

REGULAMENTO MUNICIPAL
DE
INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO
DOS
ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

REGULAMENTO MUNICIPAL DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

NOTA JUSTIFICATIVA

O Concelho de Ferreira do Zêzere não dispõe de regulamento que oriente a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, designados por hospedarias e casa de hóspedes e por quartos particulares.

De acordo com o art.º 79º do Decreto-Lei n.º 167/97 de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99 de 6 de Agosto é da competência das assembleias municipais, sob proposta do presidente da câmara, regulamentar esta matéria. Justifica-se assim a elaboração de um regulamento referente à instalação e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.

Assim, no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 6 do art.º 64º do Decreto-Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere apresenta a seguinte proposta de Regulamento Municipal de Instalação e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem, com vista à sua apreciação pública nos termos do art.º 118º do Código do Procedimento Administrativo e à posterior análise e aprovação pela Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere.

CAPÍTULO I

ÂMBITO

Artigo 1º

Tipos

São considerados estabelecimentos de hospedagem, nos termos e para os efeitos consignados neste Regulamento, os alojamentos particulares que, sendo postos à disposição de turistas, não sejam integrados em estabelecimento que explore o serviço de alojamento nem possam ser classificados em qualquer dos tipos de empreendimentos previstos nos decretos-lei n.º 167/97 e 169/97, ambos de 04 de Julho.

Artigo 2º

Classificação

Os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares classificam-se em:

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

Artigo 3º

Hospedarias

São 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 outros serviços complementares e de apoio a turistas.

Artigo 4º

Casas de hóspedes

São casas de hóspedes 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 5º
Quartos particulares

São 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 6º
Licenciamento da utilização

- 1 - A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de licenciamento municipal.*
- 2 - O pedido de licenciamento será feito mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, e deverá ser instruído com os elementos indicados no anexo I deste Regulamento.*
- 3 - A licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser concedida no prazo de 60 dias a contar da data da entrada do requerimento referido no número anterior.*
- 4 - O pedido de licenciamento será indeferido e a licença será recusada quando os estabelecimentos de hospedagem e os outros alojamentos particulares não cumprirem os requisitos indicados no anexo II deste Regulamento.*

Artigo 7º
Requisitos Gerais

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 bem conservados no exterior e no interior;*
- b) Estarem todas as unidades de alojamento dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;*
- c) As portas das unidades de alojamento devem estar dotadas de sistemas de segurança, de forma a propiciarem a privacidade dos utentes;*
- d) Cada alojamento particular tem de corresponder a uma unidade de alojamento;*
- e) A unidade de alojamento deverá ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior, devendo dispor de um sistema que permita vedar completamente a entrada da luz;*
- f) Encontrarem-se ligados à rede pública de abastecimento de água e esgotos;*
- g) Garantirem tratamento adequado aos esgotos;*
- h) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.*

Artigo 8º

Vistorias

1 - A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 6.º deve realizar-se no prazo máximo de vinte 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 o seu adjunto;
- c) Um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
- d) Um representante da Região de Turismo dos Templários;
- e) Um representante da Confederação do Turismo Português, salvo se o requerente indicar no pedido de vistoria uma associação patronal que o represente.

3 - 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.

4 - A comissão referida no n.º 2, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser entregue uma cópia ao requerente.

5 - Sempre que ocorram fundadas suspeitas quanto ao cumprimento do estabelecido no presente Regulamento, o presidente da Câmara Municipal poderá, em qualquer momento, determinar a realização de uma vistoria que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.

6 - Independentemente do referido no número anterior, os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares serão vistoriados em períodos não superiores a oito anos.

Artigo 9.º

Alvará de licença

1 - 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.

3 - Sempre que ocorra a alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença deve, no prazo de trinta dias, requer o averbamento ao respectivo alvará.

CAPÍTULO III

EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 10º

Identificação

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

Artigo 11º

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 12º

Instalações sanitárias

Quando as unidades de alojamento particulares não estiverem dotadas de instalações sanitárias privativas, a unidade deverá possuir, pelo menos, uma casa de banho por cada dois quartos.

