



MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

ALOJAMENTO LOCAL E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Artigo A/16 – 1.º Lei habilitante

O presente capítulo é elaborado ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterado pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e pelos artigos 36.º e 37.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março e n.º 6 do artigo 5.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, que visa regulamentar.

Artigo A/16 – 2.º Objecto

1. O presente capítulo rege a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local situados no Município do Marco de Canaveses.
2. Constitui ainda objecto do presente capítulo regular a classificação e a atribuição da capacidade máxima dos seguintes empreendimentos turísticos:
 - a) Empreendimento de turismo de habitação;
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Parques de campismo e de caravanismo.

Artigo A/16 – 3.º Regime aplicável

Os processos respeitantes à instalação de estabelecimentos de alojamento local e empreendimentos turísticos referidos no número 2 do artigo anterior são regulados pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, 4-A/2003, de 19 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e pelo capítulo 2 da Parte A do presente Código, com as especificidades previstas neste capítulo e no Decreto-Lei n.º 39/2008, 7 de Março e respectivas Portarias de regulamentação.

Artigo A/16 – 4.º Unidade de alojamento

A unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente, que pode ser um quarto, suite, apartamento ou moradia.

SECÇÃO I
Alojamento local

Artigo A/16 – 5.º
Definição

1. Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos legais para serem considerados empreendimentos turísticos.
2. Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados num dos seguintes tipos:
 - a) Moradia;
 - b) Apartamento;
 - c) Estabelecimentos de hospedagem.
3. Considera-se moradia o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.
4. Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício.
5. Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.
6. Os estabelecimentos de alojamento local devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação.
7. Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pela Câmara Municipal convertem-se automaticamente em estabelecimentos de alojamento local.

Artigo A/16 – 6.º
Registo

1. Os estabelecimentos de alojamento local estão obrigatoriamente sujeitos a registo na Câmara Municipal.
2. O registo mencionado no número anterior constitui um requisito de comercialização para fins turísticos, quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.
3. O registo de estabelecimentos de alojamento local é efectuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, conforme modelo constante do anexo I da Portaria n.º 517/2008, 25 de Junho, instruído com os seguintes documentos:
 - a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;

b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;

c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à actividade pretendida;

d) Caderneta predial urbana.

4. Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, o requerimento deve ainda ser acompanhado de projecto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado se encontra de acordo com o projecto.

5. O requerimento previsto no número 3, devidamente carimbado pela Câmara Municipal, constitui título válido de abertura ao público.

6. No prazo de 60 (sessenta) dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal poderá realizar uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.

7. Em caso de incumprimento, o registo é cancelado, devendo o interessado devolver o título previsto no número 5.

Artigo A/16 – 7.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 A/16 – 8.º Publicidade

A publicidade, documentação comercial e *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou a abreviatura AL.

Artigo A/16 – 9.º Placa identificativa

1. Os estabelecimentos de alojamento local podem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela Câmara Municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo II da Portaria n.º 517/2008.

2. A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- a) Dimensão de 20 mm x 20 mm;
- b) Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- c) Aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.

Artigo A/16 – 10.º
Livro de reclamações

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no 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.

Artigo A/16 – 11.º
Norma transitória

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pela Câmara Municipal previstos no n.º 8 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, 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 alojamento local são dispensados do requisito previsto no número 3 do artigo A/16 – 12.º.

Subsecção I

Requisitos mínimos

Artigo A/16 – 12.º
Requisitos gerais

1. 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.

2. As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local 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.

3. Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro.

4. As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

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

Artigo A/16 – 13.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 A/16 – 14.º
Requisitos de segurança

1. Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio 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 electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respectivo funcionamento e manuseamento;
- d) Indicação do número nacional de emergência (112).

3. Os estabelecimentos de alojamento local com capacidade para 50 ou mais pessoas devem dispor, para além dos requisitos previstos nas alíneas b) a d) do número anterior, de um sistema de segurança

contra riscos de incêndio, de acordo com o projecto apresentado, e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

Artigo A/16 – 15.º

Requisitos específicos dos estabelecimentos de hospedagem

Nos estabelecimentos de hospedagem devem ser colocadas à disposição dos utentes as seguintes informações:

- a) Os preços diários a cobrar por unidade de alojamento;
- b) Os serviços, equipamentos e instalações cuja utilização esteja incluída no preço da diária da unidade de alojamento;
- c) O preço e horário dos serviços que, não estando incluídos no preço da diária da unidade alojamento, sejam prestados pelo estabelecimento;
- d) O número de pessoas que pode ocupar a unidade de alojamento.

2. Sempre que nos estabelecimentos de hospedagem sejam prestados serviços de pequenos-almoços e de refeições, estes devem prolongar-se por períodos não inferiores a 2 (duas) horas.

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

SECÇÃO II

Empreendimentos turísticos

Artigo A/16 – 16.º

Empreendimentos de turismo de habitação - Definição

1. Os empreendimentos de turismo de habitação são os estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

2 - Nos empreendimentos de turismo de habitação o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

Artigo A/16 – 17.º

Empreendimentos no espaço rural – Definição

1. Os empreendimentos no espaço rural são empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural.

2. Os empreendimentos de turismo no espaço rural previstos nas alíneas a) a c) do número seguinte devem integrar-se nos locais onde se situam de modo a preservar, recuperar e valorizar o património arquitectónico, histórico, natural e paisagístico das respectivas regiões, através da recuperação de construções existentes, desde que seja assegurado que esta respeita a traça arquitectónica da construção já existente.

3. Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;

b) Agro-turismo;

c) Hotéis rurais.

4. São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitectura típica local.

5. Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

6. São empreendimentos de agro-turismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da actividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

7. São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitectónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos.

