

**S.R. DA ECONOMIA**  
**Portaria n.º 54/2012 de 15 de Maio de 2012**

Ao abrigo dos artigos 5.º, n.º 2, 17.º, n.ºs 8 e 9, e 35.º, n.º 1, do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, manda o Governo Regional, pela Secretária Regional da Economia, o seguinte:

Secção I

Objeto

Artigo 1.º

**Objeto**

1 - A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

2 - A classificação como empreendimentos de turismo no espaço rural atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize.

Secção II

Disposições comuns

Subsecção I

Requisitos das instalações

Artigo 2.º

**Condições gerais de instalação**

1 - Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem observar os requisitos gerais de instalação previstos nos artigos 6.º a 9.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, bem como os previstos na presente portaria.

2 - A instalação das infraestruturas, máquinas e, de um modo geral, de todo o equipamento necessário para o funcionamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve efetuar-se de modo que não se produzam ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes.

3 - Os fatores perturbadores ou ruidosos que decorram do exercício normal, corrente e regular das atividades próprias das explorações agrícolas não são considerados para os efeitos previstos no número anterior, devendo, no entanto, sempre que possível, ser minimizado o seu efeito.

Artigo 3.º

**Infraestruturas e equipamentos**

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem dispor das seguintes infraestruturas e equipamentos:

a) Sistema de iluminação e água corrente quente e fria;

b) Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, os empreendimentos devem dispor de reservatórios com capacidade para satisfazer as necessidades diárias do empreendimento;

c) Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos de legislação específica;

d) Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local onde se encontra situado o estabelecimento;

e) Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes;

f) Sistema de armazenagem de lixo quando não exista serviço público de recolha;

g) Equipamento de primeiros socorros;

h) Área de estacionamento;

i) Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área de receção ou, quando se trate de casas de campo, no escritório de atendimento a hóspedes previsto no n.º 2 do artigo 13.º

#### Artigo 4.º

#### **Dispensa de requisitos**

1 - Para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 38.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, relativo à dispensa de requisitos para atribuição da classificação de empreendimento turístico, considera-se que possuem relevante valor arquitetónico ou artístico os imóveis característicos da região que:

a) Em razão da sua antiguidade, da sua traça e dos materiais utilizados traduzam significativamente a arquitetura erudita ou tradicional;

b) Sejam manifestações singulares de diferentes estilos arquitetónicos, reconhecidos e tipificados como tal, no âmbito da história da arquitetura.

2 - Para o efeito do disposto no mesmo artigo, considera-se que possuem relevante valor histórico ou cultural os imóveis que, independentemente do seu estilo arquitetónico, tenham sido testemunho de importantes eventos históricos, culturais ou científicos ou possuam, em razão da sua natureza, interesse etnológico ou arqueológico.

#### Artigo 5.º

#### **Zonas comuns**

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve existir uma área de receção e atendimento a hóspedes, devidamente identificada e destinada a prestar os seguintes serviços:

a) Registo das entradas e saídas dos hóspedes;

b) Serviço de reservas de alojamento;

c) Receção, guarda e entrega aos hóspedes das mensagens, correspondência e demais objetos que lhe sejam destinados;

d) Prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados.

2 - Nas casas de campo os serviços previstos no número anterior podem ser prestados num escritório de atendimento, o qual pode estar situado fora do empreendimento, desde que na mesma ilha.

3 - O edifício principal dos empreendimentos de turismo de habitação deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes que pode ser a utilizada pelo proprietário, explorador ou seus representantes, quando ali residentes.

#### Artigo 6.º

### **Unidades de alojamento**

1 - As unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural são quartos ou suites, exceto no caso do alojamento rural, em que também podem ser apartamentos e moradias.

2 - Os quartos são duplos ou individuais e devem dispor, no mínimo, de cama, mesa-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente, espelho, armário, iluminação de cabeceira e tomada elétrica.

3 - Nos empreendimentos de agro-turismo as unidades de alojamento podem ainda ser edifícios autónomos nos termos previstos no n.º 3 do artigo 18.º do presente diploma.

4 - Quando as unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural dispuserem de salas privativas, a área mínima exigida para as mesmas é de 10 m<sup>2</sup>.

5 - As unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios.

6 - Nos casos em que as unidades de alojamento se situem em vários edifícios, estes deverão estar claramente identificados como fazendo parte integrante do empreendimento.

7 - As unidades de alojamento são insonorizadas e com janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.

#### Artigo 7.º

### **Cozinhas**

1 - As cozinhas ou pequenas cozinhas (kitchenettes) dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem estar equipadas, no mínimo, com frigorífico, fogão ou placa e micro-ondas, lava-loiça, dispositivo para absorver fumos e cheiros e armários para víveres e utensílios.

