

NOTA INTRODUTÓRIA

O D.L. n.º 167/97 de 4 de Julho atribui competências às câmaras municipais para licenciar a instalação dos empreendimentos turísticos, sendo os processos regulados pelo regime jurídico da urbanização e da edificação. O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, introduziu alterações profundas no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, obras de urbanização e das obras particulares. As alterações introduzidas por este regime impuseram, de igual modo, as devidas compatibilizações com o regime jurídico da instalação e funcionamento dos empreendimentos turísticos, razão pela qual foram alteradas as disposições do D.L. n.º 167/97 de 4 de Julho e introduzida a nova redacção pelo DL n.º 55/2002 de 11 de Março.

Dada a urgente necessidade de meios de alojamento temporário para satisfazer a crescente procura turística desta região, originada em especial pela recente criação de equipamentos de uso desportivo de âmbito internacional, bem como pela promoção de eventos de ordem cultural e turística, alguns já com tradição vincada nesta região, constituindo pólos de atracção de nacionais e estrangeiros, entende a Autarquia apresentar um conjunto de regras que regulem a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, conforme é habilitada pelo n.º 1 do art. 79º do referido DL n.º 55/2002 de 11 de Março, nas diferentes modalidades de hospedarias, casas de hóspedes e quartos particulares, uma vez que tais estabelecimentos não foram classificados em qualquer dos empreendimentos turísticos previstos pela legislação em vigor, encontrando-se os mesmos sem regulamentação específica.

Assim, nos termos dos artigos 112º, n.º 8 e 241º da Lei Constitucional, do art. 53º, n.º 2, alínea a) da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção introduzida pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro, da disposição antes referida do n.º 1 do art. 79º do D.L. n.º 55/2002 de 11 de Março, e de acordo com o disposto no art. 118º do Código de Procedimento Administrativo, a Assembleia Municipal em sessão de 2 de Dezembro de 2002, aprova o seguinte Regulamento dos Estabelecimentos de Hospedagem e Alojamentos Particulares, sob proposta aprovada pela Câmara Municipal em 22 de Novembro de 2002.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Objecto)

O presente regulamento estabelece os princípios aplicáveis à utilização, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares, com localização no município de Montemor – o - Velho.

Artigo 2º

(Noção)

Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares os que, sendo colocados à disposição de turistas, proporcionam, mediante remuneração, alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e não sejam integrados em estabelecimentos que explorem o serviço de alojamento, nem possam ser classificados em qualquer dos tipos de empreendimentos previstos no DL n.º 167/97 de 4 de Julho, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 55/2002 de 11 de Março.

Artigo 3º

(Classificação)

1. Os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares devem obedecer aos requisitos mínimos fixados no anexo II ao presente Regulamento, e classificam-se do seguinte modo:

- a) Hospedarias;
- b) Casas de hóspedes;
- c) Quartos particulares.

2. São consideradas Hospedarias, os estabelecimentos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente independentes, situadas em edifício autónomo, sem qualquer outro tipo de ocupação, que disponha até 15 unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e serviços complementares e de apoio a turistas.

3. São consideradas Casas de Hóspedes, os estabelecimentos integrados em edifícios de habitação unifamiliar, que disponham de quatro até oito unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

4. São considerados Quartos particulares aqueles que, integrados nas residências dos respectivos proprietários, disponham de até três unidades de alojamento e se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares, de carácter familiar.

CAPÍTULO II LICENCIAMENTO

Artigo 4º (Licença de utilização)

1. A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de prévio licenciamento municipal, definido nos termos do presente Regulamento e do Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação.

2. Os pedidos serão feitos mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal e deverá ser instruído com os elementos indicados no anexo I ao presente Regulamento.

3. A licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares deverá ser concedida no prazo de 60 dias, a contar da data de entrada do requerimento referido no número anterior, e é sempre precedida de vistoria, sendo a mesma regulada nos termos do art. 5º do presente Regulamento.

4. Os pedidos de licenciamento serão indeferidos e a licença de utilização recusada, quando os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares não cumprirem as disposições do presente Regulamento ou não reunirem os requisitos nele indicados no anexo II.

