



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

NOTA JUSTIFICATIVA

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 2º e do artigo 3º daquele diploma legal, ficam os estabelecimentos de alojamentos locais obrigados a cumprir os requisitos estabelecidos na Portaria n.º 517/2008, de 25/6, agora, com a redação que lhe foi conferida pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.

Segundo o preceituado no n.º 6, do artigo 5º, da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, as Câmaras Municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos naquela Portaria.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, na alínea k), do n.º 1, do artigo 33º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, na Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho com a redação que lhe foi conferida pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio e no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, propõe-se a aprovação, do Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local e a sua publicação para apreciação pública e recolha de sugestões.

ÍNDICE

Capítulo I - Âmbito

Artigo 1º - Objetivo

Artigo 2º - Tipologia

Artigo 3º - Regime Aplicável

Capítulo II - Instalação e Funcionamento

Artigo 4º - Procedimentos de Instalação

Artigo 5º - Título

Artigo 6º - Caducidade do Registo

Artigo 7º - Renovação do Registo

Artigo 8º - Alteração da entidade exploradora ou cessação da exploração
Artigo 9º - Designação dos Estabelecimentos
Artigo 10º - Publicidade
Artigo 11º - Período de Funcionamento
Artigo 12º - Informações
Artigo 13º - Condições de funcionamento
Artigo 14º - Inspeções
Artigo 15º - Livro de Reclamações

Capítulo III - Requisitos Gerais

Artigo 16.º - Capacidade
Artigo 17.º - Requisitos gerais
Artigo 18.º - Requisitos de higiene
Artigo 19.º - Requisitos de segurança
Artigo 20º - Unidades de alojamento
Artigo 21º - Equipamento Mínimo dos Quartos
Artigo 22º - Equipamento Sanitário
Artigo 23º - Zonas de estar
Artigo 24º - Cozinha
Artigo 25º - Zona de refeições

Capítulo IV- Dos estabelecimentos de hospedagem em especial

Artigo 26º - Denominação
Artigo 27º - Receção ou portaria
Artigo 28º - Restauração, Bebidas ou Comércio
Artigo 29º - Serviços de pequeno - almoço ou de refeições
Artigo 30º - Zona de serviços
Artigo 31º - Áreas das unidades de alojamento

Capítulo V- Fiscalização e sanções

Artigo 32º - Fiscalização
Artigo 33º - Contraordenações
Artigo 34º - Contraordenações

Capítulo V- Disposições transitórias

Artigo 35º - Estabelecimentos existentes
Artigo 36º - Entrada em vigor

Capítulo I Âmbito e Tipologia

Artigo 1º

Objetivo

O presente Regulamento estabelece o regime de instalação, exploração e funcionamento de todos os estabelecimentos de Alojamento Local no Município de Montemor-o-Novo

Artigo 2º
Tipologia

1. Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, os apartamentos e os 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.
2. Os estabelecimentos previstos no número anterior podem ser definidos da seguinte forma:
 - a) Moradia: estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.
 - b) Apartamento: estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício.
 - c) Estabelecimento de hospedagem: estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Artigo 3º
Regime Aplicável

Todos os processos relativos a edifícios destinados à instalação e funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local obedecem ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e ao Presente Regulamento Municipal.

Capítulo II
Instalação e Funcionamento

Artigo 4º

Procedimentos de Instalação

1. O funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local depende obrigatoriamente de Registo na Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.
2. O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia para registo de estabelecimentos de alojamento local dirigida ao presidente da câmara municipal e instruída com os seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
 - b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações elétricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
 - c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afetar à atividade pretendida;
 - d) Nome e número de identificação fiscal do titular do estabelecimento, nomeadamente para consulta em linha da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa.
 - e) Cópia do título de utilização.
3. Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, a mera comunicação prévia deve ainda ser instruída com o projeto 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 projeto.

4. 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.

5. Em caso de incumprimento, o registo é cancelado, devendo o interessado devolver o título no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da receção da respetiva notificação.

Artigo 5º

Título

1. A mera apresentação da comunicação prévia prevista no n.º 2 do art.º 4.º e respetivo comprovativo de entrega, constituem título válido de abertura ao público.

2. O documento referido no número anterior deve encontrar-se visível no estabelecimento.

Artigo 6º

Caducidade do Registo

O Registo do Estabelecimento de Alojamento Local caduca se:

- a) Não for renovado no prazo de 8 anos a contar da data da sua apresentação na Câmara Municipal;
- b) Não iniciar o seu funcionamento no prazo de 1 ano a contar da data referida no número anterior;
- c) Se mantiver encerrado por período superior a 1 ano;
- d) Dada utilização diferente à prevista no Registo;
- e) Forem efetuadas obras no estabelecimento.

4

Artigo 7º

Renovação do Registo

Para os efeitos de renovação do Registo, o explorador deve solicitar à Câmara Municipal, nos seis meses anteriores à caducidade, nova vistoria, tendo em vista o cumprimento do n.º4, do artigo 4º.

