



**MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESSES**

**EDITAL Nº 016 /2020**

Dra. Cristina Lasalete Cardoso Vieira, Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, torna público, nos termos do disposto na alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, conjugado com o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em reunião realizada no dia 31 de janeiro de 2020, deliberou aprovar e submeter a apreciação pública o «**Projeto de Regulamento de Alojamento Local**», para cumprimento do disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro.

Mais torna público, em cumprimento da mesma deliberação, que durante o período de 30 dias úteis a contar da data da publicação na 2.ª série do Diário da República, o referido projeto de regulamento poderá ser consultado no Edifício dos Paços do Concelho, nos Serviços de Atendimento ao Público, bem como no sítio [www.cm-marco-canaveses.pt](http://www.cm-marco-canaveses.pt). e sobre o qual os interessados poderão apresentar as suas sugestões ou observações, por escrito e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, no horário normal de expediente e durante o referido prazo, que podem ser entregues, pessoalmente, nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, ou via postal, a serem remetidos para o Largo Sacadura Cabral, 4630-219 Marco de Canaveses, ou, ainda, por correio eletrónico para [info@cm-marco-canaveses.pt](mailto:info@cm-marco-canaveses.pt). -----

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo e no sítio da Internet supra referido. -----

Marco de Canaveses e Paços do Concelho, aos 03 dias do mês de fevereiro de 2020. -----

A Presidente da Câmara Municipal

Dra. Cristina Lasalete Cardoso Vieira



**PROJETO DE REGULAMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL E  
DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO MUNICÍPIO  
DE MARCO DE CANAVESES**

## **Nota Justificativa**

1. O início do procedimento do presente Regulamento do Alojamento Local e dos Empreendimentos Turísticos do Município de Marco de Canaveses foi autorizado pela Sr.<sup>a</sup> Presidente da Câmara e foi objeto de publicitação na Internet, no sítio do Município, no dia 29 de julho de 2019, para a constituição de interessados. Nenhuma pessoa, singular ou coletiva, manifestou o propósito de se constituir interessada no procedimento.

Conforme consta do referido anúncio, pretendeu-se autonomizar os Regulamentos Municipais por matérias, através da compartimentação do atual Código Regulamentar do Município de Marco de Canaveses, aprovado em Regulamento publicado no Diário da República, 2.<sup>a</sup> série – N.º 173 – 7 de Setembro de 2009.

Com efeito, a regulamentação municipal encontrava-se centralizada num único documento, o que consubstanciava uma dificuldade evidente de consulta, interpretação e aplicação.

A nova sistematização dos regulamentos, por matérias, permite ponderar o impacto de cada regulamento no Município e, ainda, cria uma evidente vantagem no exercício do poder regulamentar, na sua determinação e na sua aplicação. É também notória a mais-valia gerada na divulgação, simplicidade de consulta e de conhecimento pelos munícipes interessados, que facilmente conseguem pesquisar, no regulamento próprio e adequado, os dispositivos municipais sobre determinada matéria.

2. Aproveitou-se a iniciativa para efetuar uma reanálise pontual da disciplina normativa do Regulamento do Alojamento Local e dos Empreendimentos Turísticos do Município de Marco de Canaveses, através da introdução de correções de estilo e de expressão linguística, no sentido de melhorar a redação e clareza das normas, simplificando-as sempre que possível, bem como, introduzir correções técnicas em alguns artigos com redações deficientes.

Foram, por fim, levados a cabo os ajustamentos necessários à adaptação do que então constava no Código Regulamentar à entrada em vigor de novas leis, designadamente as prolatadas em consequência da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu, entre outros, o regime

## **PREÂMBULO**

O Código Regulamentar do Município do Marco de Canaveses, atualmente em vigor, foi aprovado em 2009, tendo sido publicado no Diário da República n.º 173/2009, de 07 de setembro, encontrando-se, no que às regras relativas aos estabelecimentos de alojamento local e aos empreendimentos turísticos diz respeito, e por força de subseqüentes alterações legislativas, desatualizado e juridicamente desajustado.

A mais recente alteração legislativa do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o Regime de Autorização da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, promovida pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio atribuir novas competências aos órgãos municipais, nomeadamente, o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de Alojamento Local com vista a preservar a realidade social imobiliária.

