uso sustentável do território.

Por que razão é relevante trazer para a presente dissertação este regime?

A verdade é que pode surgir o interesse de investir em áreas de proteção do litoral (como as praias) ou em áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre (como o caso dos lagos e lagoas).

Ora, o regime das áreas integradas na REN define que operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros e destruição do revestimento vegetal são interditas.

Contudo, são abertas algumas exceções para os usos e ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental, e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.

Assim, para que tal compatibilidade se verifique, é imprescindível que os usos e ações não coloquem em causa as funções das áreas do seu anexo I e que constem do anexo II como isentos de qualquer tipo de procedimento ou sujeitos à realização de comunicação prévia (cfr. art.20.º, n.ºs 1,2 e 3).

Perante a leitura do art.20.º, n.º1, alínea b) – que menciona a habitação associada a turismo – extraímos que, em regra, não será possível explorar um empreendimento de *Glamping* em áreas integradas na REN porque tais habitações têm de respeitar uma área de implantação superior a 35m<sup>2</sup> e inferior a 300m<sup>2</sup> – o que é manifestamente inexecutável.

Considerando as áreas estabelecidas no regime da REN, podemos facilmente concluir que o legislador teve em mente edificações de tipo tradicional, com todas as suas características de impermeabilização do solo com caráter definitivo, esquecendo, claramente, a hipótese muito mais conciliável com os interesses naturais que a REN visa proteger, como é o caso do *Glamping*.

Por outro lado, caso a implantação incida parcialmente em área de REN, a construção

de uma habitação nova exige que a área que se insere em REN não seja superior a 2% da área total do prédio e os seus limites superior e inferior sejam de 35m<sup>2</sup> e 300m<sup>2</sup>, respetivamente<sup>102</sup>. Neste caso, a exploração de um empreendimento turístico de *Glamping* já será possível caso a maioria da sua implantação não se integre numa área classificada como REN.

Sendo o *Glamping* uma modalidade de alojamento turístico que pretende tirar proveito dos parques naturais, torna-se difícil aceitar que o regime da REN não preveja situações como a do *Glamping*.

Seria desejável que o legislador atendesse às características essenciais do *Glamping* para tornar mais flexível o regime da REN, por forma a enquadrar estes empreendimentos como estruturas que não prejudicam os recursos naturais, servindo até de facilitadores da mensagem de proteção ambiental que urge divulgar.

Num cenário mais restritivo, restará a hipótese de a Câmara Municipal propor junto da CCDR competente (cfr art.16.º, n.º 2) uma alteração da delimitação da REN, fundamentada na evolução de condições económicas, sociais, culturais e ambientais (cfr. art.16, n. º2).

Após esta breve análise, parece-nos que não há uma verdade absoluta para responder à questão sobre que áreas podem destinar-se ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos de tipo *Glamping*.

Como tal, cada projeto terá de ser analisado casuisticamente, com base na sua concreta dimensão e características.

#### **Capítulo IV. Edificações pré-fabricadas, casas modulares, *mobile homes*, *tree houses* – uma visão paralela em relação às tendas**

A importância deste capítulo surge porque, sendo o *Glamping* uma manifestação de campismo de luxo e estando o campismo intimamente conectado com tendas, o conceito de *Glamping* poderia apenas cingir-se a unidades de alojamento sob a forma de tendas – ainda que de luxo.

A verdade é que, no nosso ponto de vista, outras edificações têm potencial para se integrarem no conceito de *Glamping*.

Aliás, apesar do conceito não estar juridicamente delimitado, os empreendimentos

---

<sup>102</sup> Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, disponível em <https://tinyurl.com/yx78b4b7>, consultado em 23/08/2022.

turísticos de *Glamping* já integram outras estruturas para além das tendas, tal como já pudemos constatar ao longo da dissertação.

O que é essencial sublinhar é que a estrutura de uma tenda de *Glamping* é bastante diferente das estruturas que aqui procuramos analisar – o que, em termos jurídicos, levanta algumas questões.

