

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS**Regulamento n.º 296-E/2007**

Nota justificativa

Dada a competência legal estabelecida no artigo 79.º, do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de Março, elaborou-se o projecto de Regulamento Municipal de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem.

A existência de regulamentação sobre a matéria poderá vir a ser um incentivo à instalação da actividade de hospedagem no concelho, colmatando, assim, a falta de infra-estruturas de alojamento que são quase inexistentes.

Tal facto, contribuirá para fixar, ainda que, temporariamente, alguns visitantes e oferecerá condições de alojamento a todos os que se deslocam a Salvaterra de Magos, por motivos profissionais e outros.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea a), dos n.ºs 6 e 7, do artigo 64.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e para efeitos de aprovação na Assembleia Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 2, do artigo 54.º, do mencionado diploma legal, propõe-se a aprovação do Regulamento Municipal da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem, cujo projecto foi precedido de apreciação pública, pelo prazo de 30 dias, nos termos do disposto no artigo 118.º, do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I**Âmbito**

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento tem por base o disposto no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de Março, regulamentando a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.

Artigo 2.º

Tipos

São considerados estabelecimentos de hospedagem, para os efeitos consignados neste Regulamento, os alojamentos particulares colocados à disposição de turistas e que não estejam integrados em estabelecimentos que explorem o serviço de alojamento nem possam ser classificados em qualquer dos tipos de empreendimentos como tal classificados pelo Decreto-Lei n.º 167/97 e n.º 169/97, ambos de 4 de Julho.

Artigo 3.º

Classificação

Os estabelecimentos de hospedagem classificam-se em:

Hospedarias;
Casas de hóspedes;
Quartos particulares.

Artigo 4.º

Hospedarias

Hospedarias são os estabelecimentos constituídos por um conjunto de instalações, funcionalmente independentes, que se situem 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 outros serviços complementares e de apoio a turistas.

Artigo 5.º

Casas de hóspedes

Casas de hóspedes são os estabelecimentos integrados em edifícios de habitação familiar, 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.

Artigo 6.º

Quartos particulares

Quartos particulares são os 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**Instalação**

Artigo 7.º

Instalação

Para efeitos deste Regulamento são consideradas instalações de estabelecimentos de hospedagem o processo de licenciamento ou autorização para a realização de operações urbanísticas, relativas à construção e ou utilização de edifícios ou suas fracções destinados ao funcionamento desses serviços.

Artigo 8.º

Regime aplicável à instalação

1 — Os processos relativos à construção e adaptação de edifícios destinados à instalação de estabelecimentos de hospedagem são regulamentados pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e deverão obedecer aos instrumentos municipais de planeamento urbanístico bem como a todas as normas locais aplicáveis.

2 — Os projectos, relativos à instalação de estabelecimentos de hospedagem, estão sempre sujeitos ao parecer da Autoridade Nacional de Protecção Civil e da autoridade sanitária.

Artigo 9.º

Licenciamento ou autorização de utilização

1 — A utilização dos estabelecimentos de hospedagem depende de licenciamento ou autorização municipal.

2 — O pedido de licenciamento ou autorização deverá ser feito mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara e ser instruído com os elementos indicados no Anexo I ao presente Regulamento.

3 — A licença ou autorização de utilização para estabelecimentos de hospedagem é sempre precedida de vistoria conforme mencionado no presente Regulamento.

4 — Será indeferido o pedido de licenciamento ou autorização de utilização sempre que os estabelecimentos não cumpram com o disposto neste Regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 10.º

Requisitos gerais

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares, para efeitos da emissão de licença de utilização, devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) A instalação deve fazer-se em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- b) Todas as unidades de alojamento devem estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) As portas das unidades de alojamento devem estar dotadas de sistemas de segurança de modo a permitirem a privacidade dos utentes;

d) A unidade de alojamento deve estar dotada duma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior e dispor dum sistema que permita vedar totalmente a entrada de luz;

e) Estarem ligados às redes públicas de abastecimento de águas e esgotos;

f) Cumprirem todos os requisitos previstos no Anexo II deste Regulamento.

Artigo 11.º

Vistorias

1 — A vistoria prevista no n.º 3, do artigo 9.º, deve realizar-se no prazo de 30 dias, a contar da data da apresentação do respectivo requerimento e, sempre que possível, em data a acordar com o interessado.

2 — A vistoria deverá ser efectuada por uma Comissão composta por:

a) Três técnicos da Câmara Municipal, tendo, pelo menos dois, formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria;

b) O delegado de Saúde concelhio ou seu representante;

c) Um representante da Autoridade Nacional de Protecção Civil.

3 — É competência do presidente da Câmara Municipal convocar as entidades mencionadas nas alíneas b) a c) do número anterior, com a antecedência mínima de oito dias.