Por outro lado, o novo regime legal estabelece, no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, a possibilidade de, por regulamento municipal, serem delimitadas áreas de contenção, fixando regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local e impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem naqueles territórios. Com efeito, em virtude da proliferação do turismo, impõe-se definir novos critérios para a distribuição geográfica dos estabelecimentos turísticos e, também, do alojamento local, tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território.

Por essa razão, a aplicação de um rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os imóveis disponíveis para habitação às zonas turísticas homogéneas resultou na identificação de áreas de contenção, conforme identificado no Capítulo II, secção III, do presente Regulamento.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que consagra o atual Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, define como competência da câmara municipal a atribuição da classificação e fixação da capacidade máxima dos empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural (exceto no

caso dos hotéis rurais) e dos parques de campismo e caravanismo através de uma auditoria de classificação.

Face ao exposto, o presente regulamento visa atualizar os trâmites procedimentais a aplicar aos estabelecimentos de alojamento local e aos empreendimentos turísticos da competência da Câmara Municipal.

## **Capítulo I**

### **Disposições preliminares**

#### **Artigo 1.º - Lei habilitante**

O presente Regulamento tem como legislação habilitante os artigos 112.º, n.º 7, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º, a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

#### **Artigo 2.º - Objeto**

O presente Regulamento aplica-se às matérias situadas no âmbito das atribuições e competências municipais no que diz respeito ao Alojamento Local e Empreendimentos Turísticos.

#### **Artigo 3.º - Âmbito**

**1.** O presente Regulamento estabelece:

a) o regime de instalação, exploração e funcionamento de estabelecimentos de alojamento local no Município do Marco de Canaveses;

b) o regime de classificação, e a atribuição da capacidade máxima dos seguintes empreendimentos turísticos:

- i. Empreendimento de turismo de habitação;
- ii. Empreendimento de turismo no espaço rural;
- iii. Parques de Campismo e de caravanismo.

#### **Artigo 4.º - Regime aplicável**

Os processos relativos à construção e adaptação de edifícios destinados à instalação de estabelecimentos de alojamento local e empreendimentos turísticos previstos no artigo anterior obedecem ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as especificidades constantes do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município do Marco de Canaveses, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

### **Artigo 5.º - Delegação e subdelegação de competências**

**1.** As competências atribuídas pelo presente Regulamento ao Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses poderão ser delegadas em qualquer dos Vereadores.

**2.** As competências atribuídas pelo presente Regulamento à Câmara Municipal de Marco de Canaveses poderão ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação em qualquer dos Vereadores.

### **Artigo 6.º - Taxas**

Os atos e serviços objeto do presente Regulamento estão sujeitos ao pagamento de taxas, nos termos previstos no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas (RMTOR) em vigor.

## **Capítulo II**

### **Estabelecimentos de Alojamento Local**

#### **Secção I**

#### **Disposições Gerais**

### **Artigo 7.º - Noção de alojamento local**

**1.** Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente Regulamento e no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

**2.** É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do disposto no capítulo III do presente regulamento e no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

### **Artigo 8.º - Modalidades**

**1.** Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

#### **Artigo 14.º - Caducidade do registo**

**1.** O registo do estabelecimento de alojamento local caduca:

a) se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data da apresentação da mera comunicação prévia;

b) se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, salvo por motivo de obras;

c) quando seja dada ao estabelecimento uma utilização diversa da que consta do registo;

d) sempre que no estabelecimento sejam introduzidas alterações que modifiquem substancialmente os elementos constantes do registo e não seja dado conhecimento à Câmara Municipal;

e) quando, por qualquer motivo, o estabelecimento deixar de cumprir os requisitos presentes no presente Regulamento e na demais legislação aplicável.

**2.** Caducado o registo do estabelecimento de alojamento local, o mesmo será encerrado, sem prejuízo da possibilidade de apresentação de nova mera comunicação prévia para registo.

**3.** No caso de caducidade do registo, o interessado tem que devolver o título de registo e retirar a placa identificativa do estabelecimento.

### **Secção III**

#### **Requisitos**

#### **Artigo 15.º - Capacidade**

**1.** A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de 'quartos' e 'hostel', é de nove quartos e de 30 utentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

**2.** Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 8.º, a capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades 'apartamentos' e 'moradias', nos termos dos indicadores do INE.



