

Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local de Miranda do Corvo

Preâmbulo

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro – que aprova o novo regime da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos e revoga o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho – e a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, considerando-se as alterações prevista na Declaração de Retificação n.º 45/2008, de 29 de agosto e na Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio – que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local – vieram alterar o enquadramento normativo dos estabelecimentos de alojamento local.

A portaria acima referida estatui, no n.º 6 do seu artigo 5.º, que "relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, as câmaras municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na presente portaria".

A discricionariedade regulamentar dos municípios fica assim delimitada, no seu âmbito, à definição dos referidos requisitos adicionais referentes aos estabelecimentos de hospedagem.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea a), do n.º 2, do artigo 53.º, na alínea a), do n.º 6 do artigo 64.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, considerando-se as alterações prevista na Declaração de Retificação n.º 45/2008, de 29 de agosto e na Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio e nos artigos 117.º e 118.º do Código de Procedimento Administrativo, propõe-se a aprovação, em projeto, do Regulamento Municipal de Estabelecimentos de Alojamento Local e a sua publicação para apreciação pública e recolha de sugestões.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º



Certificada no Sistema de Gestão da Qualidade
EN-0329/2008

Para obter a certificação, a entidade certificada deve cumprir os requisitos do sistema de gestão da qualidade, conforme definido na norma EN-0329/2008, e deve ser submetida a auditorias periódicas para a manutenção da certificação.



CÂMARA MUNICIPAL
Praça José Falcão, Apartado 77 - 3220-206 Miranda do Corvo
Tel. 239 530 320 - Fax. 239 532 952
camara@cm-mirandadocorvo.pt - www.cm-mirandadocorvo.pt

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo de:

- a) Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação (RJUE-Regime Jurídico da Urbanização e Edificação);
- b) Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Aprova o Regime da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que Recebem Público, Via Pública e Edifícios Habitacionais;
- c) Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro – Regime Jurídico de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos;
- d) Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, considerando-se as alterações prevista na Declaração de Retificação n.º 45/2008, de 29 de agosto e na Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio – que estabelece os requisitos mínimos a observar em Estabelecimentos de Alojamento Local;
- e) Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro – que estabelece o Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios;
- f) Decreto-lei n.º 92/2010, de 26 de julho – que restabelece os princípios e regras para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços realizados em território nacional;

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

O presente Regulamento estabelece o regime de instalação, exploração e funcionamento de todos os estabelecimentos de Alojamento Local (adiante designados por estabelecimentos de AL) no Município de Miranda do Corvo.

Artigo 3.º

Tipologia

1 – Consideram-se estabelecimentos de AL 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: estabelecimento de AL cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- b) Apartamento: estabelecimento de AL cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício;
- c) Estabelecimento de hospedagem: estabelecimento de AL cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos;
- d) Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do estabelecimento de AL.

Artigo 4.º

Regime aplicável

Todos os procedimentos relativos a edifícios destinados à instalação e funcionamento de estabelecimentos de AL, obedecem ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante designado por RJUE), à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, ao presente Regulamento Municipal e a outra legislação específica aplicável.

CAPÍTULO II

Instalação e Funcionamento

Artigo 5.º

Procedimentos de instalação

1 – O funcionamento dos estabelecimentos de AL depende obrigatoriamente de registo na Câmara Municipal de Miranda do Corvo (adiante designado por CM).

2 – A mera comunicação prévia para registo de estabelecimentos de AL é dirigida ao presidente da câmara municipal e realizada através do balcão único eletrónico, atualmente designado por Balcão do Empreendedor, previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, sendo emitido comprovativo de entrega de forma automática.

3 – A mera comunicação prévia para registo de estabelecimentos de AL pode ser realizada online através do Balcão do Empreendedor ou no balcão da Câmara Municipal através de atendimento presencial no Balcão do Empreendedor, instruído com os seguintes documentos:

- Documento de identificação civil de cidadão nacional;
- Termo de responsabilidade, original, passado por técnico acreditado, em como as instalações elétricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
- Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afetar à atividade pretendida;
- Documento comprovativo da legitimidade do interessado:

I. Se for proprietário, e caso o prédio seja omissor:

- Certidão negativa do registo predial;

II. Se for usufrutuário:

- Fotocópia simples da escritura notarial;

III. Se for arrendatário:

- Autorização do senhorio, para abertura do estabelecimento de alojamento local;
- Fotocópia do contrato de arrendamento;
- Fotocópia do último recibo da renda, caso não possua contrato de arrendamento;

IV. Se for titular do direito de uso e habitação:

- Fotocópia da escritura notarial;

V. Se for trespassário:

- Documento comprovativo da comunicação do trespasse ao senhorio;
- Contrato de trespasse;

VI. Se for comodatário:

- Contrato de comodato;

VII. Se for cessionário:

- Documento comprovativo da comunicação da cessão de exploração ao senhorio;
- Contrato de cessão de exploração;

VIII. Se for donatário:

- Contrato de doação;

IX. Se for pessoa coletiva de natureza associativa:

- Fotocópia da ata da tomada de posse da direção;
- Fotocópia do comprovativo dos estatutos da associação;

- Se for procurador e não se tiver autenticado com certificado digital qualificado:

- Código de acesso à procuração online ou Fotocópia da procuração e exibição do respetivo original para confronto;

- Se o estabelecimento tiver capacidade para 50 ou mais pessoas:

- Projeto de segurança contra riscos de incêndio;
- Termo de responsabilidade original do autor do projeto atestando que o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado está de acordo com o projeto.