Artigo 8º

Alteração da entidade exploradora ou cessação da exploração

1. A alteração da entidade exploradora deverá ser comunicada à câmara municipal no prazo de 15 dias a contar da data em que ocorrer o negócio jurídico, tendo em vista a atualização do registo.

2. Para manter atualizado o cadastro, a cessação da exploração também deve ser comunicada no prazo referido no número anterior.

Artigo 9º

Designação dos Estabelecimentos

1. Os estabelecimentos de alojamento local não podem usar designações iguais ou, por qualquer forma, semelhantes a outros já existentes ou em relação aos

quais já foi requerido o licenciamento que possam induzir em erro ou ser suscetíveis de confusão.

2. A competência para aprovar a designação dos estabelecimentos é da Câmara Municipal.

3. Para os efeitos referidos no número anterior, o requerimento referido no nº 2 do artigo 4º deve mencionar o nome a dar ao estabelecimento.

Artigo 10º

Publicidade

1. Em toda a publicidade, correspondência, documentação e, de um modo geral, em toda a atividade externa do estabelecimento não podem ser sugeridas características que este não possua, sendo obrigatória a referência à tipologia aprovada, devendo ser indicado o respetivo nome seguido da abreviatura “AL” ou da expressão “Alojamento Local”.

2. Em todos os estabelecimentos, o proprietário ou a entidade exploradora pode afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, com o formato previsto no anexo I da Portaria nº 517/2008, de 25/6 e dimensões previstas no nº 2 do artº 9º da mesma Portaria .

Artigo 11º

Período de Funcionamento

1. Os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2. O período de funcionamento deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior do empreendimento.

3. O período de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local deve ser comunicado à Câmara Municipal.

Artigo 12º

Informações

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

Artigo 13º

Condições de funcionamento

1. A informação afixada em todos os locais de uso individual ou comum deve estar, pelo menos, em língua portuguesa e numa outra língua oficial de um dos Estados Membros da União Europeia.

2. O disposto no número anterior aplica-se a toda a documentação entregue aos utentes do estabelecimento.

Artigo 14º

Inspeções

1. Os responsáveis pela exploração devem facultar às entidades fiscalizadoras o acesso a todas as instalações do estabelecimento de alojamento local, bem como facultar os documentos justificadamente solicitados.

2. Nos casos de unidades de alojamento ocupadas, a inspeção referida no número anterior não pode efetuar-se sem que o respetivo utente esteja presente e autorize o acesso.

Artigo 15º

Livro de Reclamações

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de Livro de Reclamações nos termos e condições estabelecidos pelo 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.

Capítulo III

Requisitos Gerais

Artigo 16º

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.

6

Artigo 17º

Requisitos gerais

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;
- e) Estar ligados à rede pública de distribuição elétrica.

Artigo 18º

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 19º

Requisitos de segurança

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio previstos em legislação especial 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 eletrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respetivo funcionamento e manuseamento;
 - d) Indicação do número nacional de emergência (112);
 - e) Número de telefone para contactar o explorador do estabelecimento;
 - f) Número de telefone da corporação de bombeiros local.
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 projeto apresentado, e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

Artigo 20º

Unidades de alojamento

As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta 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.

Artigo 21º

Equipamento Mínimo dos Quartos

O equipamento mínimo para os quartos dos estabelecimentos de alojamento local deve permitir a fácil circulação no seu interior, e o acesso ao mesmo, devendo além de cumprir os requisitos enunciados pelo n.º 1 do artigo anterior possuir o seguinte equipamento:

- a) Cama;
- b) Roupeiro ou solução equivalente;
- c) Cabides;
- d) Cadeira ou sofá;
- e) Mesas de cabeceira ou solução de apoio equivalente;
- f) Luzes de Cabeceira;
- g) Tomada de Eletricidade.

Artigo 22º

Equipamento Sanitário

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete, banheira ou chuveiro, espelho e suporte de toalhas.
2. As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

Artigo 23º

Zonas de estar

Os estabelecimentos de alojamento local podem dispor de zonas de estar com os seguintes requisitos mínimos:

- a) Sofás e cadeiras;
- b) Mesas ou outros que se mostrem adequados;
- c) Iluminação elétrica;
- d) Televisão.

Artigo 24º

Cozinha

1. Os estabelecimentos de alojamento local podem dispor de cozinha para uso dos hóspedes.
2. Nesse caso, a cozinha deve ser dotada, no mínimo, de:
 - a) Água corrente, quente e fria;
 - b) Lava-louça;
 - c) Fogão ou placa e exaustor de fumos;
 - d) Micro-ondas;
 - e) Frigorífico;
 - f) Utensílios de cozinha adequados;
 - g) Armários para víveres;
 - h) Lavandaria ou, na sua falta, máquina de lavar roupa;
 - i) Espaço ou máquina para secagem da roupa.