Artigo 5º (Vistorias)

1. A vistoria prevista no n.º 3 do art. 4º deve realizar-se no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.

2. A vistoria será efectuada por uma comissão composta pelos seguintes elementos:

a) três técnicos da Câmara Municipal;

- b) o Delegado de Saúde concelhio ou seu representante;
 - c) um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
 - d) um representante da Região de Turismo do Centro;
 - e) um representante da Associação dos Industriais de Hotelaria.
3. As entidades referidas em b) a e) serão convocadas pelo Presidente da Câmara com a antecedência mínima de 8 dias. Na mesma data dará conhecimento ao requerente para, querendo, estar presente na vistoria.
4. A ausência das entidades referidas nas alíneas d) e e), desde que regularmente convocadas, não é impeditiva nem constitui justificação da não realização da vistoria.
5. A comissão referida no n.º 2, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser uma cópia entregue ao requerente.
6. Quando o auto de vistoria for de conteúdo desfavorável, serão indicadas pela comissão as obras a realizar pelo requerente, dentro de um prazo razoável, findo o qual se seguirá nova vistoria.
7. Se as obras indicadas no auto de vistoria não forem executadas, o procedimento de licenciamento será arquivado.

Artigo 6º

(Outras vistorias)

1. Sempre que ocorram fundadas suspeitas quanto ao cumprimento do estabelecido no presente Regulamento, o Presidente da Câmara poderá, em qualquer momento, determinar a realização de uma vistoria que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.
2. Independentemente do referido no número anterior, os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares serão vistoriados em períodos não superiores a 8 anos.

Artigo 7º

(Alvará de licença)

1. Com a notificação da concessão da licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares, o Presidente da Câmara comunica ao requerente o montante da taxa a pagar pela licença de utilização.
2. O alvará de licença deve especificar:
- a) a identificação da entidade titular da licença;

- b) a tipologia e designação ou nome do estabelecimento;
 - c) a capacidade máxima do estabelecimento;
 - d) o período de funcionamento do estabelecimento.
2. O modelo de alvará de licença de utilização consta do anexo III deste Regulamento.

Artigo 8º

(Alteração das especificações do alvará)

1. Sempre que ocorra a alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença deve, no prazo de trinta dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara.
2. O requerimento referido no número anterior deverá ser acompanhado de documento comprovativo da legitimidade do requerente para pedir a alteração do alvará.
3. A alteração de classificação obedecerá ao previsto neste Regulamento para emissão de alvará de licença de utilização.

Artigo 9º

(Requisitos gerais)

1. Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem obedecer aos seguintes requisitos, para efeitos de emissão de licença de utilização:
 - a) Estar instalados em edifícios com boa conservação exterior e interior;
 - b) Estarem todas as unidades de alojamento dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
 - c) Serem todas as portas das unidades de alojamento dotadas de sistemas de segurança, de forma a propiciarem a privacidade dos utentes;
 - d) Corresponder cada alojamento particular a uma unidade de alojamento;
 - e) Cada unidade de alojamento dispor de uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior e de uma sistema que vede completamente a entrada de luz;
 - f) Encontrarem-se ligados às redes públicas de abastecimento de águas e esgotos;
 - g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II do presente Regulamento.
2. Os requisitos exigidos para o funcionamento do estabelecimento de hospedagem podem ser dispensados quando a sua estrita observância comprometer a rentabilidade do empreendimento e for susceptível de afectar as características arquitectónicas ou estruturais do edifício.
3. A verificação do disposto no número anterior é feita pela Câmara Municipal.

Artigo 10º

(Caducidade do alvará de licenciamento)

1. O alvará de licenciamento caduca:
 - a) se o estabelecimento de hospedagem se mantiver encerrado por período superior a um ano;
 - b) quando seja dada ao estabelecimento de hospedagem uma utilização diferente da prevista no alvará;
 - c) quando a sua utilização revista natureza ilícita, ofenda a ordem e a moral pública.
2. Caducado o alvará, o mesmo é apreendido pela Câmara Municipal.
3. A apreensão do alvará tem lugar na sequência de notificação ao respectivo titular, sendo em seguida encerrado o estabelecimento de hospedagem ou inibida a utilização do quarto particular para alojamento de hóspedes.

