

Exmº(a) Senhor (a)  
Presidente do  
Turismo de Portugal, IP  
Rua Ivone Silva, Lote 6  
1050-124 Lisboa

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DATA

Pº 1125/71

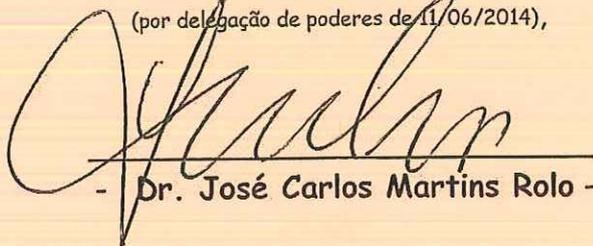
001989 09 DEZ 2016

ASSUNTO: **Dispensa de adaptação do edifício ao regime de acessibilidades**  
LOCAL: **Cerro da Piedade ( Albufeira Jardim ) - Bloco A5 - Albufeira**  
REQ: **ADMITUR - Administração de Apartamentos Turísticos, Lda**

No cumprimento da deliberação camarária de 06/12/2016, transmito a V.Exª., que foi deliberado deferir o pedido de dispensa de adaptação do edifício ao regime de acessibilidades previsto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, nos termos e condições da informação técnica de 22/02/2016.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice Presidente  
da Câmara Municipal  
(por delegação de poderes de 11/06/2014),



- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Anexo: Cópia do reqº 35603 de 09/10/2013 e informação técnica de 22/02/2016.

ZB SA  
Min/Dact.

Ofício  
Registado

Exmo(a) Senhor(a)  
Administrador da empresa  
Admitur - Administração de Apartamentos  
Turisticos, Lda  
Rua António Enes, 19 - 2º Dtº  
1050-023 LISBOA

Sua referência  
35603

Sua comunicação de  
09/10/2013

Nossa referência  
1125 /1971

DATA

001500 09 DEZ 2016

ASSUNTO: **Dispensa de adaptação do edifício ao regime de acessibilidades**  
LOCAL: **Cerro da Piedade ( Albufeira Jardim ) - Bloco A5 - Albufeira**

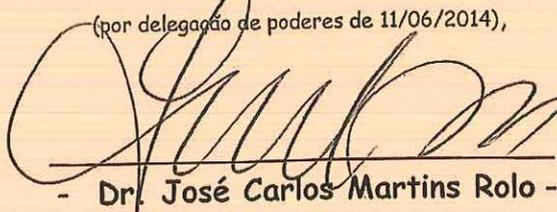
Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., em 09/10/2013, cumpre-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia 06/12/2016, tomou a seguinte deliberação:

**"Foi, deliberado deferir o pedido nos termos e condições da informação técnica de 22/02/2016.  
Mais delibera esta câmara transmitir ao Turismo de Portugal."**

Com os melhores cumprimentos,

O Vice Presidente  
da Câmara Municipal

(por delegação de poderes de 11/06/2014),



- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Anexo: Cópia da informação técnica de 22/02/2016.

GA/ZB

**ASSUNTO APRECIADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 06/12/2016**

Requerimento (s) n° (s): 35603e 09-10-2013

Processo n°: 1125/1971

Requerente: Admitur - Administração de Apartamentos Turísticos, Lda

Local da Obra: Cerro da Piedade, Bloco A5, Apartamentos Turísticos "Albufeira Jardim", freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Certidão - Dispensa de adaptação do edifício ao regime de acessibilidades previsto no Decreto-Lei n° 163/2006 de 8 de agosto

Assunto:

**DELIBERAÇÃO**

Foi, deliberado deferir o pedido nos termos e condições da informação técnica de 22/02/2016.

Mais delibera esta câmara transmitir ao Turismo de Portugal.

O Presidente da Câmara,



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD	101QD
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Admitur - Administração de Apartamentos Turísticos, Lda <b>Local:</b> Cerro da Piedade <b>Freguesia:</b> Albufeira	<b>Processo n.º</b> <b>1125/1971</b>
<b>Assunto:</b> Certidão - Dispensa da Acessibilidade de cumprimento do disposto no Decreto Lei nº163/2006, de 8 de Agosto	<b>Requerimento n.º</b> 35603 09-10-2013

**Parecer do Diretor de Departamento**

*Concordo*

*A com o seu parecer*

*[Assinatura]*

*21/6/2016*

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

*Com base da informação técnica, remete-se para decisão superior quanto à aceitação da solicitação, reservando o referido no ponto 4. À Consideração superior.*

*[Assinatura]*

*23/2/2016*

**Síntese da Informação técnica**

Solicita a Requerente **dispensa de adaptação de edifício às normas técnicas de acessibilidades** constantes do anexo I ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, com fundamento no n.º 1 do artigo 10.º do mesmo Decreto-Lei.

**Cumpra a estes serviços informar:**

- O edifício tem Alvará de Licença para Habitação ou Ocupação n.º 271, de 07 de Novembro de 1974;
- Consultado o Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, os Apartamentos Turísticos de Albufeira Jardim tem o Registo N.º 1181, no qual indica o ano de abertura 1979 e tem atribuição de utilidade turística, cuja data do último despacho em Diário da República é de 1983-07-26;
- A Requerente apresentou para o presente efeito Termo de responsabilidade de Técnico habilitado para subscrever projetos de arquitetura, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, Mapa-resumo com as normas que não se encontram cumpridas, relatório fotográfico e Memória Descritiva e Justificativa da "dificuldade ou impossibilidade de execução, a nível estrutural, quer pelo valor económico-financeiro não disponível e totalmente desproporcionado";
- Tendo em conta o descrito no n.º 3, e dado que não se encontram definidos procedimentos relativamente aos pedidos em apreço, **remete-se para apreciação superior;**
  - Caso superiormente se entenda aceitar o pretendido considera-se que deverá se proceder nos termos do previsto no n.º 3 a n.º 8 do artigo 10º do DL n.º 163/06 de 08/08.
  - Mais deverá ser dado conhecimento ao Turismo de Portugal da decisão.