8. Nos empreendimentos previstos nas alíneas a) e b) do número 3, o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

Artigo A/16 – 18.º

Parques de campismo e de caravanismo – Definição

1. Os parques de campismo e de caravanismo são os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas ou auto-caravanas e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo.

2. Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privativos, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respectivas entidades proprietárias ou exploradoras.

3. Os parques de campismo e de caravanismo podem destinar-se exclusivamente à instalação de um dos tipos de equipamento referidos no número 1, adoptando a correspondente designação.

4. Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento desde que não ultrapassem 25 % da área total do parque destinada aos campistas, nos termos previstos na Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto.

Artigo A/16 – 19.º

Competência

1. No âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, compete aos órgãos municipais exercer as competências atribuídas pelo RJUE com as especificidades constantes do Decreto-Lei n.º 39/2008.

2. Compete ainda à câmara municipal exercer as seguintes competências:

- a) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais;
- c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos parques de campismo e de caravanismo.

Artigo A/16 – 20.º

Pedido de licenciamento

O pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia de operações urbanísticas relativas à instalação dos empreendimentos turísticos deve ser instruído nos termos do RJUE e do capítulo 2 da Parte A do presente Código, e ainda com os elementos constantes da Portaria n.º 518/2008, de 25 de Junho, devendo o interessado indicar no pedido o tipo de empreendimento, bem como o nome e a classificação pretendidos.

Artigo A/16 – 21.º

Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia

No caso dos parques de campismo e de caravanismo e dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais, a Câmara Municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença ou a admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação, fixa a capacidade máxima e atribui a classificação de acordo com o projecto apresentado.

Artigo A/16 – 22.º

Autorização de utilização para fins turísticos

Concluída a obra, o interessado requer a concessão da autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do RJUE, com as especificidades previstas no Decreto-Lei n.º 39/2008.

Artigo A/16 – 23.º

Caducidade da autorização de utilização para fins turísticos

1. A autorização de utilização para fins turísticos caduca:

- a) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de 1 (um) ano a contar da data da emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou do termo do prazo para a sua emissão;
- b) Se o empreendimento se mantiver encerrado por período superior a 1 (um) ano, salvo por motivo de obras;
- c) Quando seja dada ao empreendimento uma utilização diferente da prevista no respectivo alvará;
- d) Quando, por qualquer motivo, o empreendimento não puder ser classificado ou manter a classificação de empreendimento turístico.

2. Caducada a autorização de utilização para fins turísticos, o respectivo alvará é cassado e apreendido pela Câmara Municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais.

3. A caducidade da autorização determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respectiva entidade exploradora.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser adoptadas as medidas de tutela de legalidade urbanística que se mostrem fundamentadamente adequadas, nos termos do disposto no RJUE.

Artigo A/16 – 24.º

Classificação

A classificação destina-se a atribuir, confirmar ou alterar a tipologia e a categoria dos empreendimentos turísticos e tem natureza obrigatória.

Artigo A/16 – 25.º
Processo de classificação

1. O Presidente da Câmara Municipal, no caso dos empreendimentos turísticos previstos no número 2 do artigo A/16 – 2.º determina a realização de uma auditoria de classificação do empreendimento turístico no prazo de 2 (dois) meses a contar da data da emissão do alvará de autorização utilização para fins turísticos ou da abertura do empreendimento, nos termos do n.º 1 do artigo 31.º e da alínea c) do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 39/2008.
2. A auditoria de classificação é realizada directamente pela Câmara Municipal, ou por entidade acreditada para o efeito, nos termos previstos na lei.
3. Após a realização da auditoria, o Presidente da Câmara Municipal fixa a classificação do empreendimento turístico e atribui a correspondente placa identificativa.
4. Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respectiva classificação.
5. Com excepção dos hotéis rurais, a classificação pode ser confirmada juntamente com a autorização de utilização para fins turísticos quando tenha sido realizada vistoria nos termos do artigo 64.º do RJUE.

Artigo A/16 – 26.º
Revisão da classificação

1. A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser obrigatoriamente revista de 4 (quatro) em 4 (quatro) anos.
2. O pedido de revisão deve ser formulado pelo interessado ao órgão competente 6 (seis) meses antes do fim do prazo.
3. A classificação pode, ainda, ser revista a todo o tempo, oficiosamente ou a pedido do interessado, quando se verificar alteração dos pressupostos que determinaram a respectiva atribuição.

Artigo A/16 – 27.º
Dispensa de requisitos

1. Os requisitos exigidos para a atribuição da classificação podem ser dispensados pela Câmara Municipal, quando a sua estrita observância for susceptível de afectar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados a nível nacional, regional ou local ou que possuam valor histórico, arquitectónico, artístico ou cultural.
2. A dispensa de requisitos pode também ser concedida a projectos reconhecidamente inovadores e valorizantes da oferta turística.

SECÇÃO III

Disposições finais

Artigo A/16 – 28.º

Responsabilidade contra-ordenacional

A violação das normas previstas neste capítulo constitui ilícito contra-ordenacional punível nos termos definidos no capítulo 3 da Parte F deste Código.

Artigo A/16 – 29.º

Taxa

A taxa devida pela realização da auditoria de classificação encontra-se prevista no capítulo 1 da Parte G do presente Código e na Tabela de taxas e outras receitas municipais.

Artigo A/16 – 30.º

Casos omissos

1. Em tudo o que o presente capítulo for omissivo, considerar-se-ão as disposições legais aplicáveis, designadamente Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março e n.º 6 do artigo 5.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho e o RJUE.
2. A remissão para os preceitos legais abrange as modificações de que os mesmos sejam objecto.
3. As lacunas não reguladas pelas disposições legais aplicáveis serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.