



Câmara Municipal de Sesimbra

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA N.º 12451

10/07/2012

REUNIÃO DE CÂMARA DE 18 DE JULHO DE 2012

GAP - GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA

PELOURO: Urbanismo

ASSUNTO: Requisitos de instalação e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos, prevê no seu art.º 3.º a figura do alojamento local como um estabelecimento que, não obstante não ser considerado um empreendimento turístico, presta serviços de alojamento temporário mediante remuneração.

Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados em 3 tipos diferentes: moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem.

Os estabelecimentos de alojamento local estão sujeitos a registo na Câmara Municipal para obterem um título válido de abertura ao público e para o efeito devem cumprir, no mínimo, os requisitos fixados na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.

No que concerne, especificamente, aos estabelecimentos de hospedagem, estabelecimentos cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, o n.º 6 do art.º 5.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, preceitua que as Câmaras Municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na Portaria.

Deste modo, a Lei permite às Câmaras Municipais estabelecerem requisitos mais exigentes para a instalação e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, tendo em conta os padrões de qualidade que pretendem implementar na oferta turística do Concelho.



Câmara Municipal de Sesimbra

Nesta ótica, um Município como o de Sesimbra, em que turismo constitui um setor estratégico para o desenvolvimento local, afigura-se importante garantir que a oferta de serviços de alojamento, fora do contexto dos empreendimentos turísticos, corresponda a parâmetros de qualidade superiores aos previstos na legislação nacional, que são os mínimos admissíveis.

Assim, a Câmara Municipal, ao abrigo da competência conferida pelo n.º 6 do art.º 5.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, delibera aprovar os seguintes **requisitos de instalação e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem**:

I- REQUISITOS PARA OS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM – ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1- Todos os estabelecimentos de hospedagem a instalar no Concelho de Sesimbra estão sujeitos aos requisitos previstos na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, e aos demais requisitos fixados na presente deliberação.

2- Exceciona-se do disposto no número anterior os estabelecimentos de hospedagem que tenham até 5 unidades de alojamento instalados em edifícios ou frações com autorização de utilização para habitação, e os empreendimentos turísticos reconvertidos em alojamento local, na tipologia de estabelecimento de hospedagem, nos termos previstos no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos, os quais estão apenas sujeitos aos requisitos previstos na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

II- CONDIÇÃO PRÉVIA DE INSTALAÇÃO – AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

1- Considera-se condição prévia de instalação, a autorização de utilização do edifício para estabelecimento de hospedagem.

2- A mera comunicação prévia para registo de um estabelecimento de alojamento local do tipo estabelecimento de hospedagem pressupõe e exige a existência de autorização de utilização do imóvel para um dos seguintes fins:

- a) Habitação;
- b) Estabelecimento de hospedagem.



Câmara Municipal de Sesimbra

III- CONDIÇÃO PRÉVIA DE INSTALAÇÃO – EXCEÇÕES

1- A mera comunicação prévia para registo de um estabelecimento de hospedagem instalado em imóvel construído em momento anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas não pressupõe e não exige a existência de autorização de utilização.

2- Para efeitos da aplicação do disposto no número anterior não carecem de título de utilização:

- a) As construções erigidas na vila de Sesimbra antes de 07 de Agosto de 1951;
- b) As construções erigidas nas restantes áreas do Concelho antes de 08 de Maio de 1969.

3- Os edifícios que dispõem de um título de utilização turística anterior à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de Março, que não possam manter ou obter a classificação de empreendimento turístico, nos termos da legislação vigente, são reconvertidos em estabelecimentos de hospedagem, quando as unidades de alojamento são constituídas por quartos.

4- Nos casos previstos no número anterior admite-se, para efeito da mera comunicação para registo, a apresentação do título de utilização turística emitido à data da abertura do empreendimento, designadamente autorização de abertura e licença de utilização turística.

IV- REQUISITOS GERAIS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM - ZONAS DE UTILIZAÇÃO COMUM OBRIGATÓRIAS

Nos estabelecimentos de hospedagem é obrigatória a existência de uma **zona de utilização comum** destinada a:

- a) Receção para acolhimento dos hóspedes, com a área mínima de 15 m²;
- b) Sala de refeições, quando exista cozinha para utilização dos hóspedes ou sejam servidos pequenos-almoços ou outras refeições, ainda que ligeiras.

V- REQUISITOS GERAIS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM: RECEÇÃO

1- Na **receção** devem ser assegurados os seguintes serviços:

- a) Serviço de atendimento, presencial ou automático;
- b) Registo de entradas e saídas de hóspedes;
- c) Depósito das chaves das unidades de alojamento;
- d) Aceitação e entrega de mensagens.



Câmara Municipal de Sesimbra

2- A **recepção** é o espaço do estabelecimento em que deve ser solicitado e estar disponível o livro de reclamações.

3- Deve estar afixado na **recepção**, em local bem visível:

- a) A identificação da entidade exploradora e respetivos contactos;
- b) As normas de funcionamento do estabelecimento, incluindo o período de funcionamento;
- c) A indicação dos serviços disponíveis;
- d) A informação sobre a disponibilidade do acesso dos hóspedes à internet através de rede "wi-fi", quando exista;
- e) O preçário;
- f) A indicação do número de emergência nacional, da proteção civil e outros com interesse para os hóspedes;
- g) O título do registo do estabelecimento de alojamento local;
- h) O letreiro com a informação que o estabelecimento dispõe de livro de reclamação.

VI- REQUISITOS GERAIS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM: ZONAS DE UTILIZAÇÃO COMUM OPCIONAIS

1- Sem prejuízo de outras a indicar pelos interessados, os estabelecimentos de hospedagem podem ter as seguintes **zonas de utilização**:

- a) Sala de estar;
- b) Cozinha para confeção de refeições pelos hóspedes;
- c) Sala de refeições.