4 — O requerente da licença ou autorização de utilização, deverá participar na vistoria, bem como poderão participar o técnico autor do projecto e o técnico responsável pela direcção técnica da obra, sem direito a voto.

5 — A ausência das entidades referidas nas alíneas b), e c) do n.º 2, não é impeditiva nem constitui justificação para a não realização da vistoria, desde que regularmente convocadas.

6 — A Comissão referida no n.º 2, após proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser entregue uma cópia ao requerente.

7 — Não pode ser emitida a licença ou autorização de utilização, quando o auto de vistoria conclua em sentido desfavorável.

8 — Poderá o presidente da Câmara Municipal, sempre que ocorram fundadas suspeitas, quanto ao cumprimento do estabelecido no presente Regulamento, determinar a qualquer momento a realização duma vistoria que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.

Artigo 12.º

Alvará de licença ou autorização de utilização

1 — O alvará deverá 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 do alvará de licença ou de autorização de utilização consta do Anexo III ao presente Regulamento.

3 — Sempre que se verifique alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença ou autorização deve, no prazo de 30 dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará.

Artigo 13.º

Caducidade da licença ou autorização de utilização

1 — A licença ou autorização de utilização caduca:

a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data de emissão do alvará de licença ou autorização de utilização;

b) Se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivo de obras;

c) Quando ao estabelecimento seja dada uma utilização diferente na prevista no alvará.

2 — Caducada a licença ou autorização de utilização é notificado o titular e a entidade exploradora do alvará que o entregará na Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

Exploração e funcionamento

Artigo 14.º

Identificação

Os estabelecimentos de hospedagem devem afixar no exterior uma placa identificativa, segundo o modelo previsto no Anexo IV, a fornecer pela Câmara Municipal.

Artigo 15.º

Arrumação e limpeza

1 — As unidades do estabelecimento de hospedagem devem estar preparadas e em perfeito estado de limpeza no momento de serem ocupadas pelos utentes.

2 — Os serviços de arrumação e limpeza devem ter lugar diariamente.

Artigo 16.º

Instalações sanitárias

Quando as unidades de alojamento dos estabelecimentos de hospedagem não estiverem dotadas de instalações sanitárias privativas, deverá existir, pelo menos uma casa de banho por cada duas unidades de alojamento.

Artigo 17.º

Zonas comuns

As zonas comuns devem estar em perfeito estado de conservação, devidamente arrumadas e limpas.

Artigo 18.º

Acesso

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, alínea r), do n.º 2, do artigo 2.º, mantendo-se sempre limpas e bem conservadas.

Artigo 19.º

Segurança

Os estabelecimentos de hospedagem devem observar as condições de segurança previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 20.º

Responsável

Em todos os estabelecimentos deverá haver um responsável, a quem cabe zelar pelo seu bom funcionamento, bem como assegurar o cumprimento das disposições do presente Regulamento.

Artigo 21.º

Informação

1 — Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados em local bem visível, devendo o cliente ser informado destes aquando da sua entrada.

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

Artigo 22.º

Livro de reclamações

1 — Em todos os estabelecimentos de hospedagem deve existir um livro de reclamações ao dispor dos utentes.

2 — O livro de reclamações deve obrigatoriamente e de imediato ser 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 o que se encontrar em uso para os empreendimentos turísticos.

Artigo 23.º

Estadia

1 — Deve ser organizado um livro de entrada de clientes, do qual conste a sua identificação completa e respectiva morada.

2 — O utente deve deixar a unidade de alojamento até às 12 horas do dia da saída ou até à hora convencionada, entendendo-se, se não o fizer, renovada a sua estadia por mais um dia.

Artigo 24.º

Fornecimentos incluídos no preço

1 — No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo de água, de gás e electricidade.

2 — O pagamento dos serviços pelo utente, deverá ser feito aquando da entrada ou saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia.

CAPÍTULO IV

Fiscalização e regime sancionatório

Artigo 25.º

Fiscalização deste 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.

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 26.º

Contra-ordenações

1 — Para além das estabelecidas no artigo 98.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, constituem contra-ordenações ao presente Regulamento:

- a) A ausência de licença de utilização;
- b) A falta de arrumação e limpeza;
- c) A falta de placa identificativa;
- d) A ausência do livro de reclamações;
- e) A não afixação dos preços a cobrar;
- f) A ausência de plantas nas unidades de alojamento, com o caminho de evacuação em caso de incêndio e os números de telefone para serviços de emergência;
- g) A ausência de extintores;
- h) O impedimento de acções de fiscalização.

Artigo 27.º

Montantes das coimas

As contra-ordenações previstas no artigo anterior são puníveis com coima de 50 euros a 1000 euros, para pessoas singulares e de 100 euros a 1800 euros para pessoas colectivas.

Artigo 28.º

Negligência

A negligência é punível.