Artigo 11º

(Período de funcionamento)

Os estabelecimentos licenciados ao abrigo do presente Regulamento devem estar abertos durante todo o ano, ou apenas no período de funcionamento requerido aquando do pedido de licença, devendo ser comunicado à Câmara Municipal com a antecedência mínima de 2 meses, se pretender encerrar o estabelecimento.

CAPÍTULO III

EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 12º

(Identificação)

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem afixar no exterior uma placa identificativa, segundo o modelo a fornecer pela Câmara Municipal.

Artigo 13º

(Quartos)

1. Considera-se quarto a unidade de alojamento constituída, por uma divisão com uma ou mais camas.
2. Nos quartos apenas podem instalar-se camas fixas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. A solicitação do utente pode ser instalada uma ou mais camas suplementares.
4. Os quartos podem funcionar como unidades independentes ou comunicar com um ou mais quartos, directamente ou através de salas privativas.
5. O acesso aos quartos particulares será limitado nos termos a estabelecer pelo proprietário ou explorador aquando da entrada dos hóspedes.

Artigo 14º

(Arrumação e limpeza)

1. As unidades de estabelecimentos de hospedagem e de alojamentos particulares, devem estar preparadas e limpas no momento de serem ocupadas pelos utentes.
2. Os serviços de arrumação e limpeza devem ter lugar, pelo menos, duas vezes por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

Artigo 15º

(Instalações sanitárias)

1. As instalações sanitárias consideram-se privativas quando estiverem ao serviço exclusivo de uma unidade de alojamento e podem ser casas de banho simples ou completas.
2. As instalações sanitárias consideram-se comuns quando se destinam a ser utilizadas por todos os utentes do estabelecimento.
3. Quando as unidades de alojamento (quartos) não estiverem dotadas de instalações sanitárias privativas, a unidade deverá possuir, pelo menos, uma casa de banho por cada dois quartos.

Artigo 16º

(Zonas de serviço)

São zonas de serviço as áreas dos estabelecimentos destinadas a assegurar e a servir de suporte material e administrativo à prestação de serviços.

Artigo 17º

(Zonas comuns e acessos)

1. As zonas comuns devem estar em perfeito estado de conservação, devidamente arrumadas e limpas.
2. Os acessos às unidades de alojamento devem ser fáceis, sempre limpos e bem conservados.

Artigo 18º

(Estabelecimentos instalados em diversos edifícios)

Os estabelecimentos de hospedagem podem dispor de unidades de alojamento e zonas comuns fora do edifício principal desde que os edifícios constituam um conjunto harmónico e articulado entre si, inserido num espaço delimitado, apresentado expressão arquitectónica e características funcionais homogéneas.

Artigo 19º

(Segurança)

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem observar as seguintes condições de segurança:

- a) Todas as unidades de alojamento devem ser dotadas de um sensor iónico de detecção de fumos, devendo ainda os quartos particulares ter um extintor de Co2;
- b) Sempre que possível, devem ser utilizados materiais com características de "não inflamáveis";
- c) Nos estabelecimentos de hospedagem deverá existir uma planta em cada unidade de alojamento, com o caminho de evacuação em caso de incêndio e os números de telefone para serviços de emergência;
- d) Nos estabelecimentos de hospedagem, os acessos ao exterior dos edifícios deverão ser dotados de sistema de iluminação de segurança.

Artigo 20º

(Responsável)

1. Em todos os estabelecimentos deverá haver um responsável, a quem cabe zelar pelo seu bom funcionamento, assim como assegurar o cumprimento das disposições do presente Regulamento.
2. Para efeitos do número anterior, a entidade exploradora comunicará à Câmara Municipal o nome da pessoa ou das pessoas que assegurem permanentemente aquelas funções.

Artigo 21º

(Dever de informação)

1. Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados em local bem visível, devendo os clientes ser informados destes aquando da sua entrada.