2- Quando existam as **zonas de utilização comum previstas no n.º 1** devem ser respeitados os seguintes parâmetros:

- a) Sala de estar mobilada com as seguintes áreas mínimas:
 - i) Até 10 hóspedes – 12 m²;
 - ii) A partir e 10 hóspedes - 5 m² por cada 5.
- b) Cozinha equipada, nos termos previstos na presente deliberação, com as seguintes áreas mínimas:
 - i) Até 10 hóspedes – 6 m²;
 - ii) A partir de 10 hóspedes - 1 m² por cada 10.
- c) Sala de refeições mobilada e equipada, nos termos previstos na presente deliberação, com as seguintes áreas mínimas:
 - i) Até 10 hóspedes – 20 m²;
 - ii) A partir de 10 hóspedes – 1,5 m² por cada 1.



Câmara Municipal de Sesimbra

VII- REQUISITOS GERAIS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM: SALA DE ESTAR, COZINHA E SALA DE REFEIÇÕES

- 1- A **sala de estar** deve estar mobilada, no mínimo, com sofás, cadeiras e mesas.
- 2- A **cozinha** deve estar equipada, no mínimo, com o seguinte:
 - a) Fogão ou placa e exaustor de fumos;
 - b) Forno ou Micro-ondas;
 - c) Lava-louças;
 - d) Frigorífico;
 - e) Utensílios de cozinha;
 - f) Máquina de lavar a loiça;
 - g) Armários para víveres;
- 3- Na cozinha deve estar devidamente identificado o local onde pode ser consultado o manual de todos os eletrodomésticos existentes, ou na falta destes, informação sobre o respetivo funcionamento e manuseamento.
- 4- A **sala de refeições** deve estar mobilada e equipada com mesas, cadeiras, loiças, vidros e talheres.

VIII- REQUISITOS GERAIS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM: INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- 1- Os estabelecimentos de hospedagem devem dispor de uma instalação sanitária por quarto dotada de lavatório, sanita e banheira ou chuveiro.
- 2- A casa de banho tem de dispor do seguinte equipamento básico:
 - a) Espelho;
 - b) Toalha de rosto por pessoa;
 - c) Toalha de banho por pessoa;
 - d) Toalha de chão;
 - e) Suporte para toalhas.



Câmara Municipal de Sesimbra

IX- REQUISITOS GERAIS DAS UNIDADES DE ALOJAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

1- As unidades de alojamento devem cumprir o disposto no n.º 1 do art.º 69.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e ter as seguintes áreas mínimas:

- a) Quarto individual – 9 m²;
- b) Quarto duplo – 11 m²;
- c) Quarto triplo – 13 m²;
- d) Quarto de tipologias superiores – mais de 5 m² por cada hóspede
- e) Quartos mobilados com beliches – quando a capacidade do quarto admita mais de 4 hóspedes

acresce às áreas previstas nas alíneas b) e c) 3 m² por cada beliche.

2- Cada unidade de alojamento, deve, no mínimo, estar mobilado com os seguintes elementos:

- a) Cama com as dimensões adequadas à tipologia do quarto;
- b) Roupeiro ou solução equivalente;
- c) Mesas-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente;
- d) Luzes de cabeceira;
- e) Espelho, quando não tenha casa de banho privativa;
- f) Tomada de eletricidade;
- g) Cabides;
- h) Cadeira ou sofá.

3- É proibida a confeção de refeições nas unidades de alojamento, não devendo estar disponível nenhum utensílio que permita a utilização dos quartos para este fim.

X - REQUISITOS DE HIGIENE

1- Os estabelecimentos de hospedagem devem manter-se sempre em boas condições de higiene e limpeza.

2- Os estabelecimentos de hospedagem que disponham de uma zona de cozinha e sala de refeições devem assegurar a limpeza diária destas zonas de utilização comum.

3- Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 6.º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, quanto à mudança de roupa da cama, os serviços de arrumação e limpeza da unidade de alojamento, bem como a mudança de toalhas, devem ter lugar, no mínimo, 3 vezes por semana e sempre que exista uma alteração de hóspede.



Câmara Municipal de Sesimbra

XI- DISPENSA DE REQUISITOS

Os estabelecimentos de hospedagem podem ser dispensados pela Câmara Municipal dos requisitos exigidos na presente deliberação, quando a sua estrita observância for suscetível de afetar significativamente a rendibilidade ou as características arquitetónicas ou estruturais de edifícios classificados ou em vias de classificação ou que possuam valor histórico, arquitetónico, artístico ou cultural ou comprometa a concretização de um projeto reconhecidamente inovador e valorizante da oferta turística.

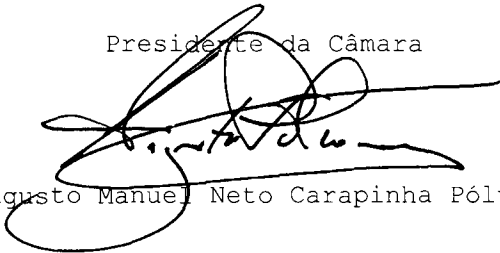
XII- PRODUÇÃO DE EFEITOS

A presente deliberação produz efeitos 10 dias a contar da sua publicação nos termos do art.º 91.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.

XIII- PUBLICITAÇÃO DOS REQUISITOS NO BALCÃO DO EMPREENDEDOR

A Câmara Municipal aprova publicitar estes requisitos no balcão do empreendedor.

Presidente da Câmara


(Augusto Manuel Neto Carapinha Pólvora)

RESULTADO DA DELIBERAÇÃO Aprovada, por unanimidade. O Vereador
Dr. Américo Gegaloto produziu declaração de voto. O Presidente