**3.** Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 8.º, cada unidade, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

### **Artigo 16.º - Requisitos gerais**

**1.** Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;

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 direta 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.** As unidades de alojamento dos estabelecimentos de hospedagem devem ainda obedecer, nomeadamente, ao seguinte:

a) Estar dotados de equipamento de climatização com sistemas ativos ou passivos que garantam o conforto térmico;

b) Dispor, quanto possível, de equipamento de televisão;

c) Dispor de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

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

**5.** Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

**6.** Os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas.

**7.** O livro de informações a que se refere o número anterior deve ser disponibilizado em português e inglês e, pelo menos, em mais duas línguas estrangeiras.

#### **Artigo 17.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 18.º - Requisitos de segurança**

**1.** Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

**2.** O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- a) Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- b) Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- c) Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

**3.** Correm por conta do titular do alojamento local as despesas com obras que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para esse fim.

### **Secção IV**

#### **Características das Instalações**

#### **Artigo 19.º - Características dos quartos**

As áreas mínimas permitidas, de acordo com a capacidade de utilização do estabelecimento de hospedagem são:

- a) quarto individual - 6,5 metros quadrados;
- b) quarto de casal - 9 metros quadrados;
- c) quarto triplo - 12 metros quadrados;

d) em todos os demais casos em que a capacidade do quarto seja superior a três hóspedes, designadamente pela utilização de beliches (um conjunto de duas ou mais camas sobrepostas), deverá ser assegurada uma área mínima de 3,77 metros quadrados por cada beliche.

#### **Artigo 20.º - Características das instalações sanitárias**

1. Os quartos dos estabelecimentos de hospedagem devem estar dotados de instalações sanitárias privativas, com os seguintes requisitos mínimos:

- a) Água corrente, quente e fria;
- b) Ligação a uma saída de esgoto através de um ramal de ligação;
- c) Lavatório;
- d) Sanita;
- e) Banheira ou chuveiro;
- f) Revestimentos de pavimentos e de paredes impermeáveis e de fácil lavagem;
- g) Sistema de ventilação que permita a renovação de ar;
- h) Sistema de segurança nas portas, que possa impedir a entrada pelo exterior;
- i) Área mínima de 4,5 metros quadrados.

2. Excepcionalmente, quando os quartos não disponham de instalações sanitárias privativas, deve o fogo onde se inserem dispor de instalações sanitárias num mínimo de uma instalação sanitária por cada três quartos.

#### **Artigo 21.º - Características das cozinhas**

Para além dos demais legalmente estabelecidos, as cozinhas devem dispor obrigatoriamente dos seguintes requisitos mínimos:

- a) Água corrente, quente e fria;
- b) Revestimentos de pavimentos e de paredes impermeáveis e de fácil lavagem;

- c) Lava-louça com saída de esgoto através de um ramal de ligação;
- d) Fogão elétrico, ou a gás, devendo neste caso existir um certificado de queima de gás;
- e) Sistema de evacuação de fumos, gases e maus cheiros;
- f) Frigorífico;
- g) Máquina de lavar roupa ou equipamento de lavagem;
- h) Máquina de lavar louça.

### **Artigo 22.º - Zonas de refeições**

1. Os estabelecimentos de alojamento local com cozinha para uso dos hóspedes devem dispor, também, de zonas de refeições que deverão cumprir os seguintes requisitos mínimos:

- a) Mesas, cadeiras ou bancos;
- b) Loijas e talheres;
- c) Outros que se mostrem adequados

2. Quando os estabelecimentos não prestem serviços de restauração devem disponibilizar aos hóspedes, em área adequada, equipamento frigorífico.

### **Artigo 23.º - Restauração e/ou bebidas**

1. Sempre que num estabelecimento de alojamento local se promova simultaneamente a prestação de serviços de restauração ou de bebidas, a instalação e o funcionamento do estabelecimento deve cumprir o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, publicado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, publicado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, e o Regulamento das Feiras, Mercados e Venda Ambulante do Município do Marco De Canaveses.

2. O incumprimento do disposto no número anterior, relativamente a um dos regimes jurídicos aí identificados, determina a cessação de utilização de todo o estabelecimento, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o registo do estabelecimento de alojamento local é título suficiente para o funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas,

com caráter acessório relativamente ao alojamento local, desde que a sua existência seja referida no registo.