Começaremos por enunciar as diferenças que distinguem as edificações pré-fabricadas, das casas modulares.

As edificações pré-fabricadas são uma estrutura monobloco, na medida em que chegadas ao local onde são implantadas, a única intervenção necessária prende-se com as ligações à água, luz, saneamento, etc.

Já as casas modulares têm por base módulos previamente construídos em fábricas, que posteriormente são transportados para o terreno pretendido. Só nesse momento é que se realiza a montagem.

São várias as tipologias que um empreendimento de *Glamping* pode apresentar. Por essa razão, nesta análise apenas iremos incidir sobre os *bungalows*, as *eco pods*, as *mobile homes* e as *tree houses*.

Esta análise particular tem como propósito apontar as características singulares de cada construção e aferir em que pontos faria sentido distinguir, num eventual regime autónomo, estas edificações das tendas.

#### **A. *Bungalows, eco pods, mobile homes* e estruturas semelhantes**

Neste âmbito, foram poucas as diferenças que, na nossa perspetiva, fariam sentido estarem contempladas na possibilidade de ser gerado um regime.

Ainda assim, apontamos algumas observações.

Ora, por estas estruturas serem dotadas de maior resistência – em relação às tendas de *Glamping* – há exigências que o regime geral não deve aplicar a estas tipologias.

Em primeiro lugar, as eventuais preocupações com as condições climáticas que têm de ser atendidas nas tendas não fazem sentido *in casu* devido à robustez destas estruturas.

É no seguimento desta robustez que o conceito de edificação se torna mais evidente.

Como não estamos perante estruturas propriamente leves e de transporte fácil, ou seja, como não estão acessíveis a um cidadão comum (porque serão necessárias gruas e veículos preparados para as transportar com segurança), claro está que o objetivo destas casas não é a sua mobilidade para diferentes terrenos.

Assim sendo, o preenchimento do carácter da permanência não parece gerar mais

dúvidas.

As *mobile homes*, também conhecidas como casas-roulotte, são estruturas que assentam sobre rodas. Por essa razão, a suscetibilidade de serem amovíveis levanta dúvidas sobre se estas estruturas podem ser consideradas edificações.

Desde logo ter-se-á de considerar a forma particular como se implantam no solo, que por sua vez torna difícil afirmar o carácter permanente destas estruturas.

Sendo certo que as casas-roulottes são estruturas apoiadas em rodas semelhantes às de qualquer automóvel, tal não significa que não estejam implantadas no solo.

Na verdade, as rodas, embora associadas à ideia de movimento, não deixam, neste caso, de constituir um autêntico apoio fixo e, por isso, um elo de ligação ao solo.

Relativamente ao carácter permanente, é importante enfatizar que a permanência não significa “total fixidez”<sup>103</sup>. O que, de facto, releva é a sua instalação no solo de forma estável.

Ora, estando as *mobile homes*, *in casu*, associadas ao alojamento turístico, consideramos ultrapassadas as dúvidas sobre o carácter permanente porquanto aquele uso evidencia uma utilização “não nómada”<sup>104</sup>.

## B. *Tree houses*

As *tree houses* são casas construídas entre árvores ou aproveitando a própria estrutura da árvore (figura 9).

Contudo, há projetos de *tree houses* que não estão necessariamente apoiadas em árvores. É o caso das que se encontram no Parque de Pedras Salgadas, da autoria do arquiteto Luís Rebelo de Andrade (figura 10), cuja principal característica é diluírem-se no arvoredo que as envolve, sem que nele se apoiem, mas tirando proveito da beleza natural proporcionada pela perfeita integração destas estruturas.



Figura 9 - *Tree houses* sitas nas Encostas do Côa.  
Fonte: <https://tinyurl.com/w795db8x>.



Figura 10 - *Tree houses* sitas em Vila Pouca de Aguiar. Empreendimento Turístico “Pedras Salgadas Spa & Nature Park”. Fonte: <https://tinyurl.com/95ph64u4>.