- Cópia do título de utilização e, no caso de não existir, cópia do comprovativo de isenção de obrigatoriedade de licença de utilização;

- Identificação do n.º de telefone, e caso existam, e-mail e endereço do sítio da internet do estabelecimento de AL;

- Fotografias do imóvel.

Artigo 6.º

Título

1 — A apresentação da mera comunicação prévio e respetivo comprovativo de entrega, constituem título válido de abertura ao público.

2 – O documento referido no número anterior deve ser afixado no estabelecimento, em local bem visível dos utentes.

Artigo 7.º

Vistoria

1 – No prazo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a câmara municipal poderá realizar, sempre que possível em data a acordar com o interessado, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.

2 – A vistoria destina-se a avaliar o cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente Regulamento, na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, na sua atual redação, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o R.J.U.E., o RSCIE e os restantes regulamentos municipais em vigor.

3 – A vistoria é efetuada por uma comissão constituída por três técnicos municipais.

4 – A comissão de vistorias é nomeada por despacho do Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Vereador competente, podendo, caso se entenda necessário, convocar-se a autoridade de saúde ou um seu representante, com 5 dias de antecedência.

5 – A comissão referida no n.º 3, depois de proceder à vistoria das instalações, elabora o respetivo auto, entregando uma cópia ao requerente.

6 – A comissão de vistorias pode impor a realização de obras de adaptação ou alterações às condições exigíveis, a que se seguirá uma nova vistoria.

7 – Sempre que for entendido por conveniente, pode o Presidente da Câmara Municipal ou o Vereador com competências delegadas na matéria, a qualquer momento, determinar a realização de uma vistoria oficiosa que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.

Artigo 8.º

Caducidade do registo

1 – O registo caduca:

- a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data de realização do registo;

- 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 11.º

Designação dos estabelecimentos

- 1 — Os estabelecimentos de AL não devem usar designações semelhantes a outros já existentes ou em relação aos quais já foi requerido o licenciamento.
- 2 — Os estabelecimentos referidos no presente Regulamento devem identificar-se como estabelecimentos de AL, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação.
- 3 — A competência para aprovar a designação dos estabelecimentos é da Câmara Municipal.
- 4 — Para os efeitos referidos nos números anteriores, o requerimento referido no artigo 5.º deve mencionar o nome a dar ao estabelecimento.

Artigo 12.º

Publicidade

- 1 — A publicidade, documentação comercial e merchandising dos estabelecimentos de AL deve indicar o respetivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou a abreviatura AL.
- 2 — Os estabelecimentos de AL podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela CM, e deve ser conforme ao modelo previsto no n.º2 do artigo 9.º e anexo II da Portaria n.º 517/2008 de 25 de junho.

Artigo 13.º

Período de funcionamento

- 1 — Os estabelecimentos de AL que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento, dentro dos limites impostos por lei e nos termos do Regulamento

Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos de Restauração ou de Bebidas, de Comércio de Bens, de Prestação de Serviços ou de Armazenagem no Município de Miranda do Corvo.

2 – O período de funcionamento deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior do estabelecimento.

3 – O período de funcionamento dos estabelecimentos de AL deve ser comunicado à CM.

Artigo 14.º

Informações

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

Artigo 15.º

Inspeções

1 – Os responsáveis pela exploração devem facultar às autoridades competentes o acesso a todas as instalações do estabelecimento de AL, bem como facultar os documentos, livros e registos diretamente relacionados com a atividade desenvolvida neste estabelecimento, desde que justificadamente solicitado.

2 – Nos casos de unidades de alojamento ocupadas, a inspeção referida no número anterior não pode efetuar-se sem que o respetivo utente esteja presente e autorize o acesso.

Artigo 16.º

Livro de reclamações

1 – Os estabelecimentos de AL 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 contra-ordenação previstos no decreto-lei referido no número anterior.

CAPÍTULO III

Requisitos Gerais



Certificado de Sistema de Gestão de Qualidade
ER-0321/2008



Procedimento de avaliação e certificação de sistemas de gestão de qualidade, segundo a norma EN ISO 9001:2008, para a atividade de exploração de unidades de alojamento local (AL) no Município de Miranda do Corvo.



CÂMARA MUNICIPAL

Praça José Falcão, Apartado 77 • 3220-206 Miranda do Corvo
Tel. 239 530 320 • Fax. 239 532 952
camara@cm-mirandadocorvo.pt • www.cm-mirandadocorvo.pt

Artigo 17.º

Requisitos gerais

1 – Os estabelecimentos de AL 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) Estar ligados à rede pública de distribuição elétrica;
- f) Dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro;
- g) As instalações sanitárias devem dispor de um sistema de segurança que garanta a privacidade;
- h) Possuir, sempre que possível, um equipamento para produção de energias renováveis.

