

ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL



O Decreto-Lei nº 39/2008, de 07 de Março, veio estabelecer o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, resultando assim, à revogação dos decretos que o regulavam.

O artº. 3º nº.1 daquele Regime estabelece que são designados **estabelecimentos de alojamento local** as:

- **Moradias** (unidade de alojamento local constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar),
- **Apartamentos** (estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício) e,
- **Estabelecimentos de hospedagem** (estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos);

que dispendo de autorização de utilização (emitida por esta Câmara Municipal. Ressalvam-se daquela injunção, os estabelecimentos de alojamento local que se encontram instalados em edificações erigidas antes de 07 de Agosto de 1951), prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

De acordo com o art. 3 nº.2 do Regime Jurídico acima mencionado, os estabelecimentos de hospedagens devem (como condição da instalação e funcionamento respectivos) cumprir **requisitos gerais, de higiene e de segurança**¹, os quais se encontram fixados na Portaria nº. 517/2008, de 25 de Junho, a qual já em vigor.

Como condição do respectivo funcionamento para fins turísticos (quer sejam explorados pelos correspondentes proprietários, quer por agências de viagens e turismo), os estabelecimentos de alojamento local, sitos no Concelho de Alvaiázere, têm que se encontrar obrigatoriamente **registados** nesta Câmara Municipal.

Para aquele efeito, deve o interessado elaborar o pedido correspondente, mediante preenchimento do respectivo requerimento na Câmara Municipal de Alvaiázere, o qual deve ser entregue ao Serviço de Atendimento devidamente instruído com os seguintes documentos:

- Fotocópia do documento comprovativo da legitimidade** do requerente para efectuar o pedido de registo (certidão predial do imóvel e, no caso do interessado não figurar como proprietário daquele, cópia do contrato que legitima a exploração do estabelecimento);
- Termo de responsabilidade**, subscrito por técnico habilitado, atestando, por sua honra, que as instalações eléctricas, de gás e os termoacumuladores cumprem todas as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Planta do imóvel** a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à instalação e exploração do estabelecimento de alojamento local;
- Fotocópia da caderneta predial urbana;**
- No caso do requerente pretender que o estabelecimento de alojamento local tenha capacidade para 50 ou mais utentes, projecto de segurança contra riscos de incêndio e termo de responsabilidade, subscrito pelo respectivo autor, atestando que o sistema se encontra devidamente implementado de acordo com o projecto apresentado;

No caso do requerimento mencionado se encontrar devidamente instruído, os serviços competentes da Câmara Municipal apõem o carimbo correspondente, constituindo então a cópia do requerimento apresentado **título válido de abertura do estabelecimento de alojamento local ao público.**

Nos 60 dias posteriores à entrada do requerimento, a Câmara Municipal de Alvaiázere poderá proceder à realização de uma vistoria ao estabelecimento de alojamento local em causa, por forma a averiguar o respectivo cumprimento dos requisitos mínimos a observar por aquele, sendo que, em caso de incumprimento, será o interessado notificado do **cancelamento automático do registo** e do dever de proceder à entrega do título acima mencionado.

De entre os requisitos mínimo de funcionamento a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, cuja verificação do respectivo cumprimento incumbe a esta Câmara Municipal, destacam-se os seguintes:

- ☑ **Independentemente da respectiva tipologia (moradia, apartamento ou estabelecimento de hospedagem), os estabelecimentos de alojamento local devem estar instalados em edifício, interior e exteriormente, bem conservados; devem estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada, bem como, ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento; devem encontrar-se dotados de água corrente quente e fria;**
- ☑ **As unidades de alojamento dos estabelecimentos devem ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento, bem como, encontrar-se dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados; assim como devem dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;**
- ☑ **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;**
- ☑ **Os estabelecimentos em causa devem reunir condições irrepreensíveis de higiene e limpeza, bem como cumprir as regras gerais e regulamentares aplicáveis em matéria de segurança contra riscos de incêndio, nomeadamente, as que aqui se enunciam:**

Capacidade (utentes)	Exigências Regulamentares
Inferior a 50	<ul style="list-style-type: none">- extintores;- mantas de incêndios (acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao nº de quartos);- equipamento de primeiros socorros;- manual de instruções dos electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento (em alternativa, informação relativa ao seu funcionamento e manuseamento);- indicação do número nacional de emergência (112).
Superior a 50	<ul style="list-style-type: none">- extintores;- mantas de incêndios (acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao nº de quartos);- equipamento de primeiros socorros;- manual de instruções dos electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento (em alternativa, informação relativa ao seu funcionamento e manuseamento);- indicação do número nacional de emergência (112);- deter o sistema de segurança contra riscos de incêndio (implementado de acordo com o projecto entregue na Câmara Municipal - com o pedido de registo);- telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

Toda a publicidade e documentação comercial dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão **"alojamento local"** ou da abreviatura **"AL"**, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação *turismo* e ou *turístico*, nem qualquer sistema de classificação. Pode, no entanto, o **explorador afixar, no exterior do estabelecimento de alojamento local, junto ao acesso principal, uma placa identificativa**, a qual pode ser adquirida na Câmara Municipal, aquando da entrega do requerimento de registo.

Os estabelecimentos de alojamento local devem, também, impreterivelmente, dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, nomeadamente, quanto ao respectivo modelo, no Decreto-Lei nº. 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei nº. 371/2007, de 06 de Novembro. Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectiva e fiscalizadora - Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

REQUISITOS (resumo)

1 Requisitos Gerais

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

- ✚ Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- ✚ Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água de origem devidamente controlada;
- ✚ Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- ✚ Estar dotados de água corrente quente e fria.

2- As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- ✚ Ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- ✚ Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- ✚ Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- ✚ 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 a privacidade.

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

6- 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.

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.

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:

- ✚ Extintores e mantas de incêndios acessíveis e em quantidades adequada ao número de unidades de alojamento;
- ✚ Equipamento de primeiros socorros;
- ✚ Manual de instruções de todos os electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respectivo funcionamento e manuseamento;
- ✚ 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.