Artigo 13º

Zonas comuns

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

Artigo 14º

Acessos

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, sempre limpas e bem conservadas.

Artigo 15º

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 16º

Responsável

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

Artigo 17º

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 18º

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 obrigatório 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 uso para os empreendimentos turísticos, devendo ser adaptado às especificidades da administração local.

Artigo 19º

Estadia

1 - Deve ser organizado um livro de entrada de clientes, do qual conste a 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.

Artigo 20º

Fornecimentos incluídos no preço

1 - No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo de 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.

CAPÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONÁRIO

Artigo 21º

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 autoridade nos estabelecimentos de hospedagem e em alojamento particulares.

3 - As autoridades administrativas e policiais que verifiquem infracções ao disposto no presente Regulamento, levantarão aos respectivos autos de notícia que serão, de imediato, remetidos à Câmara Municipal.

Artigo 22º

Contra – ordenação

Constitui contra – ordenação, punível com coima, o não cumprimento de qualquer das normas prevista 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 reclamação;
- 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.

Artigo 23º

Montante das coimas

- 1 – As contra – ordenações previstas no artigo anterior são puníveis com coima de uma a dez vezes o salário mínimo nacional.
- 2 – São fixadas pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere os montantes das contra-ordenações.

Artigo 24º

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

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25º

Taxas

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

Artigo 26º

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 27º

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 neste Regulamento, no prazo máximo de um ano, 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 8º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.

4 - Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença de utilização.

Artigo 28º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor trinta dias após a sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

1 - Elementos para a instrução do pedido de licenciamento

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

- a) *Requerimento tipo;*
- 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 1:200, 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.*

2 - Requerimento tipo

Exmº Senhor Presidente da Câmara Municipal de _____ (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 nº _____ e contribuinte nº _____, solicita a V. Exª 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:

I - Localização – (indicar a morada)

Na residência do requerente 1 – 1

Em edifício independente 1 – 1

II - Unidades de alojamento:

Nº total de quartos de casal 1 – 1

Nº total de quartos duplos 1 – 1

Nº total de quartos simples 1 – 1

III - Instalações sanitárias:

Nº de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e banheira 1 – 1

Nº de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro 1 – 1

Nº de casas de banho privadas dos quartos 1 – 1

Dispõem de água quente e fria 1 – 1 1 – 1 (sim / não)

IV - Outras instalações:

Nº de salas privadas dos hóspedes 1-1

Nº de salas comuns 1-1

Nº de salas de refeição 1-1

Outras...

V - Infra – estruturas básicas:

Com ligação à rede pública de água 1-11-1 (sim / não)

Com reservatório de água 1-11-1 (sim / não)

Com ligação à rede pública de saneamento 1-11-1 (sim / não)

Com telefone 1-11-1 (sim / não)

Outras...

VI - Período de funcionamento:

Anual 1-1 Sazonal 1-1 de _____ a _____ (assinalar com X)

VII - Outras características:

...

_____ (local) _____ (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 - 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) *Tomadas de electricidade;*
- h) *Sistemas de ocultação da luz exterior;*
- i) *Sistemas de segurança nas portas;*
- j) *Tapetes;*
- k) *Sistemas 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

Licenças de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

CÂMARA MUNICIPAL DE _____

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES

Nº _____ (Nº de registo)

CLASSIFICAÇÃO _____ (Hospedaria / Casas de hóspedes / Quartos particulares)

TITULAR DA LICENÇA _____ (Nome do titular da licença)

CAPACIDADE DO ALOJAMENTO _____ (Capacidade máxima de utentes admitidos)

PERÍODO DE FUNCIONAMENTO _____

VISTORIADO EM _____ (Data da última Vistoria)

DATA DA EMISSÃO DO ALVARÁ _____

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO IV
Placa identificativa



- a) Colocar no estabelecimento a que se reporta a placa identificativa:
Hospedaria, Casa de Hóspedes ou Quartos Particulares.