

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL DO MUNICÍPIO DE SEIA

Preâmbulo

O novo Regime Jurídico de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de Setembro, determina que a entidade competente para a atribuição da classificação dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (excepto no caso dos hotéis rurais), dos empreendimentos de Turismo de Habitação e dos Parques de Campismo e Caravanismo, seja a Câmara Municipal.

Considerando o nº2 do artigo 3º do novo Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos estabelecidos na Portaria nº 517/2008, de 25 de Junho.

Considerando ainda o estipulado no nº6 do artigo 5º da referida Portaria, as Câmaras Municipais podem, em relação aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimento de hospedagem, fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos naquela Portaria.

Assim, com base nos poderes de regulamentação atribuídos pelo artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, e no uso das competências previstas na alínea a) do nº 2 do artigo 53º e na alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2001, de 11 de Janeiro.

Artigo 1º Norma habilitante

O presente Regulamento tem o seu suporte legal genericamente no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e na alínea a) do n.º 2 do artigo 53º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei nº5-A/02, de 11 de Janeiro, rectificada pelas Declarações de Rectificação nº 4/02 e 9/02, de 6 de Fevereiro e 5 de Março, e especificamente na Lei nº 39/2008, de 7 de Março, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de Setembro e pela Portaria nº 517/2008, de 25 de Junho.

Artigo 2º Objecto e âmbito

1- O presente Regulamento estabelece e prevê, para além dos previstos na Portaria nº 517/2008, de 25 de Junho, outros requisitos para instalação e funcionamento dos Estabelecimentos de Alojamento Local do Concelho de Seia que assumam a tipologia de Estabelecimentos de Hospedagem.

2- Prevê ainda, conforme estabelecido pela Portaria nº 517/2008, de 25 de Junho, o procedimento de Registo dos Estabelecimentos de Alojamento Local do Concelho de Seia que assumam a tipologia de Estabelecimentos de Hospedagem.

Artigo 3º Definições

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, entende-se por:

- a) Estabelecimentos de alojamento local - as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispoñdo de autorização de utilização,

prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos;

b) Moradia – estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por edifício autónomo, de carácter familiar;

c) Apartamento – o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício;

d) Estabelecimento de hospedagem – o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos;

e) Unidade de alojamento – é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente.

Artigo 4º **Registo**

1- Como condição do respectivo funcionamento, os estabelecimentos de Alojamento Local têm que se encontrar obrigatoriamente registados na Câmara Municipal de Seia.

2- Para os efeitos do número anterior, deve o interessado instruir o pedido correspondente, mediante preenchimento do respectivo requerimento, do modelo previsto na Portaria n.º517/2008, de 25 de Junho e disponível nesta Câmara Municipal ou através do *site* www.cm-Seia.pt, o qual deve ser entregue na Câmara Municipal ou remetido por correio para a correspondente morada e devidamente instruído com os seguintes documentos:

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

b) Termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, atestando, por sua honra, que as instalações eléctricas, de gás e os termoacumuladores cumprem todas as normas legais em vigor;

c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à instalação e exploração do estabelecimento de alojamento local;

d) Fotocópia da caderneta predial urbana;

e) No caso do requerente pretender que o estabelecimento de alojamento local tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, o requerimento é ainda acompanhado de projecto de segurança contra riscos de incêndio e termo de responsabilidade, subscrito pelo respectivo autor, atestando que o sistema se encontra devidamente implementado de acordo com o projecto apresentado.

3- Verificando-se que o requerimento se encontra devidamente instruído, é pelos serviços da Câmara Municipal aposto o carimbo correspondente, constituindo então a cópia do requerimento título válido de abertura do estabelecimento de alojamento local ao público.

4- Pelo registo é devida a taxa respectiva, constante no Regulamento de Taxas e Preços do Município de Seia.

Artigo 5º **Vistoria**

Nos 60 dias subsequentes à entrada do requerimento, a Câmara Municipal poderá realizar vistoria ao estabelecimento de alojamento local em causa, por forma a verificar o respectivo cumprimento dos requisitos mínimos a observar por aquele, sendo que, em caso de incumprimento, será o interessado notificado do cancelamento automático do registo e do dever de proceder à entrega do título acima mencionado.

Artigo 6º **Requisitos gerais**

Constituem requisitos gerais de funcionamento a observar pelos estabelecimentos de hospedagem:

1 - Elementos caracterizadores do edifício, das instalações, equipamentos, mobiliário e serviços:

- a) Dispor de instalações, equipamento e mobiliário;
- b) Possuir número de alojamentos:
 - Capacidade até 10 unidades de alojamento, designados por C10.
 - Capacidade de 11 a 25 unidades de alojamento, designados por C25.
 - Capacidade superior a 26 unidades de alojamento, designados por C26.
- c) Estar instalados em edifícios bem conservados, interiormente e exteriormente;
- d) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- e) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- f) Estar dotados de água corrente quente e fria;
- g) Dispor de serviço de pequeno - almoço (obrigatório);
- h) Dispor de recepção/portaria.