À Consideração Superior  
Albufeira, 22 / 02 / 2016

O técnico

*[Assinatura]*  
Ana Filipa Oliveira  
Arquiteta

Nota: O presente pedido já tinha sido informado a 22/10/2013.

*Correção 08.03.16*

*Celeste 08-03-16*

Extrato do art. 10º do DL nº 163/06, de 08/2008:

“3—Quando não seja desencadeado qualquer procedimento de licenciamento ou de autorização, a competência referida no número anterior pertence, no âmbito das respectivas acções de fiscalização, às entidades referidas no artigo 12º.

4—Nos casos de operações urbanísticas isentas de licenciamento e autorização, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento das normas técnicas de acessibilidades é consignada em adequado termo de responsabilidade enviado, para efeitos de registo, à Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais.

5—Se a satisfação de alguma ou algumas das especificações contidas nas normas técnicas for impraticável devem ser satisfeitas todas as restantes especificações.

6—A justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas fica apensa ao processo e disponível para consulta pública.

7—A justificação referida no número anterior, nos casos de imóveis pertencentes a particulares, é objeto de publicitação no sítio da Internet do município respetivo e, nos casos de imóveis pertencentes a entidades públicas, através de relatório anual, no sítio da Internet a que tenham acesso oficial.

8—A aplicação das normas técnicas aprovadas por este decreto-lei a edifícios e respectivos espaços circundantes que revistam especial interesse histórico e arquitectónico, designadamente os imóveis classificados ou em vias de classificação, é avaliada caso a caso e adaptada às características específicas do edifício em causa, ficando a sua aprovação dependente do parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.”

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD	101QD
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Admitur - Administração de Apartamentos Turísticos , Lda <b>Local:</b> Cerro da Piedade <b>Freguesia:</b> Albufeira	<b>Processo n.º</b> <b>1125/1971</b>
<b>Assunto:</b> Certidão - Dispensa da Acessibilidade de cumprimento do disposto no Decreto Lei n.º163/2006, de 8 de Agosto	<b>Requerimento n.º</b> 35603 09-10-2013

**Parecer do Director de Departamento**


**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

<i>Enviado</i>
<i>A Consideração Superior</i>
<i>Arq.º A. Rui Concelção Silva</i>
<i>2013/10/24</i>
<i>Arq.º A. Rui Concelção Silva</i>

**Síntese da Informação técnica**

Solicita a Requerente **dispensa de adaptação de edifício às normas técnicas de acessibilidades** constantes do anexo I ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, com fundamento no n.º 1 do artigo 10.º do mesmo Decreto-Lei.

**Cumpra a estes serviços informar:**

- O edifício tem Alvará de Licença para Habitação ou Ocupação n.º 271, de 07 de Novembro de 1974;
- Consultado o Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, os Apartamentos Turísticos de Albufeira Jardim tem o Registo N.º 1181, no qual indica o ano de abertura 1979 e tem atribuição de utilidade turística, cuja data do último despacho em Diário da República é de 1983-07-26;
- A Requerente apresentou para o presente efeito Termo de responsabilidade de Técnico habilitado para subscrever projetos de arquitetura, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, Mapa-resumo com as normas que não se encontram cumpridas, relatório fotográfico e Memória Descritiva e Justificativa da "dificuldade ou impossibilidade de execução, a nível estrutural, quer pelo valor económico-financeiro não disponível e totalmente desproporcionado";
- Tendo em conta o descrito no n.º 3, e dado que não se encontram definidos procedimentos relativamente aos pedidos em apreço, **remete-se para apreciação superior;**
  - Caso superiormente se entenda aceitar o pretendido considera-se que deverá se proceder nos termos do previsto no n.º 3 a n.º 8 do artigo 10º do DL n.º 163/06 de 08/08.
  - Mais deverá ser dado conhecimento ao Turismo de Portugal da decisão.

À Consideração Superior

Albufeira, 22 / 10 / 2013

O técnico:

*Ana Filipa Oliveira*  
 Ana Filipa Oliveira  
 Arquitecta

*03.02.2013*

Pedido de dispensa de adaptação de edifícios ao regime de acessibilidades previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto.

Pedidos formulados no âmbito dos processos de obras particulares com os seguintes números:

292/85; 67/86; 192/95; 1065/72; 818/69; 1066/72; 231/81; 1132/71; 1130/71; 1538/73;  
1125/71; 229/81; 230/81; 1126/71; 1122/71; 1124/71; 1537/73; 593/75; 346/82;  
1123/71; 68/86; 288/85; 66/86; 289/85; 290/85

31.01.2014

Parecer do diretor de departamento de planeamento e gestão urbanística

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n. 163/2006 de 8 de Agosto, foi revogado o Decreto Lei 123/1997 de 22 de maio que versava sobre a mesma matéria, legislando-se contudo num contexto de continuidade com o anterior diploma. Foram corrigidas as imperfeições constatadas, melhorados os mecanismos fiscalizadores, dotando-o de uma maior eficácia sancionatória, aumentando os níveis de comunicação e de responsabilização dos diversos agentes envolvidos nestes procedimentos, bem como introduzidas novas soluções, consentâneas coma evolução técnica, social e legislativa entretanto verificada.

