



REGULAMENTO DE INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Nota Justificativa

Preâmbulo

O Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto – Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Estabelecimentos Turísticos, no seu artigo 79º comete às assembleias municipais a competência para a regulamentação da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem. Assim, o presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos do disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 64º e na alínea a) do n.º 2 do artigo 53º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro e tem por objectivo regular e disciplinar a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, que eventualmente existam, ou venham a existir na área do concelho da Batalha.

CAPÍTULO I

Âmbito

Artigo 1º

Estabelecimentos de hospedagem

Estabelecimentos de hospedagem são os estabelecimentos que se destinam a prestar, mediante remuneração, serviço de alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, sem fornecimento de refeições, exceptuando o fornecimento de pequenos-almoços aos hóspedes.

Artigo 2º

Tipos

1. Os estabelecimentos de hospedagem podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Hospedarias
- b) Casas de hóspedes
- c) Quartos Particulares

2. Para efeitos do presente Regulamento, não são considerados estabelecimentos de hospedagem as casas particulares que proporcionem, com carácter estável, alojamento e alimentação, no máximo a dois hóspedes.

Artigo 3º

Classificação

1. Os estabelecimentos de hospedagem são classificados nos tipos referidos no n.º 1 do artigo 2º, em função do preenchimento dos requisitos mínimos das instalações, do equipamento e dos serviços fixados na respectiva coluna do anexo I do presente Regulamento, e no que demais se estabelece.

Artigo 4º

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 de um mínimo de 5 e um máximo de 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

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 de apoio a turistas.

Artigo 6º

Quartos particulares

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

CAPÍTULO II

Licenciamento

Artigo 7º

Regime aplicável à instalação

1. Os processos relativos à construção e adaptação de edifícios destinados à instalação de estabelecimentos de hospedagem são regulados pelo regime jurídico de licenciamento municipal de obras particulares, e loteamentos urbanos, se for caso disso, e segundo os instrumentos municipais de planeamento urbanístico.
2. Os projectos relativos à instalação de estabelecimentos de hospedagem estão sempre sujeitos, mesmo nos casos referidos no artigo 6º, ao parecer do Serviço Nacional de Bombeiros e da autoridade de saúde pública.
3. Na instrução dos processos de licenciamento das obras referidas no nº 1 seguir-se-ão as normas aplicáveis no regime ali indicado, devendo ainda ser apresentada ficha técnica de especificações que constitui o anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 8º

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 30 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 alojamentos particulares não cumprirem o disposto neste regulamento e ou não reunirem os requisitos indicados no anexo II deste Regulamento.

Artigo 9.º

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 às redes públicas de abastecimento de água e esgotos;
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

Artigo 10.º

Vistorias

1. A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 8.º deve realizar-se no prazo máximo de vinte dias a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.

2. Nos alojamentos particulares, a vistoria realizar-se-á por dois técnicos da Câmara Municipal.

3. Nas hospedarias e casas de hóspedes, a vistoria será efectuada por uma comissão composta por:

- a) Dois técnicos da Câmara Municipal;
- b) A autoridade sanitária concelhia ou o seu substituto;
- c) Um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
- d) Um representante da Região de Turismo de Leiria/ Fátima;
- e) Um representante da Confederação do Turismo Português, salvo se o requerente indicar no pedido de vistoria uma associação patronal que o represente.

4. Compete ao presidente da Câmara Municipal, ou ao vereador delegado, convocar as entidades referidas nas alíneas b) a e) do número anterior, com a antecedência mínima de oito dias, bem como notificar o interessado da data da vistoria.

5. O interessado pode participar na vistoria e fazer-se acompanhar, por convocação sua, pelos autores dos projectos e técnicos responsáveis pela direcção da obra, quando for caso disso, todos sem direito a voto.

6. A ausência das entidades referidas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4, todos do presente artigo, não é impeditiva nem constitui justificação da não realização da vistoria, nem da emissão da licença de utilização de hospedagem.

7. Se o interessado, não comparecendo, não der acesso à instalação a vistoriar, reinicia-se a contagem do prazo fixado no nº 1 deste artigo para a realização da vistoria, sendo sempre devida a

taxa fixada para a vistoria não efectuada.

8. A comissão referida no nº 2 do presente artigo, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, de que um exemplar é entregue ao interessado.

9. Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares serão vistoriados em períodos não superiores a cinco anos.

Artigo 11º **Alvará de licença**

1. Alvará de licença deve especificar:

- 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 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.

Artigo 12º **Caducidade da licença de hospedagem**

1. A licença de utilização de hospedagem caduca:

- a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da emissão do alvará de licença de utilização ou do termo do prazo para a sua emissão;
- b) Se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivos de obras;
- c) Quando seja dada ao empreendimento uma utilização diferente da prevista no alvará.

2. Caduca a licença de utilização de hospedagem, o alvará é apreendido pela Câmara Municipal.

3. A apreensão do alvará tem lugar na sequência de notificação ao respectivo titular e entidade exploradora, sendo em seguida encerrado o estabelecimento.

CAPÍTULO III **Exploração e Funcionamento**

Artigo 13 º **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 14º **Acesso aos estabelecimentos de hospedagem**

1. É livre o acesso aos estabelecimentos de hospedagem, salvo o disposto nos números seguintes.

2. Pode ser recusado o acesso ou a permanência nos estabelecimentos de hospedagem a quem perturbe o seu funcionamento normal, designadamente por:

- a) Se recusar a cumprir as normas de funcionamento privativas dos estabelecimentos, desde que estas se encontrem devidamente publicitadas;

- b) Alojjar indevidamente terceiros;
- c) Penetrar nas áreas exclusivas do serviço de hospedagem.

3. Pode ainda ser recusado o acesso, desde que devidamente publicitado, nas áreas afectas à exploração de pessoas que se façam acompanhar por animais.

4. As entidades exploradoras dos estabelecimentos de hospedagem não podem dar alojamento ou permitir o acesso a um número de utentes superior ao da respectiva capacidade.

Artigo 15º

Período de funcionamento

Os estabelecimentos de hospedagem devem estar abertos ao público durante, pelo menos nove meses por ano, devendo a entidade exploradora comunicar à Câmara Municipal e afixar o respectivo aviso na área afectada à exploração, até ao dia 1 de Outubro de cada ano, em que período encerrará o estabelecimento no ano seguinte.

Artigo 16º

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 a unidade e alojamento livre até às 12 horas do dia de saída, ou até à hora convencionada, entendendo-se que, se não o fizer, renova a sua estada por mais um dia.

3. O responsável do estabelecimento de hospedagem não é obrigado a aceitar o prolongamento da estada do utente para além do dia previsto para a sua saída.

4. Os estabelecimentos de hospedagem, que facultem alojamento a cidadãos estrangeiros, ficam obrigados a comunicá-lo no prazo de 3 dias, por meio de boletim de alojamento, à Guarda Nacional Republicana, nos termos no artigo 98º, do Decreto – Lei 244/98, de 8 de Agosto, com posteriores alterações.

Artigo 17º

Fornecimentos incluídos no preço do alojamento

1. No preço diário do alojamento está incluído obrigatoriamente o consumo, sem limitações, de água, de gás e de electricidade.

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

Artigo 18º

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 19.º

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 completa na proporção de 25% do número de unidades de alojamento por cada piso com arredondamento para a unidade superior.

Artigo 20.º

Zonas comuns

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

Artigo 21.º

Acessos

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

Artigo 22.º

Segurança

Os estabelecimentos de hospedagem 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 23.º

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 24.º

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 25.º

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.

CAPÍTULO IV
Fiscalização e Regime Sancionatório

Artigo 26.º

Competência de fiscalização

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente regulamento compete aos serviços da Câmara Municipal e as 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 27.º

Competência

A competência para determinar a instrução do processo de contra-ordenação e para aplicar a respectiva coima pertence ao presidente da Câmara Municipal da Batalha, podendo ser delegada no vice-presidente.

Artigo 28º

Contra-ordenações

1. Constitui contra-ordenação, punível com coima, 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) A ausência de livro de entrada dos clientes.
- 2- A negligência e a tentativa são puníveis.

Artigo 29.º

Montante das coimas

1. As contra-ordenações previstas no artigo anterior são puníveis com coima de uma a dez vezes o salário mínimo nacional aplicável aos trabalhadores da indústria.
2. Quando a contra-ordenação for praticada por pessoa colectiva, os montantes mínimos e máximos referidos no n.º 1 serão elevados até ao triplo.
3. Qualquer outra infracção às disposições do presente Regulamento será punida com igual coima.