<sup>103</sup> Inédito

<sup>104</sup> Inédito

Relativamente a estas, como mantêm a sua autonomia enquanto casa, isto é, como não são construídas sob ramos ou troncos e apenas se encontram a uma maior altitude comparativamente às que se encontram implantadas no solo, não vislumbramos nenhuma particular questão.

As *tree houses* requerem cuidados adicionais, desde logo na escolha da árvore: se esta é saudável e suficientemente resistente à construção que se pretende.

Depois, como se pretende realizar uma intervenção no arvoredo é crucial verificar se este pertence à lista de árvores protegidas.

Também, é pertinente atendermos à Lei n.º 53/2012, de 5 de setembro, que regula o Regime Jurídico da Classificação de Arvoredo de Interesse Público e que se aplica aos povoamentos florestais, bosques ou bosquetes, arboretos, entre outros.

Porquê?

Se o terreno preencher algum dos âmbitos de aplicação da legislação, o ICNF, sendo a entidade responsável por este setor (cfr. art.3.º, n.º 1), tem de emitir uma autorização prévia (cfr. art.4.º, n.º 1).

Além disso, ao abrigo do disposto no art.4.º, n.º 2, alínea d) são proibidas as intervenções que deteriore ou causem dano à natureza.

Ora, claramente que a construção de casas da árvore pode coadunar-se numa dessas situações.

Pelo exposto, consideramos que o regime deve exigir que o projeto seja adaptado à(s) árvore(s), de forma a garantir o seu normal desenvolvimento.

Veremos, agora, se estas estruturas preenchem o conceito de edificação.

Tratando-se de estruturas assumidamente fixas, dotadas de ligações às redes públicas, não nos parece restar dúvidas que as casas da árvore possuem caráter de permanência no que concerne à ligação ao solo.

Quanto ao pressuposto de implantação no solo, as casas da árvore, quer estejam implantadas na própria estrutura da árvore, quer estejam apenas inseridas no arvoredo, estão dependentes de estruturas auxiliares que garantem a sua estabilidade e segurança.

Ora, são precisamente estas estruturas que suportam as casas da árvore que demonstram o preenchimento do pressuposto da implantação no solo subjacente ao conceito de edificação.

Feito este breve enquadramento, expectamos que, o legislador, caso se venha a debruçar sobre a consagração de um regime para o *Glamping* tenha em conta os referidos aspetos.

## Capítulo V. Considerações finais

Percorrido este caminho, concluímos que o setor do turismo, enquanto fenómeno crucial para o desenvolvimento económico e cultural de Portugal, merece cuidados acrescidos.

No que concerne ao *Glamping*, pudemos observar que tais empreendimentos turísticos cresceram de forma exponencial, espalhando-se ao longo de todo o país.

Tal como sucede na maioria dos casos, a dinâmica da realidade é superior à capacidade de resposta do legislador pelo que, à falta de melhor solução, tem-se recorrido ao regime dos parques de campismo aplicado por analogia.

Contudo, não podemos aceitar esta solução uma vez que, para além de tratarmos de empreendimentos turísticos distintos, o legislador limita o *Glamping* ao não reconhecê-lo como um empreendimento autónomo, que dispõe de diversas estruturas como unidades de alojamento para além das tendas.

Assim, a consagração de um regime autónomo seria um incentivo à exploração destes empreendimentos na medida em que resolveria questões de (in)certeza e (in)segurança jurídica e conferiria valorização a esta nova forma de alojamento turístico.

Os potenciais investidores em empreendimentos de *Glamping* poderiam avançar com maiores índices de confiança, além de que, os próprios utilizadores contariam com um regime que os protegesse de forma mais efetiva.

Ademais, considerando que os fundos comunitários têm sido direcionados para projetos com forte pendor ambiental seria uma oportunidade para o país que houvesse uma regulamentação própria do *Glamping*, de forma a proporcionar financiamento aos investidores e, assim, aumentar a qualidade e a quantidade de oferta.