De acordo com o artigo 1º deste diploma, o mesmo tem por objeto a definição das condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

De acordo com o constante na alínea r) do seu artigo 2º, as normas técnicas são também aplicáveis aos *“Estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, à exceção das moradias turísticas e apartamentos turísticos dispersos, nos termos da alínea c) do n.2 do artigo 38 do Decreto Regulamentar n.34/97, de 17 de Setembro, conjuntos turísticos e ainda cafés e bares cuja superfície de acesso ao público ultrapasse 150 m2.”*

O artigo 9º deste diploma alarga a aplicação das normas nele estabelecidas às instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços circundantes já existentes, estabelecendo os prazos dentro dos quais se deverá processar a sua adaptação, prazos esse que variam em função da antiguidade de cada edifício. A inobservância deste normativo legal, de acordo com o nº4 do artigo 9º é sujeita a sanção.

**No seu artigo 10º é contudo estabelecido um regime de exceção, permitindo a não exigibilidade de adaptação ao regime, quando as obras necessárias à sua adaptação sejam desproporcionadamente difíceis, requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis, ou ainda quando afetem sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar. Não existem normas regulamentares em vigor que definam os contornos e parâmetros do que poderá ser enquadrado como obra desproporcionadamente difícil ou meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis.**

---

A competência para dispensar a adaptação dos empreendimentos turísticos ao novo regime das acessibilidades instituído pelo DL 163/2006, é da Câmara Municipal territorialmente competente.

A Câmara Municipal, após a decisão, deverá promover a publicitação da justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas no seu sítio da Internet.

Aquando da realização das auditorias de reclassificação, promovidas pelo Turismo de Portugal, esta entidade tem vindo a exigir que os titulares dos empreendimentos instalados no nosso concelho comprovem que se adaptaram às normas do Decreto-Lei 163/2006 ou, em alternativa, que a Câmara Municipal de Albufeira legitimou o incumprimento do disposto nas normas técnicas apenas ao citado Decreto-Lei nos termos previstos no seu artigo 10º.

---

Em face do supra referido, têm vindo a dar entrada nestes serviços diversos pedidos, relacionados com empreendimentos turísticos, em que as entidades titulares solicitam que a Câmara dispense a adaptação novo regime das acessibilidades instituído pelo DL 163/2006.

A fim de permitir a avaliação de cada pretensão e de criar condições objetivas para se poder validar que as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis ou que se trata de intervenções que requerem a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados, foi solicitado pelos nossos serviços que tais pedidos viessem acompanhados de elementos que justificassem tal enquadramento, designadamente:

Termo de responsabilidade que ateste o enquadramento no n.º 1 do artigo 10º do DL n.º 163/08 de 08/08, com justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas de acessibilidade, nos seguintes moldes:

**1** Descrição de todas as normas que não se encontram cumpridas, e indicação individual para cada norma não cumprida do motivo que legitima o seu não cumprimento, sendo previsto no n.º 1 do artigo 10º as seguintes situações: Quando as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionadamente difíceis;

a) Quando as obras requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis;

b) Quando as obras afetem sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar;

**2** A justificar-se pelos motivos descritos na alínea a) supra, deverão ser devidamente fundamentadas as razões invocadas, descrevendo as alterações à estrutura necessárias à adaptação;

**3** A justificar-se pelos motivos descritos na alínea b) supra, deverá ser apresentada uma estimativa de custos, devidamente esquematizada e individualizada, das obras necessárias para a adaptação às referidas disposições;

Relativamente a um primeiro conjunto de 15 empreendimentos, em reunião de câmara datada de 17.09.2013 " Foi deliberado, considerando as razões invocadas, o teor do parecer e o previsto no artigo 10º do Decreto-Lei n.º.163/06, de 8 de agosto:

a) dispensar os quinze empreendimentos turísticos referidos no parecer de se adaptarem ao regime de acessibilidades consagrado pelo Decreto-Lei n.º.163/2006, de 8 de agosto, em virtude de esta Câmara Municipal reconhecer que, em face dos elementos técnicos apresentados, as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis e implicam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados;

b) determinar que a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação seja apensa ao respectivo processo e disponível para consulta pública;

c) mandar publicitar no sítio da internet do Município a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral desta deliberação;

d) dar conhecimento desta deliberação ao Turismo de Portugal. " "

Desde a data da referida reunião até ao presente momento, encontram-se já instruídos e em condições de obterem decisão final, pedidos relativos a 25 empreendimentos, conforme se relaciona na listagem em anexo à presente.

Analisados os pedidos constantes na relação em anexo, e face aos elementos apresentados, conclui-se que se tratam na generalidade de edifícios edificados em data anterior à publicação do DL 123/1997, numa altura em que não existiam quaisquer preocupações em dimensionar os edifícios para que viessem de futuro a poder ser adaptados para permitirem a acessibilidade a pessoas com dificuldade de locomoção.

Assim, reconhece-se que na generalidade dos casos, a existência de dificuldade técnica em se proceder ao alargamento de corredores, portas, acessos verticais e instalações sanitárias em virtude de tal, em grande número de casos, implicar a alteração estrutural dos edifícios.

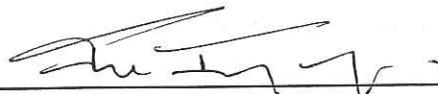
Paralelamente, as obras a executar nestes casos, de acordo com os elementos técnicos juntos pelas entidades requerentes aos respetivos processo, têm uma expressão financeira significativa, alegando-se que as mesmas requerem a aplicação de meios económico/financeiros desproporcionados face ao valor dos imóveis e à rentabilidade da exploração turística.

