Castro Daire
Município

Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local
Do
Município de Castro Daire

APROVAÇÃO	
CÂMARA MUNICIPAL 09/MAIO/2013	ASSEMBLEIA MUNICIPAL 21/JUNHO/2013

Castro Daire
Município

ÍNDICE

DISPOSIÇÕES GERAIS 5
Artigo 1.º 5
Lei habilitante 5
Artigo 2.º 5
Âmbito e objeto 5
Artigo 3.º 5
Tipologia e definições 5
CAPÍTULO II 6
INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO 6
Artigo 4.º 6
Registo 6
Artigo 5.º 6
Título 6
Artigo 6.º 7
Vistoria 7
Artigo 7.º 7
Cancelamento do registo 7
Artigo 8.º 7
Publicidade 7
Artigo 9.º 7
Informações 7
Artigo 10.º 8
Deveres da entidade exploradora 8
Artigo 11.º 8
Livro de reclamações 8
CAPÍTULO III 8
REQUISITOS GERAIS 8
Artigo 12.º 8
Capacidade 8
Artigo 13.º 8
Requisitos gerais 8
Artigo 14.º 9
Unidades de alojamento 9
Artigo 15.º 9
Equipamento Sanitário 9
Artigo 16.º 9
Requisitos de higiene 9
Artigo 17.º 9
Requisitos de segurança 9
CAPÍTULO IV 10
FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO 10

Artigo 18.º 10
Fiscalização e instrução de processos 10
Artigo 19.º 10
Contraordenações e Coimas 10
Artigo 20.º 11
Sanções acessórias 11
CAPÍTULO V 11
TAXAS 11
Artigo 21.º 11
Taxas 11
CAPÍTULO VI 11
DISPOSIÇÕES FINAIS 11
Artigo 22.º 11
Dúvidas e omissões 11
Artigo 23.º 12
Disposição transitória 12
Artigo 24.º 12
Norma revogatória 12
Artigo 25.º 12
Entrada em vigor 12

PREÂMBULO

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, consagra o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

O referido diploma visa agilizar o procedimento de licenciamento dos empreendimentos turísticos, na medida em que se traduz numa simplificação dos procedimentos, acompanhada de uma maior responsabilização dos promotores, de uma melhor fiscalização por parte das entidades públicas e de uma garantia da manutenção dos níveis de qualidade da oferta turística.

Nesta sequência, o diploma mencionado introduziu alterações significativas nas tipologias de alojamento existentes e no sistema de classificação, passando a basear-se num sistema de requisitos mínimos obrigatórios para cada categoria.

O regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos determina que os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos pela Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

Segundo o preceituado no n.º 6, do artigo 5.º da referida Portaria, as Câmaras Municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos nesta Portaria relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimento de hospedagem.

Por sua vez, a Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, vem proceder à adaptação do regime do alojamento local, constante na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, dando cumprimento ao previsto na alínea a) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpôs a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro.

Assim, a Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, veio consagrar que todos os pedidos, comunicações e notificações entre os prestadores de serviços e outros intervenientes e as autoridades administrativas competentes nos procedimentos necessários à obtenção de permissões administrativas, devem poder ser efetuadas por meios electrónicos, através de um balcão único electrónico, atualmente designado por «Balcão do Empreendedor».

O presente Regulamento define o regime de instalação, exploração e funcionamento dos Estabelecimentos de Alojamento Local, ao abrigo e nos termos da legislação em vigor.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido nas alíneas a) e e), do n.º 2, do artigo 53.º, conjugado com a alínea a), do n.º 6, do artigo 64.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação conferida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, e pela Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, e na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, a Câmara Municipal de Castro Daire, em reunião de 09 de maio de 2013 e a Assembleia Municipal de Castro Daire, em sessão de 21 de junho de 2013, aprovaram o presente Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local do Município de Castro Daire.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Lei habilitante

O Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local do Município de Castro Daire é elaborado ao abrigo e nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do disposto na alínea a), do n.º 6, do artigo 64.º e nas alíneas a) e e), do n.º 2, do artigo 53.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação conferida pelas Leis n.ºs 5-A/2002, de 11 de janeiro, e 67/2007, de 31 de dezembro, na alínea b), do n.º 1, do artigo 6.º, e n.º 1, do artigo 8.º, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro, bem como do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, e ainda da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.