2 - As cozinhas dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural destinadas a confeccionar refeições para os hóspedes nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 10.º podem ser as destinadas ao uso do proprietário do empreendimento ou seu representante, quando ali residente.

3 - Nas kitchenettes das suites, dos apartamentos e das moradias com fins turísticos, são interditos os aparelhos de confeção de refeições ou de aquecimento que recorram a fluidos combustíveis.

#### Artigo 8.º

### **Instalações sanitárias**

1 - As instalações sanitárias afetas ou integradas em unidades de alojamento devem dispor, no mínimo, de sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica e de água corrente quente e fria.

2 - As instalações sanitárias afetas ou integradas em unidades de alojamento devem ainda estar equipadas, no mínimo, com sabonete ou gel de banho.

#### Subsecção II

#### Requisitos do funcionamento

#### Artigo 9.º

#### **Informações**

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem disponibilizar aos hóspedes informação escrita, em português e em pelo menos outra língua oficial da União Europeia, sobre:

a) Condições gerais da estada e normas de utilização do empreendimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários, bem como equipamentos existentes à disposição dos hóspedes para a prática de desportos ou de outras atividades de animação turística e regras para a sua utilização;

b) Áreas do empreendimento de acesso reservado ao seu proprietário, explorador ou legal representante;

c) Produtos comercializados, sua origem e preço;

d) No caso dos empreendimentos de agro-turismo, atividades agro-turísticas disponibilizadas, o seu funcionamento, horário e condições de participação;

e) Património turístico, natural, histórico, etnográfico, cultural, gastronómico paisagístico da região onde o empreendimento se localiza;

f) Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas;

g) Meios de transporte público que sirvam o empreendimento e vias de acesso aos mesmos.

#### Artigo 10.º

#### **Serviço de refeições**

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural é obrigatório o serviço de pequeno-almoço.

2 – Nas casas de campo, o serviço de pequeno-almoço pode consistir no mero fornecimento aos hóspedes dos artigos alimentares necessários.

3 - Devem ainda ser disponibilizados almoços e jantares, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 km, exceto quando se trate de casas de campo não habitadas pelo proprietário, explorador ou seu representante.

4 - As refeições servidas nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem corresponder à tradição da cozinha regional e utilizar, sempre que possível, produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento.

#### Artigo 11.º

#### **Comercialização de produtos artesanais e alimentares**

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural é permitida a comercialização de produtos artesanais e gastronómicos produzidos no próprio empreendimento ou na região em que se insere.

2 – Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem fornecer diretamente aos seus utentes, a estabelecimentos de comércio a retalho ou a estabelecimentos de restauração ou de bebidas pequenas quantidades de produtos primários, transformados ou não, nos termos da legislação nacional que estabelece e regulamenta derrogações aos regulamentos comunitários relativos à higiene dos géneros alimentícios.

#### Artigo 12.º

### **Fornecimentos incluídos no preço diário do alojamento**

No preço diário do alojamento está incluído, obrigatoriamente, o pequeno-almoço, o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de eletricidade, desde que inerente aos serviços próprios do empreendimento.

#### Artigo 13.º

### **Arrumação e limpeza**

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, as instalações e os equipamentos devem ser mantidos em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento.

2 - As unidades de alojamento devem ser arrumadas e limpas diariamente.

3 - As roupas de cama e as toalhas das casas de banho das unidades de alojamento devem ser substituídas:

- a) Pelo menos duas vezes por semana;
- b) Sempre que o hóspede o solicite;
- c) Sempre que haja mudança de hóspede.

#### Artigo 14.º

### **Atividades complementares**

1 - Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem, com observância do regime jurídico aplicável, exercer atividades de animação que se destinem exclusivamente à ocupação de tempos livres dos seus utentes e contribuam para a divulgação das características, produtos e tradições das regiões em que os mesmos se situam.

2 - Quando as atividades previstas no número anterior não se destinem exclusivamente à ocupação dos utentes dos empreendimentos de turismo no espaço rural, devem as respetivas entidades promotoras licenciarem-se como empresas de animação turística.

#### Secção III

### Disposições específicas

#### Artigo 15.º

### **Turismo de habitação**

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação todas as unidades de alojamento devem estar dotadas de instalações sanitárias privativas.

2 - Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos, desde que existam pelo menos duas unidades naquele edifício.

3 - Nas situações previstas no número anterior, as unidades de alojamento podem, até ao limite de três, integrar-se em edifícios autónomos.

4 - A área mínima dos quartos individuais é de 10 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 12 m<sup>2</sup>.