Igualmente, através do estudo de outros ordenamentos jurídicos, entendemos que Portugal não é, realmente, o único sem um regime próprio – aliás, não encontramos nenhum país que se tivesse preocupado com a criação de um regime.

Acreditamos que a solução adotada pelo legislador não tem futuro e receamos que a inexistência de uma regulamentação autónoma possa continuar a gerar diversos problemas, dúvidas e incongruências, entre os quais salientamos o surgimento de empreendimentos que não respeitem a essência e os princípios subjacentes ao *Glamping*, e/ou que não ofereçam os serviços mínimos associados a esta categoria.

Também, em relação aos elementos instrutórios que são necessários para a obtenção de um licenciamento, cremos que estes deveriam constar num diploma normativo ou

regulamentar, para que não sejam tomadas decisões sem fundamentabilidade.

Apuramos, igualmente, que as unidades de alojamento utilizadas no *Glamping* são verdadeiras edificações já que, em nosso entender, preenchem todos os pressupostos elencados no art.2.º, alínea a) do RJUE.

Por fim, e após a análise integral deste empreendimento turístico, encetamos com uma a questão primordial da presente dissertação: faz sentido continuar sem um regime verdadeiramente autónomo para o *Glamping*?

## BIBLIOGRAFIA

### I. Monografias, Manuais, Artigos e Revistas Científicas

ALVES, Luiz, CARVALHO, Paulo & CORDEIRO, Bruna (2015) – “O Ecoturismo em Portugal: uma análise exploratória aos Agentes de Animação Turística e a sua relação particular com o Ecobusiness”, in *TURyDES – Revista Turismo y Desarrollo local* (vol. VIII, n.º 18, p. 3).

COELHO, José António de Oliveira (2017) - *Glamping, recetividade dos campistas da área metropolitana do Porto*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Gestão do Turismo, pelo Instituto Superior De Contabilidade e Administração do Porto - Instituto Politécnico do Porto, sob a orientação do Professor Doutor Pedro Manuel da Costa Liberato, p. 30.

CORREIA, António & REBOCHO, Bárbara (2017) – “*Glamping um Novo Paradigma no Turismo*”, in *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, (nº 46, pp. 18-19, 46).

HENRIQUES, Francisco Miguel Valentim (2016) - *Glamping: Contributos para uma tipologia turística de Alojamento*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento de Produtos de Turismo Cultural, pela Escola Superior de Gestão de Tomar - Instituto Politécnico de Tomar, sob a orientação do Professor Doutor Luís Mota Figueira, pp. 10, 17, 19, 21, 50, 53.

LOPES, Diana Alexandra Martins (2016) – *As dimensões da experiência turística: uma análise comparativa à prática de camping e glamping*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Gestão e Planeamento em Turismo, pelo Departamento de Economia, Gestão, Engenharia Industrial e Turismo – Universidade de Aveiro, sob a orientação da Professora Doutora Filipa Brandão, pp. 17, 19, 22-26, 31-32, 47.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2021) - *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*, 4ª Edição, AEDRL, pp. 256, 271-272, 291-295, 301-302.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2010) – “Empreendimentos Turísticos e Planeamento Urbanístico: a “turisficação do território” ou a “territorialização turística”?”, in *Empreendimentos turísticos*, col. Temas CEDOUA, Coimbra: Almedina, pp. 38-39.

OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce (2020) - “Duas questões práticas sobre empreendimentos de turismo no espaço rural (TER)”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Vladimir Brito*, Almedina, p. 350.

OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES Dulce, DUARTE, Susana e SILVA, Joana Guerreiro em colaboração (2019) - *Alojamento Local. Regime Jurídico Comentado e Guião Prático*, Almedina, pp. 16,21-22, 27-28, 34-37

PATRÍCIO, Manuela (2019) - *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*, 2ª Edição Almedina, pp. 53, 61-67, 89-92 ,111, 170-173.

## II. Documentos eletrónicos e websites

ARAÚJO, João – “*Turismo de Massas*”, 10/Out/2016, <https://know.net/terraselocais/turismo/turismo-de-massas/>, consultado em 20/08/2022.