Perante os elementos apresentados nos 25 processos relacionados na folha anexa, considera-se que em face das justificações técnicas apresentadas e por se tratar de procedimento legalmente previsto, a Câmara Municipal poderá vir a decidir favoravelmente sobre a não exigibilidade de adaptação ao regime das acessibilidades consagrado pelo DL 163/2006, com fundamento no facto de se tratar de edifícios onde as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis, implicando a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados.

Caso a Câmara venha a decidir de forma favorável à dispensa de adaptação ao regime das acessibilidades consagrado pelo DL 163/2006, seguidamente deverão observar-se os seguintes procedimentos:

- A- A justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação deverá ser apensa ao processo e disponível para consulta pública.
- B- A justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação deverá ser objeto de publicitação no sítio da Internet do município.
- C- Da decisão que recair sobre estes 25 empreendimentos turísticos, deverá ser dado conhecimento ao Turismo de Portugal.

À consideração superior.



*Fernando Jorge Magalhães Ferraz de Melo*

(Director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística)

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

INFORMADO

22 / 02 / 2016

Ao Chefe da D G U

Ana Filipa Oliveira

INFORMADO

22 / 10 / 2013

Ao Chefe da D G U

Ana Filipa Oliveira

C.M. ALBUFEIRA	
DIV. A. OBRAS PARTICULARES	
SECÇÃO TAXAS L.O. PARTICULARES	
R.º REG.N.º	35603
DATA	7/10/13
PEÇAS ANEXAS	1-15
CÓDIGO	2
RUBRICA	

Assunto: Dispensa de adaptação do edifício ao Regime de Acessibilidades  
Loteamento 5, Bloco A5, Processo nº 1125/71 e Licença de utilização nº 271/74

ADMITUR – Administração de Apartamentos Turísticos, Lda., pessoa coletiva nº 500009570, com sede na Rua António Enes, 19 – 2º Drt., 1050-023 Lisboa, na qualidade de entidade exploradora do empreendimento de Apartamentos Turísticos “Albufeira Jardim”, Loteamento 5, Bloco A5, Processo nº 1125/71 e Licença de utilização nº 271/74, sito no Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira, em conformidade com o solicitado no ofício emanado da Câmara Municipal de Albufeira, ref. Proc. LOT5/ 2211 de 21/Agosto/2012, vem por este meio solicitar a V. Exa. a dispensa de adaptação do edifício ao Regime de Acessibilidades, ao abrigo do nº 1 do artº 10º do Decreto-Lei 163/2006.

Albufeira, 20 de Setembro de 2013

Pede deferimento

ADMITUR, ADM. AP. TUR. Lda.

UM GERENTE

Entrada na D.G.U.

Data 11/10/13

Saída na D.G.U.

Data 2013 10 / 22

Rubrica

Rubrica

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO  
AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA**



António José Carvalho de Almeida Campos, Arquitecto, com morada na Rua António Enes, 19 – 2º Dto., 1050-023 Lisboa, contribuinte 123536561, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o número 2049/S, na qualidade de autor do Projeto de Arquitetura do edifício de apartamentos turísticos “Albufeira Jardim”, Loteamento 5, Bloco A5, Processo nº 1125/71 e Licença de utilização nº 271/74, Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira, cuja requerente é Admitur – Administração de Apartamentos Turísticos, Lda., declara ao abrigo do nº 1 do artº 10 do Decreto-Lei 163/2006, que as obras necessárias para o cumprimento das Normas Técnicas de Acessibilidades, são desproporcionadamente difíceis e requerem a aplicação de meios económico-financeiros não disponíveis.

Albufeira, 20 de Setembro de 2013

O técnico autor do projeto

APARTAMENTOS TURÍSTICOS "ALBUFEIRA JARDIM" – Bloco A5  
Processo nº1125/71 e Licença de utilização nº 271/74

**DISPENSA DE ADAPTAÇÃO DE EDIFÍCIO AO REGIME DE ACESSIBILIDADES**

**MEMÓRIA DESCRITIVA**

1. Na sequência do solicitado no despacho e apreciação liminar do ofício da Câmara Municipal de Albufeira nº 2211 de 21/Agosto/2012 referente ao Loteamento 5, solicita-se a dispensa do edifício em epígrafe ao regime de acessibilidades.
2. Tal pedido de dispensa vem na sequência do reconhecimento por parte do Turismo de Portugal I.P. através da Informação de Serviço nº DQO/DCQ-2001.1.7879 do Turismo de Portugal I.P., que refere a inexistência de condições de adaptação na totalidade do empreendimento à legislação de acessibilidades.
3. As condições de adaptação são independentes da continuação de funcionamento por, ao abrigo e nos termos do nº 1 do artº 9º do Decreto-Lei 163/2006 de 08 de Agosto, se tratar de um empreendimento cuja data de início de construção é anterior a 1997.
4. A dispensa de adaptação é baseada quer na exiguidade do lote, quer e principalmente por o acesso ao mesmo ter de ser efetuado através de escadaria pública, impedindo o acesso a pessoas com mobilidade condicionada através do espaço público.
5. Face ao solicitado no 2.1.1. do ofício referido emanado da Camara Municipal de Albufeira, junta-se em anexo mapa resumo com as normas que não se encontram cumpridas, quer pela dificuldade ou impossibilidade de execução, a nível estrutural, quer pelo valor económico-financeiro não disponível e totalmente desproporcionado (nº 1 do artº 10º, Dec-Lei 163/2006).