5 - A exploração dos empreendimentos de turismo de habitação assume natureza familiar pelo facto dos proprietários, entidades exploradoras ou seus representantes residirem obrigatoriamente nos empreendimentos, durante o período de funcionamento.

#### Artigo 16.º

### **Exploração dos empreendimentos de turismo no espaço rural**

Os proprietários ou entidades exploradoras dos empreendimentos de turismo no espaço rural, bem como os seus representantes, podem ou não residir no empreendimento durante o respetivo período de funcionamento.

#### Artigo 17.º

### **Casas de campo**

1 - Nas casas de campo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos.

2 - Nas casas de campo, a área mínima dos quartos individuais é de 7 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 18º

### **Agro-turismo**

1 - Nos empreendimentos de agro-turismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento.

2 - A área mínima dos quartos individuais é de 7 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 19.º

### **Hotéis rurais**

1 - Os hotéis rurais devem cumprir os requisitos comuns aos empreendimentos de turismo no espaço rural previstos na presente portaria e classificam-se nas categorias de 3 a 5 estrelas, de acordo com as normas regulamentares aplicáveis aos estabelecimentos hoteleiros.

2 – Os hotéis rurais têm uma capacidade máxima de 30 quartos.

3 - Os hotéis rurais devem ainda dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

4 – É interdita a instalação de unidades de alojamento em edifícios complementares dos hotéis rurais.

#### Artigo 20.º

### **Alojamento rural**

1 – São requisitos essenciais do alojamento rural:

- a) A boa integração na paisagem rural;
- b) O aproveitamento de património construído, representativo de modelos arquiteturais tradicionais na Região;
- c) Espaço verde privativo envolvente, com área não inferior a 50 m<sup>2</sup> por unidade de alojamento;
- d) Demonstração de que as novas edificações são em escala coerente com as pré-existências;
- e) A qualidade superior das instalações;
- f) Capacidade máxima de 25 unidades de alojamento;
- g) A utilização de edifícios com um máximo de três pisos;
- h) Cumprimento das áreas mínimas previstas no número seguinte;
- i) Instalações sanitárias privativas em todas as unidades de alojamento.

2 – Os quartos e apartamentos dos empreendimentos devem ter as seguintes áreas mínimas:

a) Em edifícios existentes, a reconstruir, reabilitar ou ampliar (inclui as áreas das instalações sanitárias):

- quartos individuais: 14,5 m<sup>2</sup>;
- quartos duplos: 16,5 m<sup>2</sup>;

b) Em edifícios novos, erigidos de raiz (inclui as áreas das instalações sanitárias):

- quartos individuais: 14,5 m<sup>2</sup>;
- quartos duplos: 19,5 m<sup>2</sup>;
- apartamento em estúdio com duas camas individuais ou uma de casal: 28m<sup>2</sup>;
- apartamento com um quarto duplo: 40 m<sup>2</sup>;
- apartamento com mais de um quarto duplo: n<sup>o</sup> de quartos × 30 m<sup>2</sup>.

3 – As áreas mínimas das moradias são idênticas às que o número anterior estabelece para apartamentos.

4 – É necessária, ainda, a verificação de pelo menos três dos seguintes requisitos:

- a) Singularidade da paisagem e vista panorâmica;
- b) Atendimento personalizado dos clientes, nos moldes da hospitalidade tradicional;
- c) Exploração da relação do homem com o meio rural, nomeadamente na vertente das atividades produtivas agrícolas tradicionais;
- d) Equipamentos e serviços intrinsecamente relacionados com as especificidades do local da intervenção;
- e) Valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize;
- f) Aplicação de conceitos inovadores, ao menos na Região, na criação dum produto turístico valorizador dos recursos ou da oferta turística do meio rural.

## Disposições finais

### Artigo 21.º

#### **Autorização de abertura – vistorias**

1 – Para efeitos de emissão da autorização de abertura dos empreendimentos turísticos, a comissão prevista no artigo 65.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação integra obrigatoriamente representantes da direção regional competente em matéria de turismo, do serviço competente em matéria de proteção civil e segurança contra incêndios e do delegado de saúde concelhio, os quais devem ser convocados com a antecedência mínima de oito dias, juntando-se cópia do levantamento referido no n.º 3 do artigo 30.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, se for o caso.

2 - Para que a comissão realize a vistoria e delibere validamente, é suficiente a presença dos representantes do município, desde que os restantes tenham sido regularmente convocados, exceto no caso previsto no n.º 3 do artigo 30.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, em que também é imprescindível a presença do representante da direção regional competente em matéria de turismo.

### Artigo 22.º

#### **Entrada em vigor**

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

Secretaria Regional da Economia.

Assinada 30 de Abril de 2012.

A Secretária Regional da Economia, *Luísa Maria Estrela Rego Miranda Schanderl*.