2- As unidades de alojamento dos estabelecimentos de hospedagem devem:

- a. Ter uma janela ou sacada com comunicação directa 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;
- e. Nos estabelecimentos designados por C10, dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro; nos estabelecimentos designados por C25, dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada dois quartos; nos estabelecimentos designados por C26, dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada quarto;
- f. As instalações sanitárias devem dispor de um sistema de segurança que garanta a privacidade;
- g. As instalações sanitárias devem estar identificadas com sinalética adequada;
- h. As instalações devem estar dotadas de equipamento de sistemas individuais, ou comuns, de aquecimento;
- i. Dispor de equipamento de Televisão;
- j. Dispor de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior;
- k. Dispor, em local bem visível, informação sobre as condições de funcionamento, os bens e/ou serviços colocados à disposição do hóspede, de forma clara e visível;
- l. Sempre que justificável, dever-se-á dotar o edifício com detector de fumo e detecção automática de gás de combustão;
- m. Existência de, pelo menos, uma unidade de alojamento (com instalação sanitária associada) que permita a utilização por utentes de mobilidade reduzida, cumprindo, para o efeito, as disposições técnicas do D.L. nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- n. No que se refere à alínea anterior ficam dispensados do cumprimento do requisito referido, as operações urbanísticas cujas excepções estejam previstas no artigo 10º do Decreto-Lei nº 163/2006, bem como as intervenções em estabelecimentos alvo de reconversão ao abrigo do artigo 75º do D.L. nº 39/2009, de 7 de Março com devidas alterações;
- o. Nos casos em que se verifiquem incompatibilidades no cumprimento das normas legais e regulamentares, nomeadamente em edifícios existentes, poderão estes ficar dispensados dos requisitos previstos no presente regulamento desde que devidamente fundamentados;

- p. Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados em local bem visível, devendo os clientes serem informados destes aquando da sua entrada;
 - q. Deve ser organizado um livro de entradas de cliente do qual consta a sua identificação completa e a respectiva morada;
 - r. O utente deve deixar o alojamento até às doze horas do dia de saída ou até à hora convencionada, entendendo-se, se não o fizer, renovada a sua estadia por mais um dia;
 - s. No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo de água, de gás e de electricidade;
 - t. O pagamento dos serviços pelo utente, deverá ser feito aquando da entrada ou da saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia;
 - u. Aos clientes deverá, ainda, ser facultado o acesso ao presente Regulamento.
- 3- As entidades exploradoras devem prestar aos utentes informação sobre as normas de funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.
- 4- Toda a publicidade e documentação comercial dos estabelecimentos de hospedagem deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou da abreviatura «AL», não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação. O explorador deve afixar, no exterior do estabelecimento de alojamento local, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual pode ser adquirida na Câmara Municipal, aquando da entrega do requerimento de registo. A taxa da aquisição da placa identificativa é fixada no Regulamento de Taxas e Preços do Município de Seia.
- 5- Os estabelecimentos de alojamento local devem, também, impreterivelmente, dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, nomeadamente quanto ao respectivo modelo, no Decreto - Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 06 de Novembro. Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectora e fiscalizadora - Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

Artigo 7º **Requisitos de higiene**

- 1- Os estabelecimentos de hospedagem devem reunir condições irrepreensíveis 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 existe uma alteração de utente.

Artigo 8º **Requisitos de segurança**

- 1- Os estabelecimentos de hospedagem devem cumprir as regras gerais em matéria de segurança contra riscos de incêndio e os requisitos estabelecidos nos números seguintes.
- 2- Os estabelecimentos de hospedagem com capacidade inferior a 50 pessoas devem dispor de:
 - a. Extintores e mantas de incêndios acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao número de quartos;
 - b. Equipamento de primeiros socorros;
 - c. Manual de instruções dos electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, em alternativa, informação relativa ao seu funcionamento e manuseamento;
 - d. Indicação do número nacional de emergência (112), o número de telefone da Guarda Nacional Republicana de Seia, dos Bombeiros Voluntários de Seia e do Hospital de Seia;

- e. Sinalética adequada sobre a porta de saída para o exterior;
 - f. Planta do edifício, eventualmente com a saída de evacuação;
 - g. Indicação, com o auxílio de sinalética adequada, da localização do corte eléctrico e de gás.
- 3- Os estabelecimentos de hospedagem com capacidade igual ou superior a 50 pessoas, devem, para além dos equipamentos referidos no número anterior com excepção da alínea a), dispor de um sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado de acordo com o projecto entregue na Câmara Municipal (com o pedido de registo).

Artigo 9º Divulgação

- 1- Em cumprimento do nº 5 do artigo 3º do Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos em vigor, a Câmara Municipal, através do *site* www.cm-seia.pt, disponibiliza toda a informação referente ao alojamento local existente no concelho, assim como a empreendimentos turísticos existentes.
- 2- A sinalização vertical de direcção, com indicação de Alojamento Local, é da responsabilidade do promotor, desde o fornecimento, montagem e aplicação em locais estratégicos de modo a promover a divulgação, devendo obedecer às normas técnicas, dimensão e material a usar.

Artigo 10º Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser nos termos das leis e regulamentos aplicáveis em razão da matéria, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei nº5-A/2002, de 11 de Janeiro, com as alterações posteriormente introduzidas, em integral respeito pela legislação vigente, nomeadamente o Decreto Lei nº 39/2008, de 7 de Março com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de Setembro e a Portaria nº 517/2008, de 25 de Junho.

Artigo 11º Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua Publicação nos termos legais.