Albufeira, 20 de Setembro de 2013  
O Arquiteto,



Anexos:

1. Informação de Serviço nº DQO/DCQ-2001.1.7879 do Turismo de Portugal
2. Mapa resumo com as normas que não se encontram cumpridas
3. Fotografia aérea e planta de localização do Bloco A5
4. Relatório fotográfico.



09.OUT 13 35603

**DIRECÇÃO DA QUALIFICAÇÃO DA OFERTA**

**DEPARTAMENTO DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIDADE**

Documento: Informação de Serviço n.º DQO/DCQ-2011.I.7879

Assunto: Auditoria de Reconversão simples

Apartamentos Turísticos Albufeira Jardim de 3\* >>> AT de 3\*

Anexas 4 Rubrica

Requerente: ADMITUR-Administração Apartamentos Turísticos, Lda

**1. Dados Gerais do Empreendimento**

Processo n.º	<b>20.1.4/5055</b>	Data 1.ª Classificação	<b>26.01.1979</b>
RNET n.º	<b>1181</b>	Classificação Actual	Apartamentos Turísticos de 3*
SI-RJET n.º	<b>977</b>	Classificação Pretendida	Apartamentos Turísticos de 3*
Mapa n.º	<b>2011-DCQ nº50</b>	Data de Auditoria	07.07.2011
TVA	-	Nome pretendido	<b>Albufeira Jardim</b>

Endereço	Cerro da Piedade	Localidade	Albufeira
Cód.Postal	8200-320	Distrito	Faro
Concelho	Albufeira	Freguesia	Almancil
Tel	289570070	Fax	289570071
E-mail	info@albufeira-jardim.com	Período Funcionamento	1.01/31.12 (todo o ano)
Coordenadas	-	Site	www.albufeira-jardim.com
		Cadeia	-

**2. Assunto/Motivo da Auditoria**

(Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, na redacção em vigor, e Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril)

Classificação		Alterações	
Reconversão	x	Oficiosa	
Revisão da Classificação		Outra	

Entidades		Nº Contribuinte
Proprietária	ADMITUR-Administração Apartamentos Turísticos, Lda	
Exploradora	ADMITUR-Administração Apartamentos Turísticos, Lda	<b>5000009570</b>
Responsável	<b>Isabel Cassota</b>	
Presentes	<b>Isabel Cassota-responsável Natalina Rodrigues-administração</b>	

**3. Antecedentes mais relevantes**

	Doc. n.º	Despacho	Assunto	Obs./Dispensas
a)		26.01.1979	Classificação como Apartamentos Turísticos de 1ª categoria	
b)	Ofício nº DSPET/DMCAT-1999/2348	23.07.1999	Reclassificação como Apartamentos Turísticos de 4* (independentemente de quaisquer formalidades)	
c)		08.03.2002	Desclassificação para AT de 3*	A desclassificação do empreendimento prende-se com mau funcionamento.
d)	DSPET/DMCAT-2003/70	12.03.2003	Deferido o pedido de depósito do Título Constitutivo	
e)	SI-RJET nº 977	28.12.2010	Reconversão como Apartamentos Turísticos de 3*	

**4. Descrição do empreendimento** (de acordo com o relatório de vistoria de 8.03.2002)

Blocos	Áreas Comuns	Áreas de Serviço
A	37 T0, 32 T1 e 2 T2	
A1	37 T0	
A2	37 T0	
A3	12 T0	
A4	15 T0	
A5	15 T0	
A6	15 T0	
A7	15 T0	

A

CÂMARA M. ALBUFERA  
 DIV. A. OBRAS PARTICULARES  
 09.OUT 13 35003  
 5  
 E.G. Anexos

A8	12 T0	
A9	15 T0	
A10	15 T0	
A11	28 T0	
A12	15 T0	
A13	15 T0	
B	Portaria, instalação sanitária comum, bar e snack-bar.	Escritório.
B1	10 T1	
B2	8 T1	
B3	6 T1	
B4	6 T1	
B5	6 T1	
C	18 T0, 26 T1 e 2 T2	
C1	8 T2	
C2	6 T2	
C3	7 T2	
C4	7 T2	
D	12 T0 e 8 T2	
E	1 T1 e 3 T2	
E1	5 T0 e 1 T1	
E2	10 T0 e 1 T1	
E3	1 T0 e 1 T1	
Edifício Principal	Recepção, instalação sanitária comum, restaurante e snack-bar.	Maleiro, escritórios, balneários do pessoal, refeitório, arrumos, armazém, copa e cozinha com respectivos compartimentos de apoio.
Circ.Vert.	Elevador e escadas.	Elevador e escadas.
Exterior	Piscinas (adultos e crianças) e estacionamento para 472 lugares.	

### 5. Situação verificada no local

#### 5.1 Aspectos Gerais

	Sim	Não
a) Conformidade c/ o último projecto analisado	X	
• Descrição das alterações verificadas:		
▪ Isentas de licenciamento / comunicação prévia	-	-
▪ Alteração de tipologia	-	-
▪ Alteração de capacidade máxima	-	-
▪ Alteração de requisitos de classificação	-	-
b) Ocupa totalidade de um ou mais edifícios que constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num conjunto de espaços contíguos, apresentando expressão arquitectónica e características funcionais coerentes (AT - nº 2 art.14º do DL39/2008)	X	
c) Requisitos não verificáveis em auditoria:		
• Estão publicitados?	X	
• Foi assinada declaração em como cumprem aqueles requisitos?	X	
Observações:		
• Não está adaptado a pessoas de mobilidade condicionada.		

