

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS E MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DA INOVAÇÃO

Portaria n.º 517/2008

de 25 de Junho

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprova o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos determina, no seu artigo 3.º, que são considerados estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

De acordo com o n.º 2 do mesmo dispositivo legal, esses estabelecimentos devem cumprir os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.

Assim:

Ao abrigo do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, manda o Governo pelo Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local e pelo Secretário de Estado do Turismo, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º

Tipologias

1 — Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimentos de hospedagem.

2 — Considera-se moradia o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

3 — Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício.

4 — Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Artigo 3.º

Registo

1 — Com excepção dos estabelecimentos instalados em imóveis construídos em momento anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, o registo de estabelecimentos de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou de título de utilização válido do imóvel, cuja verificação cabe à câmara municipal da respectiva área.

2 — O registo de estabelecimentos de alojamento local é efectuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal, conforme modelo constante do anexo 1 da presente portaria, que dela faz parte integrante, instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
- c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à actividade pretendida;
- d) Caderneta predial urbana.

3 — Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, o requerimento deve ainda ser acompanhado de projecto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado se encontra de acordo com o projecto.

4 — O requerimento previsto no n.º 2, devidamente carimbado pela câmara municipal, constitui título válido de abertura ao público.

5 — No prazo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a câmara municipal poderá realizar uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.

6 — Em caso de incumprimento, o registo é cancelado, devendo o interessado devolver o título previsto no n.º 4.

Artigo 4.º

Capacidade

1 — A capacidade dos estabelecimentos de alojamento local é determinada pelo correspondente número e tipo de camas (individuais ou duplas) fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número de camas fixas.

3 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

Artigo 5.º

Requisitos gerais

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

2 — As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

a) Ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;

b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;

c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;

d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

3 — Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro.

4 — As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

5 — As entidades exploradoras devem prestar aos utentes informação sobre as normas de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local.

6 — Relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, as câmaras municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na presente portaria.

Artigo 6.º

Requisitos de higiene

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

2 — Os serviços de arrumação e limpeza da unidade de alojamento, bem como a mudança de toalhas e de roupa de cama, devem ter lugar, no mínimo, uma vez por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

Artigo 7.º

Requisitos de segurança

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio e os requisitos referidos nos números seguintes.

2 — Os estabelecimentos de alojamento local com capacidade inferior a 50 pessoas devem dispor de:

a) Extintores e mantas de incêndios acessíveis e em quantidade adequada ao número de unidades de alojamento;

b) Equipamento de primeiros socorros;

c) Manual de instruções de todos os electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respectivo funcionamento e manuseamento;

d) Indicação do número nacional de emergência (112).

3 — Os estabelecimentos de alojamento local com capacidade para 50 ou mais pessoas devem dispor, para além dos requisitos previstos nas alíneas b) a d) do número anterior, de um sistema de segurança contra riscos de incêndio, de acordo com o projecto apresentado, e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

Artigo 8.º

Publicidade

A publicidade, documentação comercial e *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou a abreviatura AL.

Artigo 9.º

Placa identificativa

1 — Os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela câmara municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo II da presente portaria, que dela faz parte integrante.

2 — A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

a) Dimensão de 20 mm × 20 mm;

b) Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);

c) Aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.

Artigo 10.º

Livro de reclamações

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de Novembro.

2 — O original da folha de reclamação deve ser enviado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contra-ordenação previstos no decreto-lei referido no número anterior.

Artigo 11.º

Norma transitória

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais previstos no n.º 8 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, bem como os estabelecimentos hoteleiros que não venham a reunir os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, e pretendam a reconversão em estabelecimentos de alojamento local são dispensados do requisito previsto no n.º 3 do artigo 5.º da presente portaria.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

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

Em 11 de Junho de 2008.

O Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, *Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita*. — O Secretário de Estado do Turismo, *Bernardo Luís Amador Trindade*.

ANEXO I

Modelo do requerimento

Exm.º Senhor Presidente da Câmara de _____	
Nome requerente _____	do _____
Morada _____	
Bilhete de Identidade _____	
Número de identificação fiscal _____	
Requer o registo de um estabelecimento de alojamento local com as seguintes características:	
Nome: _____	
Localização _____	
Tipo: ☐ Moradia ☐ Apartamento ☐ Estabelecimento de hospedagem	
Capacidade máxima _____	
Número quartos _____	de _____
Juntando para o efeito os seguintes documentos:	
☐ Documento comprovativo da legitimidade do requerente	
☐ Termo de responsabilidade respeitante às instalações eléctricas, de gás e outras	
☐ Projecto de segurança contra riscos de incêndio, se exigível	
☐ Termo de responsabilidade do autor do projecto de segurança contra riscos de incêndios, se exigível	
☐ Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento afectos à actividade	
☐ Cademeta predial urbana.	
Pede deferimento	
(Assinatura do requerente)	

ANEXO II

Modelo da placa identificativa



Portaria n.º 518/2008

de 25 de Junho

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que consagra o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, remete a indicação dos elementos instrutores dos pedidos de reali-

zação de operações urbanísticas para o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação e para portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março;

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades e pelo Secretário de Estado do Turismo, o seguinte:

1.º

Norma geral

Os pedidos de realização de operações urbanísticas relativos a empreendimentos turísticos devem ser instruídos com os elementos previstos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, com as especificidades constantes dos artigos seguintes.

2.º

Elementos do pedido de informação prévia referente a operações de loteamento

1 — O pedido de informação prévia relativo às operações de loteamento abrangidas pela alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, deve ser instruído com uma memória descritiva onde sejam especificados a tipologia do empreendimento, classificação e categoria pretendidas, número máximo de unidades de alojamento e número máximo de camas.

2 — Sempre que constituam requisitos exigíveis nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou, quando não exigíveis, sejam uma opção do promotor, a memória descritiva deve ainda conter:

a) Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum;

b) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente, restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;

c) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo.

3.º

Elementos do pedido de informação prévia relativo a obras de edificação

1 — O pedido de informação prévia a que se refere o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, deve ser instruído com uma memória descritiva onde sejam especificados a tipologia do empreendimento, classificação e categoria pretendidas, o número de unidades de alojamento e o número e tipo de camas.

2 — Sempre que constituam requisitos exigíveis nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou, quando não exigíveis, sejam uma opção do promotor, a memória descritiva deve ainda conter:

a) Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum;

b) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente, restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;