Artigo 29.º

Sanções acessórias

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

- a) Encerramento provisório, até que sejam sanadas as deficiências determinadas;
- b) Encerramento definitivo, com apreensão do alvará de licença ou autorização de utilização para os estabelecimentos de hospedagem.

CAPÍTULO V

Disposições gerais

Artigo 30.º

Taxas

O licenciamento ou autorização e a vistoria (o fornecimento da placa identificativa dos estabelecimentos de hospedagem) encontram-se sujeitos ao pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas, para os empreendimentos turísticos.

Artigo 31.º

Registo

1 — Todos os estabelecimentos de hospedagem, devidamente licenciados ou autorizados, serão objecto de registo, organizado pela Câmara Municipal.

2 — O registo será comunicado à Região de Turismo do Ribatejo e Governo Civil de Santarém.

3 — À Câmara Municipal é reservado o direito de utilizar os dados constantes no registo referido nos números anteriores.

CAPÍTULO VI

Disposições transitórias e finais

Artigo 32.º

Estabelecimentos de hospedagem existentes

1 — O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

2 — Os estabelecimentos de hospedagem referidos no número anterior devem satisfazer os requisitos previstos nesse Regulamento, no prazo máximo de dois anos, excepto quando a realização de obras se revelem materialmente impossíveis ou venham a comprometer a rentabilidade dos mesmos, desde que reconhecidos pela Câmara Municipal.

3 — Findo o prazo referido no número anterior deverá ser feita uma vistoria, a realizar nos termos do artigo 11.º, tendo em vista a verificação do cumprimento deste Regulamento.

4 — Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença ou autorização de utilização.

Artigo 33.º

Integração de lacunas e esclarecimentos de dúvidas

Quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento, bem como os casos omissos, serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias após a sua publicação nos termos legais.

ANEXO I

1 — Elementos para instrução do pedido de licenciamento

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

- a) Requerimento tipo;
- b) Os referidos na Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro;
- c) Outros elementos que se mostrem indispensáveis para caracterizar o pedido.

2 — Requerimento tipo

Exmo(a) Senhor(a)
Presidente da Câmara Municipal de
Salvaterra de Magos

Nome do requerente _____, na qualidade de _____, (proprietário, usufrutuário, locatário, etc.), residente em _____, com o bilhete de identidade n.º _____, contribuinte n.º _____, solicita a V. Ex.ª o licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares, na classificação de _____ (hospedaria, casas de hóspedes, quartos particulares), para o local assinalado na planta que se junta em anexo, e cujas principais características se descrevem a seguir.

Características:

I — Localização (indicar a morada) _____

Na residência do requerente;
Em edifício independente.

II — Unidades de alojamento:

Número total de quartos de casal;
Número total de quartos duplos;
Número total de quartos individuais.

III — Instalações sanitárias:

Número de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e banheira;
Número de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro;
Número de casas de banho privadas dos quartos;
Dispõem de água quente e fria.

IV — Outras instalações:

Número de salas privadas dos hóspedes;
Número de salas comuns;
Número de salas de refeições.

V — Infra-estruturas básicas:

Com ligação à rede pública de água;
Com reservatório de água;
Com ligação à rede pública de saneamento;
Com telefone.

VI — Período de funcionamento:

Anual Sazonal de _____ a _____

Salvaterra de Magos, ___ de _____ de 200

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 — 12 m², com a dimensão mínima de 2,70 m;
- c) Quarto simples — 10,50 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) Tomada de electricidade;
- h) Sistemas de ocultação da luz exterior;
- i) Sistemas de segurança nas portas;
- j) Tapetes;
- l) Sistema de aquecimento e ventilação.

2 — Infra-estruturas básicas:

2.1 — Deve existir uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento.

2.2 — As instalações sanitárias deverão ser dotadas de água quente e fria.

2.3 — Deverá haver um sistema de iluminação de segurança.

2.4 — Deverá existir, no mínimo, um telefone com ligação à rede exterior para utilização dos utentes.

2.5 — Onde não haja infra-estruturas de saneamento, os estabelecimentos devem ser dotados de fossas sépticas com dimensão para a ocupação máxima admitida e para os serviços que aí se prestem.

ANEXO III

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM
E ALOJAMENTOS PARTICULARES

Número (número de registo)

Titular da licença (nome do titular da licença)

Classificação (hospedaria, casa de hóspedes, quartos particulares)

Capacidade do alojamento (capacidade máxima de utentes admitidos)

Período de funcionamento _____

Data da emissão do alvará _____

O Presidente da Câmara Municipal

ANEXO IV

Placa identificativa

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVATERRA DE MAGOS

(Símbolo que identifique o estabelecimento)

a) (tipo de estabelecimento a que respeita a placa identificativa: hospedaria, casa de hóspedes, ou quartos particulares).

17 de Outubro de 2007. — A Presidente da Câmara, *Ana Cristina Ribeiro*.