#### 5.2 Capacidade Máxima

Unidades de Alojamento									
Apartamentos						Quartos		Suites	
T0	T1	T2	T3	T4	Outros	Ind.	Duplos	Com 1 quarto individual	Com 1 quarto duplo
328	99	43	2	-	-	-	-	-	-

A

Relatório nº 2011.I.7879

Total de unidades de alojamento: <b>472</b>	
Total camas fixas/utentes: <b>1038</b>	Total camas convertíveis/utentes: <b>288</b>
N.º UA afectas à exploração turística - <b>100 %</b>	N.º UA não afectas(HA e AL) %

**5.3 Requisitos Comuns, de Exploração e de Funcionamento (Decreto-Lei n.º 39/2008)**

	Sim	Não
a) Identificação de todas as unidades de alojamento no exterior da respectiva porta de entrada em local bem visível. (n.º 3 do Art. 7.º)	x	
b) Sistema de segurança nas portas de entrada. (n.º 4 do Art. 7.º)	x	
c) As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação directa com o exterior. (n.º 5 do Art. 7.º)	x	
d) Publicidade, documentação comercial e <i>merchandising</i> com indicação do respectivo nome e classificação, não podendo sugerir características que o empreendimento não possua. (n.º 1 do Art. 42.º)	x	
e) Publicitação dos preços de todos os serviços oferecidos, de forma bem visível, na recepção. (alínea a) do Art. 46.º)	x	
f) Normas de funcionamento e de acesso ao empreendimento devidamente publicitadas. (n.º 5 do Art. 48.º)	x	
g) Período de funcionamento devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior. (n.º 3 do Art. 49.º)	x	
h) Sinais normalizados. (Art. 50.º)	x	
i) Livro de reclamações. (Art. 51.º) Nº: <b>11766076/100</b>	x	
j) Título constitutivo. (Art. 55.º) Data: <b>12.03.2003</b>	x	

**5.4 Condições de Acessibilidade**

	Sim	Não
a) Unidade adaptada a utentes com mobilidade condicionada. Total = (individual/duplo/suite/T1/T2....)		x
b) Afixação do símbolo internacional de acessibilidade.		x
c) Percurso acessível no exterior do empreendimento.		x
d) Percurso acessível no interior do empreendimento.		x
e) Lugares de estacionamento. N.º:		x
f) Instalações sanitárias comuns.		x
g) Equipamentos de auto-atendimento.		x
h) Balcões e guichés de atendimento.		x

**5.5 Requisitos obrigatórios comuns ( Portaria n.º 327/2008)**

	Sim	Não
<b>a)</b> Adequadas condições de higiene e limpeza, conservação e funcionamento das instalações e equipamentos. (alínea a) do Art. 5.º)	x	
<b>b)</b> Insonorização de toda a maquinaria geradora de ruídos em zonas de clientes, em especial ascensores e sistemas de ar condicionado. (alínea b) do Art. 5.º)	x	
<b>c)</b> Sistema de armazenamento de lixos quando não exista serviço público de recolha. (alínea c) do Art. 5.º)	x	
<b>d)</b> Sistema de iluminação de segurança. (alínea d) do Art. 5.º)	x	
<b>e)</b> Sistema de prevenção de riscos de incêndio. (alínea e) do Art. 5.º)		x
Medidas de autoprotecção		x

e) Telefone ligado à rede exterior, quando estiver disponível o respectivo serviço público. (alínea g) do Art. 5.º)	x	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--

**5.6 Pontuação opcional obtida (Portaria n.º 327/2008I)**

Anexo III	<b>Apartamentos Turísticos</b>	★★★	★★ ★★	★★★ ★★
	Pontos opcionais obrigatórios	156	184	200
		224		

**6. Proposta**

**6.1 Atribuir a classificação de:**

<b>Apartamentos Turísticos de 3*</b>	
a) N.º de camas fixas/utentes:	1038
b) N.º de camas convertíveis:	286
c) N.º de unidades de alojamento:	472 (329 estúdios, 98 T1, 43 T2 e 2 T3)

**6.2 Notificar a entidade exploradora para:**

a) Afixar no exterior, junto à entrada principal, a nova placa identificativa da classificação do empreendimento, devendo aguardar pela sua entrega. (n.º 4 do Art. 36.º)	x
b) De acordo com o disposto no n.º 2 do Art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 Março, na redacção em vigor, o empreendimento deverá adaptar-se às condições de acessibilidade constantes do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, no prazo de 10 anos, contado a partir da data da entrada em vigor daquele diploma. Em alternativa, caso se verifique que as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionadamente difíceis ou requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis, deverá ser requerida à Câmara Municipal a escusa do cumprimento das normas técnicas constantes daquele diploma.	x
c) Deverá dar cumprimento ao regime jurídico da segurança contra riscos de incêndio, previsto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro.	
i. Entregar as medidas de autoprotecção à ANPC, nos termos do n.º 2 do Art. 34.º.	x
d) De acordo com o artigo 38.º do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março, na redacção em vigor, a classificação do empreendimento terá que obrigatoriamente ser revista de 4 em quatro anos, sendo que deverá o pedido ser formulado junto deste Instituto seis meses antes do final do prazo	x

**6.3 Internamente:**

a) Dar conhecimento	• ao Departamento de Informação e Comunicação	x
	• ao Departamento de Ordenamento do Território	x
	• à Equipa da Utilidade Turística	-
b) Alterar n.º do processo de acordo com a nova classificação		-

À Consideração superior

Lisboa, 4 de Outubro de 2011



Os Auditores

Eduarda Almendra (arq)

Fernando Teixeira (arq.)