## **Subsecção II**

### **Requisitos específicos dos estabelecimentos de hospedagem**

#### **Artigo 24.º - Receção ou portaria**

1. Os estabelecimentos de hospedagem devem dispor de uma receção ou portaria que deverá encontrar-se 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 de utentes;

b) Receção, guarda e entrega aos utentes de correspondência e de outros objetos que lhes sejam destinados;

c) Anotações e transmissão aos utentes destinatários das mensagens que lhes forem dirigidas durante a sua ausência;

d) Guarda das chaves das unidades de alojamento;

e) Disponibilização do livro de reclamações quando solicitado;

f) Disponibilização do telefone aos utentes que o queiram utilizar, quando as unidades de alojamento não disponham deste equipamento.

g) Disponibilização de informações respeitantes ao funcionamento do estabelecimento, designadamente sobre serviços que o mesmo preste e os respetivos preços.

#### **Artigo 25.º - Zonas de estar**

1. Os estabelecimentos de hospedagem devem dispor obrigatoriamente de zonas de estar.

2. As zonas de estar devem, sempre que possível, dispor de instalações sanitárias para cada um dos sexos.

## **Secção V**

### **Exploração e Funcionamento**

#### **Artigo 26.º - Identificação e Publicidade**

**1.** Os estabelecimentos previstos no presente capítulo devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.

**2.** A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no capítulo III do presente Regulamento e no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

**3.** Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 8.º podem utilizar a denominação 'hostel' no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

**4.** Os 'estabelecimentos de hospedagem' e os 'quartos' podem usar comercialmente a designação de 'Bed & breakfast' ou de 'guest house'.

#### **Artigo 27.º - Placa Identificativa**

**1.** Nos 'hostels' é obrigatória a afixação, no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

**2.** Nas modalidades previstas nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 8.º, é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.

**3.** O modelo e as características da placa identificativa constam do anexo ao Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto.

#### **Artigo 28.º - Período de Funcionamento**

**1.** Os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente o seu período de funcionamento, devendo o mesmo ser devidamente publicitado e afixado, no exterior, em local visível ao público.

**2.** O período de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local deve ser comunicado à Câmara Municipal, nos termos do disposto no Regulamento dos Horários de Funcionamento dos Comerciais e do Ruído do Município do Marco de Canaveses.

**3.** Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

#### **Artigo 29.º - Condições de funcionamento**

**1.** A informação afixada em todos os locais de uso individual ou comum deve estar, pelo menos, em língua portuguesa e numa outra língua oficial de um do Estados Membros da União Europeia.

**2.** O disposto no número anterior aplica-se a toda a documentação entregue aos utentes do estabelecimento.

**4.** As normas de funcionamento e as regras de ruído aplicáveis ao estabelecimento devem ser publicitadas pela entidade exploradora e respeitar o disposto no Regulamento dos Horários de Funcionamento dos Comerciais e do Ruído do Município do Marco de Canaveses.

#### **Artigo 30.º - Livro de reclamações**

**1.** Os estabelecimentos de alojamento local 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, entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contraordenação previstos no citado diploma legal.

#### **Artigo 31.º - Inspeções**

**1.** Os responsáveis pela exploração devem facultar às entidades fiscalizadoras o acesso a todas as instalações do estabelecimento de alojamento local, bem como facultar os documentos, livros e registos diretamente relacionados com a atividade aí desenvolvida.

**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 32.º - Deveres da entidade exploradora**

São deveres da entidade exploradora:

- a) Publicitar os preços de todos os serviços oferecidos, de forma bem visível, na receção e mantê-los sempre à disposição dos utentes;
- b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços previamente à respetiva contratação;
- c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações, equipamentos e serviços do estabelecimento, efetuando as obras de conservação ou de melhoria necessárias;
- d) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do estabelecimento de alojamento local.

### **Capítulo III**

#### **Empreendimentos Turísticos**

##### **Secção I**

##### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 33.º - Noção de empreendimentos turísticos**

**1.** Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

**2.** Não se consideram empreendimentos turísticos para efeitos do presente decreto-lei:

a) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados;

b) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

**3.** As instalações e os estabelecimentos referidos na alínea b) do número anterior revestem a natureza de alojamento local e são regulados pelo capítulo II do presente Regulamento e pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



### **Artigo 34.º - Tipologias**

**1.** Os empreendimentos turísticos cuja competência pertence à Câmara Municipal são classificados nos seguintes tipos:

- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Parques de campismo e de caravanismo.

**2.** Os empreendimentos de turismo no espaço rural, cuja competência de classificação é da Câmara Municipal, são classificados nos seguintes grupos:

- a) Casas de campo;
- b) Agroturismo.