Artigo 30º

Sanções acessórias

1. Em função da gravidade e ou reiteração das contra-ordenações 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 infracção;
 - b) Interdição, por um período até dois anos, do exercício da actividade directamente relacionada com a infracção praticada;
 - c) Encerramento provisório, até que estejam sanadas as deficiências determinadas;
 - d) Encerramento definitivo.
2. A aplicação das sanções acessórias de interdição e de encerramento do estabelecimento implicam a apreensão do alvará de licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares.

Artigo 31º

Limites das coimas em caso de tentativa e negligência

1. Em caso de tentativa, os limites máximos e mínimos das coimas são reduzidas a um terço.
2. Em caso de negligência, os limites máximos e mínimos das coimas são reduzidos para metade.

CAPÍTULO V

Disposições Gerais

Artigo 32.º

Taxas

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares encontra-se sujeito ao pagamento de uma taxa.
2. A vistoria encontra-se igualmente sujeita ao pagamento de uma taxa.
3. O fornecimento das placas de identificação está igualmente sujeito ao pagamento de taxas.
4. As taxas mencionadas nos números anteriores encontram-se previstas na Tabela de Taxas, e serão actualizadas anualmente nos termos do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança das Taxas e Tarifas.

Artigo 33º

Registo

1. Todos os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares devidamente licenciados serão objecto de registo organizado pela DOP/ Divisão Obras Particulares, desta Câmara Municipal.
2. O registo será comunicado aos órgãos locais de turismo.

CAPÍTULO VI

Disposições Transitórias e Finais

Artigo 34.º

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 10º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.

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

Artigo 35º

Integração de lacunas e esclarecimentos de dúvidas

As dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento e os casos omissos serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 36º

Entrada em vigor

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

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;
- 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.

2. Requerimento tipo;

Ex.mo 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 n.º _____ e contribuinte nº _____, solicita a V. Exª o licenciamento para hospedagem, na classificação de _____(indicar hospedaria/casa de hóspedes/quartos particulares), para o local assinalado na planta de localização, que se junta em anexo, e cujas principais características se descrevem a seguir:

Características:

I. Localização – (indicar a morada do estabelecimento)

Na residência do requerente | _ |

Em edifício independente | _ |

II. Unidades de alojamento:

N.º total de quartos duplos | _ |

N.º total de quartos simples | _ |

III. Instalações sanitárias:

N.º de casas de banho comuns | _ |

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

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:

_____ (local _____ (data)

Pede deferimento

(assinatura do requerente)

ANEXO II

Requisitos mínimos das instalações dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares:

1 . Unidades de alojamento:

– Áreas mínimas:

Quarto duplo – 9 m²

Quarto simples – 7 m²

Quarto com três camas individuais - 12 m²

Casas de banho simples – 2,50 m²

Casas de banho completas – 3,50 m²

– Equipamentos dos quartos:

a) Camas

b) Mesas de cabeceira ou soluções de apoio equivalente;

c) Luzes de cabeceira;

d) Roupeiro com espelho e cruzetas;

e) Cadeira ou sofá;

f) Tomadas de electricidade;

g) Sistemas de ocultação da luz exterior;

h) Sistemas de segurança nas portas;

- i) Sistema de aquecimento e ventilação.
- k) Tapetes.

- Zonas de utilização comum.

- a) Átrio de entrada;
- b) Recepção/portaria;
- c) Zona de estar.

- Zonas de serviço:

Sempre que o estabelecimento preste o serviço de fornecimento de pequeno-almoço, deve possuir integrado na zona de estar/refeições um espaço destinado a preparação dessa pequena refeição, devidamente equipado com fogão, instalação frigorífica, equipamento de lavagem e mobiliário adequados.

2. Infra-estruturas básicas:

- Deve existir uma instalação sanitária completa na proporção de 25% do número de unidades de alojamento por cada piso, com arredondamento para a unidade superior.
- As instalações sanitárias devem ser dotadas de água quente e fria.
- Deve haver um sistema de iluminação de segurança.
- Deverá existir, pelo menos um telefone, com ligação à rede exterior para uso dos utentes.
- 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BATALHA ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES

N.º _____ (N.º 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 o estabelecimento a que se reporta a placa identificativa: Hospedaria, Casa de Hóspedes ou Quartos Particulares.