2. Aos clientes deverá ainda ser facultado o acesso ao presente Regulamento.

Artigo 22º

(Livro de reclamações)

1. Em todos os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares deve existir um livro de reclamações ao dispor dos utentes.
2. O livro de reclamações deve ser obrigatória e imediatamente facultado ao utente que o solicite.
3. O original de cada reclamação registada deve ser enviado pelo responsável do estabelecimento ao presidente da Câmara Municipal, no prazo máximo de cinco dias, devendo o duplicado ser entregue, de imediato, ao utente.
4. O modelo de livro de reclamações é semelhante ao que se encontra em vigor para os empreendimentos turísticos.

Artigo 23º

(Estadia)

1. Deve ser organizado um livro de entrada de clientes, do qual conste a sua identificação completa e a respectiva morada.
2. O utente deve deixar o alojamento particular até às doze horas do dia da saída ou até à hora convencionada, entendendo-se, se não o fizer, renovada a sua estadia por mais um dia.
3. O responsável pelo estabelecimento de hospedagem não é obrigado a aceitar o prolongamento da estada do utente para além do dia previsto para a sua saída.

Artigo 24º

(Serviços incluídos no preço)

1. No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo da água, de gás e da electricidade.
2. O pagamento dos serviços pelo utente, deverá ser feito aquando da entrada ou da saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia.

Artigo 25º

(Refeições)

Havendo serviço de pequenos almoços e/ou de refeições deve compreender, para cada uma delas, um período não inferior a duas horas.

CAPÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO

Artigo 26º

(Fiscalização do presente Regulamento)

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente regulamento compete aos serviços da Câmara Municipal e a outras entidades administrativas e policiais.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, será sempre facultada a entrada da fiscalização e demais autoridades nos estabelecimentos de hospedagem e em alojamentos particulares.
3. As autoridades administrativas e policiais que verifiquem infracções ao disposto no presente Regulamento, levantarão os respectivos autos de notícia que serão, de imediato, remetidos à Câmara Municipal.

Artigo 27º

(Contra-ordenações)

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima graduada de uma a dez vezes o salário mínimo nacional aplicável aos trabalhadores da indústria, o não cumprimento de qualquer das normas previstas neste Regulamento, designadamente:
 - a) A ausência de licença de utilização;
 - b) A falta de arrumação e limpeza;
 - c) A falta de placa identificativa;
 - d) A ausência de livro de reclamações;
 - e) A não afixação dos preços a cobrar;
 - f) A ausência de plantas nas unidades de alojamento;
 - g) A ausência de extintores;
 - h) O impedimento de acções de fiscalização;
 - i) O alojamento de um número superior de utentes em relação ao permitido;
 - j) Alterações executadas no interior do estabelecimento, que contrarie o anexo II;

- k) Encerrar o estabelecimento sem o aviso prévio à Câmara Municipal.

Artigo 28º

(Sanções acessórias)

Além das coimas referidas no artigo anterior, e em casos de extrema gravidade, poderão ser aplicadas, pelo Presidente da Câmara, as seguintes sanções acessórias:

- a) Encerramento provisório, até que estejam sanadas as deficiências determinadas;
- b) Encerramento definitivo, com apreensão do alvará de licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares.

Artigo 29º

(Taxas)

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares encontra-se sujeito ao pagamento das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.
2. A vistoria encontra-se igualmente sujeita ao pagamento das taxas previstas no mencionado Regulamento e Tabela.

Artigo 30º

(Registo)

1. Todos os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares devidamente licenciados serão objecto de registo organizado pela Câmara Municipal.
2. O registo será comunicado aos órgãos locais de turismo.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 31º

(Estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes)

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares referidos no número anterior devem satisfazer os requisitos previstos neste Regulamento, no prazo máximo de dois anos,

excepto quando esse cumprimento determinar a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade dos mesmos, desde que reconhecidas pela Câmara Municipal.

3. Findo o prazo referido no número anterior deverá ser feita uma vistoria, a realizar nos termos do previsto no artigo 4.º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença de utilização.

Artigo 32º

(Dúvidas e omissões)

Todas as dúvidas ou omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pelos órgãos competentes, nos termos da Lei das Competências.