Artigo 2.º
Âmbito e objeto

O presente Regulamento estabelece o regime de instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local, existentes ou que se venham a instalar no Concelho de Castro Daire.

Artigo 3.º
Tipologia e definições

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: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de caráter unifamiliar.
   b) Apartamento: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício.
   c) Estabelecimento de hospedagem: o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

3 - Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do alojamento local.

CAPÍTULO II
INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 4.º
Registo

1 - O funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local depende obrigatoriamente de registo no Município de Castro Daire.

2 - O registo de um estabelecimento de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel, para fins habitacionais, de hospedagem ou de alojamento turístico, quando exigível à data da sua construção.

3 - O registo de estabelecimentos de alojamento local a que se refere o número anterior está sujeito ao regime da mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruída com os seguintes documentos:

a) Fotocópia do documento comprovativo da legitimidade do requerente para efetuar o pedido de registo (certidão do registo predial do imóvel, válida e atualizada, e, no caso do interessado não figurar como proprietário daquele, outro documento que lhe confira tal direito);

b) Termos de responsabilidade, subscritos por técnicos habilitados, atestando, por sua honra, que as instalações elétricas, de gás e os termoacumuladores cumprem todas as normas legais em vigor, devendo ser acompanhados de comprovativo de inscrição do técnico na ordem ou em associação pública de natureza profissional, bem como prova da sua validade;

c) Planta do imóvel à escala de 1/100 ou superior, indicando quais as unidades de alojamento a afetar à instalação e exploração do estabelecimento de alojamento local, incluindo representação das camas fixas (individuais e/ou duplas);

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.

4 - A mera comunicação prévia é realizada através do balcão único electrónico dos serviços, designado por «Balcão do Empreendedor».

5 - No caso de o requerente pretender que o estabelecimento de alojamento local tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, a mera comunicação prévia deve ainda ser instruída com o projeto de segurança contra riscos de incêndio, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, aprovado pela entidade competente, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra risco de incêndio implementado se encontra de acordo com o projeto apresentado.

Artigo 5.º
Título

A apresentação da mera comunicação prévia e respetivo comprovativo de entrega constitui título válido de abertura ao público.

Artigo 6.º
Vistoria

A Câmara Municipal poderá realizar, a qualquer momento, vistorias para a verificação do cumprimento dos requisitos necessários, sendo a primeira vistoria preferencialmente realizada no prazo de 60 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, referida no artigo anterior.

Artigo 7.º
Cancelamento do registo

1 - O Registo de Estabelecimento de Alojamento Local é cancelado se:
   a) O estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data da realização do registo;
   b) O estabelecimento estiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivo de obras ou outro de força maior;
   c) Ao estabelecimento for dada utilização diversa da que consta do registo;
   d) Forem realizadas obras que alterem as unidades de alojamento afetas à atividade.
2 - Cancelado o registo do estabelecimento de alojamento local, o mesmo será encerrado, sem prejuízo da possibilidade de apresentação de nova mera comunicação prévia para novo registo, uma vez cumpridos os requisitos legais e regulamentares necessários.
3 - No caso de cancelamento do registo, o interessado tem que devolver o título e a placa identificativa do estabelecimento, no prazo de 5 dias, a contar da data da recepção da respetiva notificação.

Artigo 8.º
Publicidade

1 - Em toda a publicidade, documentação comercial e *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local deverá ser indicado o respetivo nome, seguido da expressão «Alojamento Local» ou da abreviatura AL.
2 - Em todos os estabelecimentos, o proprietário ou a entidade exploradora pode afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, fornecida pela Câmara Municipal, conforme o modelo previsto na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

Artigo 9.º
Informações

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

Artigo 10.º
Deveres da entidade exploradora

São deveres da entidade exploradora do estabelecimento de alojamento local:

a) Publicitar os preços de todos os serviços oferecidos, de forma bem visível, na recepção e mantê-los sempre à disposição dos utentes;
b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços previamente à respetiva contratação;
c) Manter em bom estado de funcionamento de todas as instalações, equipamentos e serviços do estabelecimento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias;
d) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do estabelecimento de alojamento local.