### **Artigo 35.º - Empreendimentos de turismo de habitação**

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

### **Artigo 36.º - Empreendimentos no espaço rural**

**1.** Os empreendimentos de turismo no espaço rural são estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.

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

- a) Casas de campo;
- b) Agro-turismo;
- c) Hotéis rurais.

**3.** 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 arquitetura típica local.

4. 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.

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

6. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 38.º do presente Regulamento e no n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, a Câmara Municipal apenas tem competência no âmbito das casas de campo e agro-turismo.

#### **Artigo 37.º - Parques de campismo e de caravanismo**

1. Os parques de campismo e de caravanismo são empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas ou outras instalações de alojamento amovível 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 respetivas 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 n.º 1, adotando a correspondente designação.

4. Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos regulamentados pela Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

#### **Artigo 38.º - Competência da Câmara Municipal**

1. No âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, compete à Câmara Municipal exercer as competências que lhe são atribuídas pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação com as especificidades constantes do presente Regulamento e do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

2. Compete ainda à Câmara Municipal exercer as seguintes competências:

**3.** Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

**4.** A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

## **Secção V**

### **Exploração e funcionamento**

#### **Artigo 50.º - Nomes**

Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que os mesmos não possuam.

#### **Artigo 51.º - Publicidade**

A publicidade, documentação comercial e merchandising dos empreendimentos turísticos devem indicar o respetivo nome ou logótipo, não podendo sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que o empreendimento não possua.

#### **Artigo 52.º - Deveres da entidade exploradora**

São deveres da entidade exploradora:

a) Publicitar os preços de tabela dos serviços de alojamento oferecidos, mantê-los sempre à disposição dos utentes e, relativamente aos demais serviços, disponibilizar aos utentes os respetivos preços;

b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respetiva contratação;

c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações e equipamentos do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias, tendo em vista o cumprimento dos requisitos gerais de instalação, bem como os requisitos obrigatórios comuns exigidos para a respetiva classificação em matéria de segurança, higiene e saúde pública, sem prejuízo do disposto no título constitutivo de empreendimentos em propriedade plural quanto à responsabilização pela realização de obras em unidades de alojamento;

d) Garantir que o empreendimento turístico mantém as condições e requisitos necessários que lhe permitiram obter a classificação que possui;

e) Facilitar às autoridades competentes o acesso ao empreendimento e o exame de documentos, livros e registos diretamente relacionadas com a atividade turística;

f) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico.

### **Artigo 53.º - Período de funcionamento**

1. Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, nomeadamente no tocante à atribuição de utilidade turística ou de financiamentos públicos, os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2. Os empreendimentos turísticos em propriedade plural podem encerrar por decisão da maioria dos seus proprietários.

3. O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior, exceto quando o empreendimento esteja aberto todos os dias do ano.

### **Artigo 54.º - Livro de reclamações**

Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos na legislação aplicável.

## **Capítulo IV**

### **Fiscalização e Contraordenações**

#### **Artigo 55.º - Fiscalização**

1. Sem prejuízo da competência atribuída por lei a outras entidades, compete à Câmara Municipal fiscalizar o cumprimento do disposto no capítulo II do presente Regulamento, no que respeita aos estabelecimentos de Alojamento Local, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2. Nos termos do disposto no número anterior, e para efeitos do exercício dos poderes de fiscalização atribuídos à Câmara Municipal, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, assim como podem ser celebrados protocolos com entidades de índole associativa e de interesse público ou contratos com entidades provadas para realização de ações concretas, nomeadamente de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3. O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa ou outra via, sejam realizados.

4. Sem prejuízo das competências da Câmara Municipal previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, compete à ASAE – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica fiscalizar o cumprimento o disposto no Capítulo III do presente Regulamento, bem como o disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março que consagra o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, bem como instruir os respetivos processos, exceto no que se refere a matéria de publicidade cuja competência pertence à Direção-Geral do Consumidor.