Artigo 33º

(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de quinze dias, a contar da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

1 – Elementos para a instrução do pedido de licenciamento

O pedido de licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento tipo (conforme indicado no n.º 2);
- b) Comprovativo da legitimidade de requerente para efectuar o pedido;
- c) Declaração de inscrição no registo/início de actividade e/ou documento comprovativo das obrigações tributárias do último ano fiscal;
- d) Planta à escala 1:2000, ou superior, com indicação do local a que se refere o pedido de licenciamento;
- e) Outros elementos que se considerem necessários para a caracterização do pedido, como por exemplo as plantas do edifício).

2 – Requerimento tipo

Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho

_____ (indicar o nome do requerente), na qualidade de _____ (proprietário, usufrutuário, locatário, titular de direito de uso, superficiário, mandatário), residente em _____, com o bilhete de identidade n.º _____ e contribuinte n.º _____, solicita a V.Ex.^a o licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares, na classificação de _____ (indicar hospedaria/casa de hóspedes/quartos particulares), para o local assinalado na planta que se junta em anexo, e cujas principais características se descrevem a seguir:

Características (assinalar com um x)

I – Localização – (indicar a morada)

Na residência do requerente

Em edifício independente

II – Unidades de alojamento:

N.º total de quartos de casal

N.º total de quartos duplos |_|

N.º total de quartos simples |_|

III – Instalações sanitárias:

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e banheira |_|

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro |_|

N.º de casas de banho privadas dos quartos |_|

Dispõem de água quente e fria |_|_| (sim/não)

IV - Outras instalações:

N.º de salas privadas dos hóspedes |_|

N.º de salas comuns |_|

N.º de salas de refeições |_|

Outras...

V – Infra-estruturas básicas:

Com ligação à rede pública de água |_|_| (sim/não)

Com reservatório de água |_|_| (sim/não)

Com ligação à rede pública de saneamento |_|_| (sim/não)

Com telefone |_|_| (sim/não)

Outras...

VI – Período de funcionamento:

Anual |_| Sazonal |_| de ____ a ____ (assinalar com X)

VII - Outras características:

...

Montemor-o-Velho (indicar a data)

Pede deferimento

(assinatura do requerente)

ANEXO II

Requisitos mínimos das instalações dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

1 – Unidades de alojamento:

1.1 – Áreas mínimas:

- a) Quarto de casal – 12 m² com a dimensão mínima de 2,70 m;
- b) Quarto duplo – 9 m², com a dimensão mínima de 2,70 m;
- c) Quarto simples – 6,50 m², com a dimensão mínima de 2,40 m.

1.2 – Equipamentos dos quartos:

- a) Camas;
- b) Mesas de cabeceira ou soluções de apoio equivalente;
- c) Iluminação suficiente;
- d) Luzes de cabeceira;
- e) Roupeiro com espelho e cruzetas;
- f) Cadeira ou sofá;
- g) Tomadas de electricidade;
- h) Sistemas de ocultação da luz exterior;
- i) Sistemas de segurança nas portas;
- j) Tapetes;
- k) Sistema de aquecimento e de ventilação.

2 – Infra-estruturas básicas:

- 2.1 Deve existir uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento não dotadas com esta infra-estrutura.
- 2.2 As instalações sanitárias devem ser dotadas de água quente e fria.
- 2.3 Deve haver um sistema de iluminação de segurança.
- 2.4 Deverá existir, pelo menos um telefone, com ligação à rede exterior para uso dos utentes.

- 2.5 Onde não exista rede de saneamento, os estabelecimentos devem ser dotados de fossas sépticas dimensionadas para a ocupação máxima admitida e para os serviços nele prestados.

ANEXO III

Licença de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

<p style="text-align: center;">CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO</p> <p style="text-align: center;">ALVARÁ DE LICENÇA DE URILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES</p> <p>N.º _____ (N.º de registo)</p> <p>CLASSIFICAÇÃO _____ (Hospedaria/Casas de hóspedes/Quartos particulares)</p> <p>TITULAR DA LICENÇA _____ (Nome do titular da licença)</p> <p>CAPACIDADE DO ALOJAMENTO _____ (Capacidade máxima de utentes admitidos)</p> <p>PERÍODO DE FUNCIONAMENTO _____</p> <p>VISTORIADO EM _____ (Data da última vistoria)</p> <p style="text-align: center;">DATA DA EMISSÃO DO ALVARÁ _____</p> <p style="text-align: center;">O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL</p>
--