Artigo 18.º

Requisitos de higiene

1 – Os estabelecimentos de AL 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 19.º

Requisitos de segurança

1 – Os estabelecimentos de AL devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio previstos em legislação especial e os requisitos referidos nos números seguintes.

2 – Os estabelecimentos de AL com capacidade inferior a 50 pessoas devem dispor de:

- c) Dispor, tanto quanto possível, de telefone com ligação à rede exterior;
- d) Dispor, em local bem visível, de informação sobre as condições de funcionamento, incluindo os preços de todos os bens e ou serviços colocados à disposição do utente, de forma clara e visível.

Artigo 21.º

Equipamento mínimo dos quartos

1 – O equipamento mínimo a prever nas unidades de alojamento dos estabelecimentos de AL que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem deve permitir a fácil circulação no seu interior e o acesso ao mesmo.

2 – Os estabelecimentos de AL que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, para além de cumprir os requisitos enunciados no artigo anterior, devem possuir os seguintes equipamentos:

- a) Camas individuais ou duplas;
- b) Roupeiro ou solução equivalente;
- c) Cabides;
- d) Cadeira ou sofá;
- e) Mesa-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente;
- f) Luzes de cabeceira;
- g) Tomadas de eletricidade.

Artigo 22.º

Receção ou portaria

1 – Os estabelecimentos de hospedagem devem ser dotados de uma receção ou portaria, corretamente identificada, podendo o serviço de atendimento ser feito automática ou presencialmente.

2 – A receção ou portaria deve prestar os seguintes serviços:

- a) Registo de entradas e saídas dos utentes;

- b) Receção, guarda e entrega aos utentes de correspondência e de outros objetos que lhes sejam destinados;
- c) Anotação e transmissão aos utentes das mensagens que lhes forem dirigidas durante a sua ausência;
- d) Recolha das chaves das unidades de alojamento;
- e) Disponibilização do livro de reclamações quando solicitado;
- f) Disponibilização do telefone e ou telemóvel aos utentes que o queiram utilizar.

3 – Na receção ou portaria devem ser colocadas, em local acessível e bem visível, as informações respeitantes ao funcionamento do estabelecimento, designadamente sobre serviços que o mesmo preste e os respetivos preços.

4 – No caso de reconversão de estabelecimentos existentes, os serviços previstos no número anterior podem ser prestados num espaço de atendimento situado num raio de 500m.

Artigo 23.º

Serviço de pequeno-almoço ou de refeições

1 – Na eventualidade de, nos estabelecimentos de hospedagem, serem servidos pequenos-almoços ou refeições aos utentes, aqueles deverão estar dotados de cozinha ou copa, devendo ser dado cumprimento às disposições gerais relativas à higiene dos géneros alimentícios, sem prejuízo do cumprimento de outros requisitos impostos por legislação específica aplicável a determinadas categorias de produtos.

2 – Prestando-se um dos serviços referido no parágrafo 1 deste artigo, o estabelecimento de hospedagem deverá possuir uma área de uso comum onde tal serviço possa ser prestado, composta por mesa de refeições ou móvel adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças e talheres.

CAPÍTULO IV

Taxas

Artigo 24.º

Taxas



Certificado do Sistema de Gestão da Qualidade
EN-0329/2008

Procedimento de gestão da qualidade em conformidade com a norma EN-0329/2008
Certificado de conformidade com a norma EN-0329/2008
Certificado de conformidade com a norma EN-0329/2008



As taxas a cobrar no âmbito do presente regulamento são as previstas no Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Miranda do Corvo.

CAPÍTULO V

Regime sancionatório

Artigo 25.º

Contraordenação

1 - Qualquer violação do disposto no presente regulamento constitui contraordenação punível com coima de 2.500,00 € a 3.740,48 €, no caso de pessoa singular, e de 25.000,00 € a 44.891,82 €, no caso de pessoa coletiva.

2 - Em caso de tentativa e de negligência os limites mínimos e máximos das coimas aplicáveis são reduzidos para metade.

Artigo 26.º

Sanções acessórias

Poderão ser aplicáveis sanções acessórias nos termos do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro

CAPÍTULO VI

Disposições Transitórias

Artigo 27.º

Processos em curso

Aos processos de licenciamento em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento aplicam-se as presentes normas.

Artigo 28.º

Estabelecimentos existentes

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais previstos no n.º 8 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, bem como os estabelecimentos

hoteleiros que não venham a reunir os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, e pretendam a reconversão em estabelecimentos de AL são dispensados do requisito previsto no n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

Artigo 29.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas/esclarecidas nos termos das leis e regulamentos aplicáveis em razão da matéria, serão submetidos para decisão da Câmara Municipal, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, com as alterações posteriormente introduzidas, em integral respeito pela legislação vigente, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro e a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

Artigo 30.º

Norma Revogatória

São revogadas as normas constantes do Regulamento dos Alojamentos Particulares atualmente em vigor.

Artigo 31.º

Entrada em vigor

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