#### **Artigo 56.º - Contraordenações – Alojamento Local**

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil ou contraordenacional a que houver lugar e para além das contraordenações previstas no Decreto-Lei n.º 128/204 de 29 de agosto, constituem contraordenação:

a) A inexistência de título e a conseqüente falta de registo como estabelecimento de alojamento local de acordo com o previsto no artigo 4.º;

b) O impedimento do acesso às instalações para efeitos de realização da vistoria a que se refere o artigo 5.º, quando a mesma tenha lugar;

c) A não devolução voluntária do título comprovativo de registo, bem como a placa identificativa do estabelecimento em violação do disposto no n.º 3 do artigo 6.º;

d) A infração das regras relativas à publicidade a que alude o n.º 1 do artigo 8.º;

e) A violação dos deveres da entidade exploradora constantes do artigo 12.º;

f) O desrespeito pela capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local referida no artigo 14.º;

g) O não cumprimento dos requisitos gerais, bem como dos requisitos relativos à higiene, segurança e aos estabelecimentos de hospedagem previstos, respetivamente, nos artigos 15.º, 16.º e 17.º;

**2.** As contraordenações previstas nas alíneas a) a f) n.º 1 são punidas com coima de € 2.500,00 a €3.740,98, tratando-se de pessoa singular, ou de €25.500,00 a € 44.891,82, no caso de se tratar de pessoa coletiva.

**3.** A contraordenação prevista na alínea f) do n.º 1 é punida com coima de €250,00 a €3.740,00 para pessoas singulares, sendo o montante máximo da coima elevado a € 42.600,00 para as pessoas coletivas.

### **Artigo 57.º - Contraordenações – Empreendimentos Turísticos**

Sem prejuízo da responsabilidade civil ou contraordenacional a que houver lugar, e para além das contraordenações previstas no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, constitui contraordenação o não cumprimento do previsto no capítulo III do presente Regulamento.

### **Artigo 58.º - Sanções acessórias**

**1.** Em função da gravidade e da reiteração das contraordenações previstas nos artigos anteriores, bem como da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;

b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade;

c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento de alojamento local sem possuir título válido de abertura ao público.

**2.** Quando for aplicada a sanção acessória de encerramento, o alvará, caso exista, de autorização de utilização é cassado e apreendido pela Câmara Municipal.

### **Artigo 59.º - Negligência e tentativa**

**1.** A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

2. A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

#### **Artigo 60.º - Regime Subsidiário**

Às contraordenações previstas no presente Regulamento aplica-se o Regime Geral do Ilícito de Mera Ordenação Social, constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro.

#### **Artigo 61.º - Competência Sancionatória**

1. A Câmara Municipal tem competência sancionatória relativamente aos estabelecimentos de alojamento local e aos parques de campismo e de caravanismo.

2. A aplicação das coimas e das sanções acessórias relativamente aos empreendimentos de turismo de natureza compete à Câmara Municipal, se os referidos empreendimentos adotarem a tipologia de parques de campismo e de caravanismo.

#### **Artigo 62.º - Produto das coimas**

1. O produto das coimas aplicadas por violação das normas respeitantes aos estabelecimentos de alojamento local reverte:

- a) 60 % para o Estado;
- b) 40 % para a entidade fiscalizadora.

2. O produto das coimas aplicadas por violação das normas respeitantes aos parques de campismo e de caravanismo constitui receita do Município.

#### **Artigo 63.º - Interdição de exploração**

A Câmara Municipal pode determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

#### **Artigo 64.º - Embargo e demolição**

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, compete ao Presidente da Câmara Municipal embargar e ordenar a demolição de obras realizadas em violação do disposto no capítulo III do presente Regulamento e do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, por sua iniciativa ou mediante comunicação do Turismo de Portugal, I. P., ou da ASAE.

## **Capítulo V**

### **Disposições Finais e Transitórias**

#### **Artigo 65.º - Regime supletivo**

Em tudo o que não tiver regulado no presente Regulamento aplica-se o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março e demais legislação aplicável.

#### **Artigo 66.º - Prazos**

Salvo disposição expressa em contrário, os prazos constantes do presente Regulamento contam-se nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 67.º - Omissões**

As dúvidas, lacunas e omissões emergentes da aplicação do presente Regulamento, serão resolvidos por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

#### **Artigo 68.º - Disposição Transitória**

O presente Regulamento aplica-se aos empreendimentos existentes e em funcionamento à data da sua entrada em vigor, bem como aos processos em curso, sem prejuízo do disposto no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e nos artigos 75.º e 76.º do Decreto-Lei n.º 39/2008.

#### **Artigo 69.º - Disposição revogatória**

São revogadas todas as disposições regulamentares que se encontrem em contradição ou incompatibilidade com as normas do presente Regulamento.

#### **Artigo 70.º - Entrada em Vigor**



O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a sua publicação no Diário da República.