**Em anexo:**

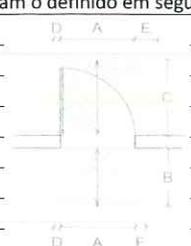
- i. Auditoria de Classificação (Anexo A);
- ii. Auditoria de Classificação (Anexo B);
- iii. Conjunto de fotos;
- iv. Declaração;
- v. Cópia de factura;

**ANEXO 2 - MAPA RESUMO COM AS NORMAS QUE NÃO SE ENCONTRAM CUMPRIDAS**  
**DECRETO - LEI 163/2006 de 8 de AGOSTO**  
 Loteamento 5 - Processo nº1125/71 e Licença de utilização nº 271/74 BLOCO A5 - Albufeira Jardim

Fis. Anexas 9

SECÇÃO	DESCRIÇÃO	Incumprimento	2.1.1.1	2.1.1.2	OBS
<b>Capítulo 1 - Via Pública</b>					
<b>1.1 - Percurso acessível</b>					
1.1.1	As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente:				
	1) Lotes construídos;	X	(1)		
	2) Equipamentos colectivos;	X	(1)		
1.1.3	Na rede de percursos pedonais acessíveis devem ser incluídos:				
	2) As escadarias, escadarias em rampa e rampas;	X	(1) (3)		
1.1.4	Os percursos pedonais acessíveis devem satisfazer o especificado no capítulo 4 e os elementos que os constituem devem satisfazer o especificado nas respectivas secções do presente capítulo.	X	(1) (3)		
1.1.5	Caso não seja possível cumprir o disposto no número anterior em todos os percursos pedonais, deve existir pelo menos um percurso acessível que o satisfaça, assegurando os critérios definidos no n.º 1.1.1 e distâncias de percurso, medidas segundo o trajecto real no terreno, não superiores ao dobro da distância percorrida pelo trajecto mais directo.	X	(1)		
<b>1.4 - Escadarias em rampa na via pública</b>					
1.4.1	As escadarias em rampa na via pública devem satisfazer o especificado na secção 1.3 e as seguintes condições complementares:	X	(3)		
	1) Os troços em rampa devem ter uma inclinação nominal não superior a 6% e um desenvolvimento, medido entre o fochinho de um degrau e a base do degrau seguinte, não inferior a 0,75 m ou múltiplos inteiros deste valor;	X	(1) (3)		
	2) A projecção horizontal dos troços em rampa entre patins ou entre troços de nível não deve ser superior a 20 m.	X	(1) (3)		
<b>1.5 - Rampas na via pública</b>					
1.5.1	As rampas na via pública devem satisfazer o especificado na secção 2.5, e as que vencerem desníveis superiores a 0,4 m devem ainda:	X	(1) (3)		
	1) Ter corrimãos de ambos os lados ou um duplo corrimão central, se a largura da rampa for superior a 3 m;	X	(1) (3)		
	2) Ter corrimãos de ambos os lados e um duplo corrimão central, se a largura da rampa for superior a 6 m.	X	(1) (3)		
<b>1.8 - Outros espaços de circulação e permanência de peões</b>					
1.8.1	Nos espaços de circulação e permanência de peões na via pública que não se enquadram especificamente numa das tipologias anteriores devem ser aplicadas as especificações definidas na secção 1.2 e as seguintes condições adicionais:				
	3) O definido na secção 1.5, quando incorporem rampas.	X	(1) (3)		
<b>Capítulo 2 - Edifícios e estabelecimentos em geral</b>					
<b>2.1 - Percurso acessível</b>					
2.1.1	Os edifícios e estabelecimentos devem ser dotados de pelo menos um percurso, designado de acessível, que proporcione o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada entre a via pública, o local de entrada/saída principal e todos os espaços interiores e exteriores que os constituem.	X	(1)		
2.1.5	Os percursos acessíveis devem satisfazer o especificado no capítulo 4 e os espaços e elementos que os constituem devem satisfazer o definido nas restantes secções do presente capítulo.	X	(1) (3)		
<b>2.4 - Escadas</b>					
2.4.9	Os corrimãos das escadas devem satisfazer as seguintes condições:				
	1) A altura dos corrimãos, medida verticalmente entre o fochinho dos degraus e o bordo superior do elemento preensível, deve estar compreendida entre 0,85 m e 0,9 m;	X		2.982,50 €	0,8m
<b>2.5 - Rampas</b>					
<b>2.6 - Ascensores</b>					
<b>2.7 - Plataformas elevatórias</b>					
<b>2.9 - Instalações sanitárias de utilização geral</b>					
<b>Capítulo 3 - Edifícios, estabelecimentos e instalações com usos específicos:</b>					
<b>3.3 - Edifícios de habitação - habitações</b>					
3.3.3	As cozinhas das habitações devem satisfazer as seguintes condições:				
	1) Após a instalação das bancadas deve existir um espaço livre que permita inscrever uma zona de manobra para a rotação de 360º;	X	(4)	30.750,00 €	
	3) A distância entre bancadas ou entre as bancadas e as paredes não deve ser inferior a 1,2 m.	X	(4)	30.750,00 €	

**ANEXO 2 - MAPA RESUMO COM AS NORMAS QUE NÃO SE ENCONTRAM CUMPRIDAS**  
**DECRETO - LEI 163/2006 de 8 de AGOSTO**  
**Loteamento 5 - Processo nº1125/71 e Licença de utilização nº 271/74 BLOCO A5 - Albufeira Jardim**