Artigo 25º

Zonas de refeições

1. Os estabelecimentos de alojamento local com cozinha para uso dos hóspedes devem dispor, também, de zonas de refeições, com os seguintes requisitos mínimos :
 - a) Mesas, cadeiras ou bancos;
 - b) Loijas e talheres;
 - c) Outros que se mostrem adequados.

Capítulo IV

Dos Estabelecimentos de Hospedagem em Especial

Artigo 26º

Denominação

Os estabelecimentos de hospedagem também podem usar uma das seguintes denominações:

- a) Hostel;

- b) Hospedaria;
- c) Albergue.

Artigo 27º

Receção ou portaria

1. Os estabelecimentos de hospedagem devem dispor de uma receção ou portaria que deverá encontrar-se corretamente identificada podendo o serviço de atendimento ser feito automática ou presencialmente.
2. A receção ou portaria deve prestar os seguintes serviços:
 - a) Registo de entradas e saídas de hóspedes estrangeiros;
 - b) Receção, guarda e entrega aos utentes de correspondência e de outros objetos que lhes sejam destinados;
 - c) Anotações e transmissão aos utentes destinatários das mensagens que lhes forem dirigidas durante a sua ausência;
 - d) Guarda das chaves das unidades de alojamento;
 - e) Disponibilização do livro de reclamações quando solicitado;
 - f) Disponibilização do telefone aos utentes que o queiram utilizar, quando as unidades de alojamento não disponham deste equipamento.
3. Na receção ou portaria devem ser colocadas, em local visível, as informações respeitantes ao funcionamento do estabelecimento, designadamente sobre serviços que o mesmo preste e os respetivos preços.

Artigo 28º

Restauração, Bebidas ou Comércio

1. As disposições do presente regulamento municipal relativas à instalação dos estabelecimentos de alojamento local são aplicáveis aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes.
2. O disposto no número anterior não dispensa o cumprimento dos requisitos específicos relativos a instalações e funcionamento previstos na demais legislação aplicável.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Registo do Estabelecimento de Alojamento Local substitui a permissão de funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas ou comércio, desde que a existência do estabelecimento naquele seja referida.

Artigo 29º

Serviço de pequeno-almoço ou de refeições

1. Caso no estabelecimento de hospedagem seja servido pequeno-almoço ou refeições aos hóspedes este deverá estar dotado de cozinha ou copa, devendo ser dado cumprimento às disposições gerais relativas à higiene dos géneros alimentícios, sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos impostos por legislação específica aplicável a determinadas categorias de produtos.
2. A copa ou cozinha deverá possuir frigorífico, micro-ondas, lava-loiça e utensílios de cozinha.
3. Havendo a prestação de um destes serviços, o estabelecimento de hospedagem deverá possuir uma área de uso comum onde tal serviço possa ser

prestado, composta por mesa de refeições ou móvel adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças e talheres.

Artigo 30º

Zonas de serviço

Os estabelecimentos de hospedagem devem possuir área destinada ao pessoal que deve ser composta, no mínimo, por instalações sanitárias e vestiários.

Artigo 31º

Área das Unidades de Alojamento

1. As unidades de alojamento devem dispor das seguintes áreas mínimas, de acordo com a capacidade de utilização do estabelecimento de hospedagem:

- a) Quarto individual - 6,50 m²;
- b) Quarto casal - 10,50 m²;
- c) Quarto triplo - 12,00 m²;

2. Em todos os demais casos em que a capacidade do quarto seja superior a três hóspedes, designadamente pela utilização de beliches¹, deve assegurar-se uma área mínima de 3,80m², por cada beliche.

3. Os beliches devem ter uma altura livre acima do colchão no mínimo de 0,80m.

Capítulo V

Fiscalização e sanções

Artigo 32º

Fiscalização

Para além do disposto no artº 66º do DL nº 39/2008, de 7/3 na sua atual redação, é competência da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo verificar a existência de atividade de alojamento local sem o respetivo título, podendo esta ser verificada no local, por qualquer tipo de publicidade ou por qualquer outro meio de comunicação, bem como por violação do presente regulamento.

Artigo 33º

Contraordenações

1. As contraordenações a aplicar para o alojamento local encontram-se previstas no artº 67º do DL nº 39/2008, de 7/3.

2. Para além do disposto no número anterior, o não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos previstos no presente regulamento constituem contraordenações.

3. As contraordenações previstas no número anterior são punidas com a coima de 150 euros a 2500 euros, no caso de pessoa singular, e de 500 euros a 5000 euros no caso de pessoa coletiva.

Capítulo VI

Disposições Transitórias

Artigo 34º

Processos em curso

Aos processos de licenciamento em curso à data da entrada em vigor do presente regulamento aplicam-se as presentes normas.

Artigo 35º

Estabelecimentos existentes

Os estabelecimentos existentes e em funcionamento antes da entrada em vigor do presente regulamento devem satisfazer os requisitos previstos no mesmo.

Artigo 36º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.