ARAÚJO, Luís – “Ao Lado das Empresas e das Organizações” in *ESTRATÉGIA TURISMO* 2027, Set/2017, [www.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/estrategia/estrategia-turismo-2027.pdf](http://www.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/estrategia/estrategia-turismo-2027.pdf), consultado em 20/08/2022.

DIAS, Jorge Matos – “*Casas amovíveis e similares: Nota de esclarecimento da Câmara Municipal de Monchique*”, 25/Fev/2022, <https://planetagarve.com/2022/02/25/casas-amoviveis-e-similares-nota-de-esclarecimento-da-camara-municipal-de-monchique/>, consultado em 18/08/2022.

“*Esclarecimento sobre licenciamento de edificações pré-fabricadas, casas de madeira e afins*”, 12/Fev/2021, <https://cm-sintra.pt/atualidade/noticias->

[institucional/esclarecimento-sobre-licenciamento-de-edificacoes-pre-fabricadas-casas-de-madeira-e-afins](#), consultado em 22/08/2022.

Federação Portuguesa do Golfe, disponível em <https://tinyurl.com/2p832ane>, consultado em 23/08/2022.

INÁCIO, Rita – “*Glamping: O “novo luxo” na natureza em “crescimento exponencial” em Portugal*”, 15/Dez/2020, <https://www.ambitur.pt/glamping-o-novo-luxo-na-natureza-em-crescimento-exponencial-em-portugal/>, consultado em 22/07/2022.

Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (IGAMAOT), disponível em <https://www.igamaot.gov.pt/areas-protegidas/>, consultado em 22/08/2022.

MOULE, Hannah - “*Do i need planning permission for tourism accommodation?*”, <https://www.thebusinessbarn.co.uk/rural-business-advice/rural-business-research/planning/planning-permission-for-glamping-camping-and-caravanning-sites/>, consultado em 18/08/2022.

“*O Alojamento Local em Portugal – qual o fenómeno?*”, Nov/2016, <https://www.hoteis-portugal.pt/docs/content/twgQoT7vP6TAxRGMJSCG3w7BLEOyRVd5.pdf>, consultado 22/07/2022.

Parecer no âmbito do Procedimento de AIA do Projeto do “Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal” – Processo n.º 450.10.229.01.00007.202 de 30/10/2020, disponível em <https://tinyurl.com/2w9mpjrv>, consultado em 20/08/2022.

SCOTT, Bethany - “*The difference between Planning Permission and Building Regulations Approval*”, 22/Fev/2022, <https://urbanistarchitecture.co.uk/the-difference-between-planning-permission-and-building-regulations-approval/>, consultado em 18/08/2022.

*“Which glamping structures need planning permission”*, 30/Jun/2021, disponível em <https://www.enchantedcreations.co.uk/blog/which-glamping-structures-need-planning-permission>, consultado em 18/08/2022.

## Índice de figuras

Figura 1 - Mobile homes/Casa-roulotte.....	22
Figura 2 - Domos Geodésicos sitos no Fundão. Empreendimento Turístico “Natura <i>Glamping</i> ” .....	23
Figura 3 - Bungalows da Peneda sito em Lamas de Mouro .....	23
Figura 4 - Eco pods sitas em Bragança. Empreendimento Turístico “ <i>Glamping Hills</i> ”	23
Figura 5 - Tipi sita em Beja. Empreendimento Turístico “Portugal Nature Lodge” .....	23
Figura 6 - <i>Glamping</i> urbano sito em Melbourne .....	24
Figura 7 - Safari tent sito em Botswana .....	24
Figura 8 - Yurt sito na Serra da Estrela. Empreendimento Turístico “Vale do Rossim Eco Resort” .....	24
Figura 9 - Tree houses sitas nas Encostas do Côa .....	48
Figura 10 - Tree houses sitas em Vila Pouca de Aguiar. Empreendimento Turístico “Pedras Salgadas Spa & Nature Park”. .....	48