SECÇÃO	DESCRIÇÃO	Incumprimento	2.1.1.1	2.1.1.2	OBS
3.3.4	Em cada habitação deve existir pelo menos uma instalação sanitária que satisfaça as seguintes condições:				
	3) A disposição dos aparelhos sanitários e as características das paredes devem permitir a colocação de barras de apoio caso os moradores o pretendam de acordo com o especificado no n.º 3) do n.º 2.9.4 para as sanitas, no n.º 5) do n.º 2.9.7 para a banheira e nos n.os 5) dos n.os 2.9.9 e 2.9.10 para a base de duche;	X	(4)		
	4) As zonas de manobra e faixas de circulação devem satisfazer o especificado no n.º 2.9.19.	X	(4)		
3.3.7	Os pisos e os revestimentos das habitações devem satisfazer o especificado na secção 4.7 e na secção 4.8; se os fogos se organizarem em mais de um nível, pode não ser cumprida esta condição desde que exista pelo menos um percurso que satisfaça o especificado na secção 4.7 e na secção 4.8 entre a porta de entrada/saída e os seguintes compartimentos:				
	2) Uma cozinha conforme especificado no n.º 3.3.3;	X	(4)	30.750,00 €	
	3) Uma instalação sanitária conforme especificado no n.º 3.3.4.	X	(4)		
<b>Capítulo 4 - Percurso acessível</b>					
<b>4.3 - Largura livre</b>					
4.3.1	Os percursos pedonais devem ter em todo o seu desenvolvimento um canal de circulação contínuo e desimpedido de obstruções com uma largura não inferior a 1,2 m, medida ao nível do pavimento.	X	(1)		
<b>4.7 - Pisos e seus revestimentos</b>					
4.7.5	A inclinação dos pisos e dos seus revestimentos deve ser:				
	1) Inferior a 5% na direcção do percurso, com excepção das rampas;	X	(3)		
	2) Não superior a 2% na direcção transversal ao percurso.	X	(3)		
4.7.6	Os troços de percursos pedonais com inclinação igual ou superior a 5% devem ser considerados rampas e satisfazer o especificado na secção 2.5.	X	(3)		
<b>4.8 - Ressaltos no piso</b>					
4.8.2	Se existirem mudanças de nível, devem ter um tratamento adequado à sua altura:				
	1) Com uma altura não superior a 0,005 m, podem ser verticais e sem tratamento do bordo;	X	(4)		
	2) Com uma altura não superior a 0,02 m, podem ser verticais com o bordo boleado ou chanfrado com uma inclinação não superior a 50%;	X	(4)		
	3) Com uma altura superior a 0,02 m, devem ser vencidas por uma rampa ou por um dispositivo mecânico de elevação.	X	(4)		
<b>4.9 - Portas</b>					
4.9.1	Os vãos de porta devem possuir uma largura útil não inferior a 0,77 m, medida entre a face da folha da porta quando aberta e o batente ou guarnição do lado oposto; se a porta for de batente ou pivotante, deve considerar-se a porta na posição aberta a 90º.	X	(4)		
4.9.6	As portas devem possuir zonas de manobra desobstruídas e de nível com dimensões que satisfaçam o definido em seguida:	X	(4)		
		Porta de batente			
	A ≥ 0,80 m				
	B ≥ 0,80 m				
	C ≥ 0,80 m				
	D ≥ 0,80 m				
	E ≥ 0,80 m				
	F ≥ 0,80 m				

- 2.1.1.1 - Quando as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionadamente difíceis;
- 2.1.1.2 - Quando as obras requeiram a aplicação de meios económicos-financeiros desproporcionados ou não disponíveis;
- (1) - O arruamento de acesso do edifício incorpora escadaria pública, logo o acesso a pessoas com mobilidade condicionada encontra-se
- (2) - O espaço público não possui dimensões que permitam a execução de mudanças de direcção de uma pessoa em cadeira de rodas
- (3) - Devido à morfologia do terreno os acessos públicos possuem inclinações superiores às regulamentares
- (4) - Impossibilidade Arquitectónica

*Az*

**APARTAMENTOS TURÍSTICOS "ALBUFEIRA JARDIM" – Bloco A5**

**DISPENSA DE ADAPTAÇÃO DE EDIFÍCIO AO REGIME DE ACESSIBILIDADES**

**Anexo 3 – Fotografia aérea e planta de localização**



09.OUT.13 35603

Fls. Anexas *29* *Arborea*

RELAÇÃO DE OBRAS  
ALBUFEIRA JARDIM  
3

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA  
CÂMARA MUNICIPAL  
ALBUFEIRA, 09 de Outubro de 2013



- ABC - tipo de bloco
  - A P - número de pisos
  - A F - número de fogos
  - A C - cotas propostas
  - A L - limite do 2º fase
  - A S - edifícios existentes a manter
  - A D - edifícios propostos
- PERÍODO DE COTAMENTO  
ALBUFEIRA JARDIM  
3ª FASE

*A*

CÂMARA M. ALBUFEIRA  
DIV. A. OBRAS PARTICULARES  
09.OUT 13 35603  
Fls. Anexas 13

**APARTAMENTOS TURÍSTICOS "ALBUFEIRA JARDIM" – Bloco A5**

**DISPENSA DE ADAPTAÇÃO DE EDIFÍCIO AO REGIME DE ACESSIBILIDADES**

**Anexo 4 – Relatório fotográfico**



CÂMARA M. ALBUFEIRA  
DIV. A. OBRAS PARTICULARES  
09.OUT.13 35603  
Fls. Anexos *[Handwritten Signature]*



*[Handwritten mark]*

CAMARA M. ALBUFEIRA  
DIV. A. OBRAS PARTICULARES  
09.OCT 13 35603

15  
Albufera



A