Artigo 11.º
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 contraordenação previstos no diploma legal referido no número anterior.

CAPÍTULO III
REQUISITOS GERAIS

Artigo 12.º
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.

Artigo 13.º
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) Dispor de rede elétrica.

Artigo 14.º
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 15.º
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.
2 - As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

Artigo 16.º
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 17.º
Requisitos de segurança

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio previstas 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 f) 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.

CAPÍTULO IV
FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO

Artigo 18.º
Fiscalização e instrução de processos

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, compete ao Presidente da Câmara Municipal, através do Serviço de Fiscalização, a verificação do cumprimento do disposto no presente Regulamento.

2 - A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação e para a aplicação das coimas e sanções acessórias pertence ao Presidente da Câmara.

Artigo 19.º
Contraordenações e Coimas

1 - Sem prejuízo do disposto noutras disposições legais e da eventual responsabilidade civil ou criminal a que haja lugar, constituem contraordenação:
a) A inexistência de título e a consequente falta de registo como estabelecimento de alojamento local de acordo com o previsto no artigo 5.º do presente Regulamento;
b) O impedimento do acesso às instalações para efeitos de realização da vistoria a que se refere o artigo 6.º, quando a mesma tenha lugar;
c) A não devolução voluntária do título comprovativo de registo, bem como a placa identificativa do estabelecimento em violação do disposto no n.º 3 do artigo 7.º;
d) A infração das regras relativas à publicidade a que alude o n.º 1 do artigo 8.º;
e) A violação dos deveres da entidade exploradora constantes do artigo 10.º;
f) O desrespeito pela capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local referida no artigo 12.º;
g) O não cumprimento dos requisitos gerais, bem como dos requisitos relativos à higiene e segurança previstos, respetivamente, nos artigos 13.º a 17.º.

2 - As contraordenações previstas no número anterior são punidas com coima de € 2.500 a € 3.740,98, tratando-se de pessoa singular, e de € 25.000 a € 44.891,82, no caso de se tratar de pessoa coletiva.

3 - A tentativa e a negligência são puníveis, sendo os limites mínimos e máximos das coimas aplicáveis reduzidos para metade.

4 - As receitas provenientes da cobrança das coimas referidas no presente artigo revertem a favor do Município.

Artigo 20.º
Sanções acessórias

1 - Em função da gravidade e da reiteração das contraordenações previstas no artigo anterior, bem como da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:
   a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
   b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade;
   c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento de alojamento local sem possuir título válido de abertura ao público.

2 - Quando for aplicada a sanção acessória de encerramento, o alvará de autorização de utilização é cassado e apreendido pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO V
TAXAS

Artigo 21.º
Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas as taxas previstas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas e outras receitas municipais e respetiva tabela do Município de Castro Daire.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 22.º
Dúvidas e omissões

1 - Em tudo o que não estiver previsto no presente Regulamento, aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março, na sua redação mais atual e demais legislação aplicável, com as devidas adaptações.

2 - Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são decididos pela Câmara Municipal.

Artigo 23.º
Disposição transitória

Aos processos em curso, bem como aos estabelecimentos existentes e em funcionamento à data da entrada em vigor do presente Regulamento aplicam-se as presentes normas.

Artigo 24.º
Norma revogatória

1- Dada a inexistência de norma regulamentar municipal específica, com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as normas, atos ou práticas de aplicação generalizada, em uso no Município de Castro Daire.
2- Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o n.º 4, do artigo 12.º, Capítulo I, Secção II, Subsecção IX, da Tabela de Taxas do Município de Castro Daire, parte integrante do Regulamento de liquidação e cobrança de taxas e outras receitas municipais, aprovado pela Assembleia Municipal em 30 de abril de 2010 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 96, de 18 de maio de 2010.

Artigo 25.º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor na data de início de produção de efeitos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, ou no dia útil seguinte à data da sua publicação, se esta for posterior ao início de produção de efeitos do referido diploma.