

DECRETO 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales.

La proyección del País Vasco como destino turístico atractivo, diverso y competitivo, requiere entre otras prioridades que los poderes públicos adecuen la normativa turística existente a las exigencias de los nuevos escenarios turísticos.

La publicación de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo de Euskadi, supuso sentar las bases para la ordenación y el desarrollo del sector turístico vasco, ofreciendo una ordenación unitaria y sistemática de la actividad turística, en la que destaca la regulación de las empresas turísticas, y dentro de éstas, singularmente, de las de alojamiento turístico.

El presente Decreto, viene a desarrollar lo establecido en las secciones 3.^a y 5.^a del Capítulo II del Título II de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, relativas a los apartamentos

turísticos, las viviendas turísticas vacacionales y a los alojamientos en habitaciones de casas particulares, respectivamente, y a completar el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en el medio rural, y en

el que se definen las casas rurales. En su virtud, a propuesta de la Consejera de Comercio, Consumo y Turismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de julio de 1997.

DISPONGO:

TITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

1.- Quedan sujetos al presente Decreto, los establecimientos de alojamiento turístico situados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco que se encuadren en alguna de las modalidades siguientes:

- a) Apartamentos turísticos,
- b) Viviendas turísticas vacacionales,
- c) Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares, y
- d) Casas Rurales.

2.- Se incluyen en la modalidad de apartamentos turísticos los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, en los que profesional y habitualmente se ofrezca mediante precio alojamiento turístico, en cualquiera de las modalidades de bloque o conjunto.

3.- Se incluyen en la modalidad de viviendas turísticas vacacionales las casas y construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo que con independencia de

sus condiciones, mobiliario, equipo, instalaciones y servicios se ofrezcan como alojamiento por motivos vacacionales o turísticos y no tengan la consideración de apartamentos turísticos o de establecimientos de agroturismo.

4.- Cuando la oferta por un mismo titular de la explotación sea superior a tres viviendas turísticas vacacionales los alojamientos serán considerados apartamentos turísticos a los efectos previstos en el presente Decreto.

5.- El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio podrá realizarse por motivos vacacionales o turísticos en aquellos municipios o situaciones

en los que la oferta hotelera sea notoriamente insuficiente.

A los efectos establecidos en el presente Decreto, se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva del titular por lo que en ningún caso un mismo titular podrá ofertar habitaciones en más de una vivienda.

6.- Tanto las viviendas turísticas vacacionales como el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares podrán acceder a su clasificación conforme al procedimiento

establecido en los capítulo I y II del Título III del presente Decreto.

7.- Se consideran casas rurales aquellas modalidades de viviendas turísticas vacacionales clasificadas, o de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares clasificadas, caracterizadas por prestar servicios de alojamiento mediante precio en un edificio ubicado en el medio rural y que responda a las arquitecturas tradicionales de montaña o propias del mismo.

Los pisos no tendrán la consideración de casas rurales.

Se consideran pisos las viviendas independientes en un edificio de varias plantas que no responda a las arquitecturas tradicionales de montaña o propias del medio rural.

La capacidad máxima de las casas rurales es la siguiente:

- a) en las viviendas turísticas vacacionales, 10 plazas por vivienda, y
- b) en los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, 12 plazas.

8.- El régimen jurídico aplicable a las casas rurales será el previsto en el presente Decreto para cada una de las diferentes modalidades en que pueda ser adscrito el establecimiento, ya sea en viviendas turísticas vacacionales o en habitaciones de viviendas particulares.

Para estas modalidades, la consideración de casas rurales requerirá la previa clasificación de los establecimientos por la Administración Turística.

TÍTULO II

DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.- Modalidades de explotación.

1.- Los apartamentos turísticos pueden explotarse bajo las modalidades de bloque o conjunto.

2.- Se denomina bloque a la totalidad de un edificio o complejo constituido por apartamentos, villas, chalets, bungalows o similares que, con instalaciones y/o

servicios comunes sea destinado al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

3.- Se denomina conjunto al agregado de cuatro o más unidades de alojamiento turístico que, ubicadas en el mismo o en diferentes edificios contiguos y sin constituir un bloque se destinen al tráfico turístico por una sola unidad empresarial de explotación.

Artículo 3.- Clasificación de los apartamentos turísticos.

1.- Los apartamentos turísticos se clasificarán en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera, cuyo distintivo será, cuatro, tres, dos y una llave respectivamente.

La clasificación se determinará de acuerdo con las instalaciones, servicios y requisitos fijados en el Capítulo II del título II del presente Decreto.

2.- En el supuesto de que la totalidad de los alojamientos incluidos en un mismo bloque o conjunto no reuniera las mismas instalaciones, servicios y requisitos la categoría del establecimiento será la que corresponda a las unidades de condiciones inferiores.

3.- Cualquier modificación de la estructura o servicios ofrecidos podrá comportar la reclasificación de oficio o a instancia de parte.

Artículo 4.- Empresas explotadoras.

1.- Tendrán la consideración de empresas explotadoras

de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, titulares o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual y profesional la actividad de cesión mediante precio del uso ocasional de una dependencia alojativa.

2.- Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en su conjunto exceda de un mes, o se destinen al tráfico turístico los bloques o conjuntos a los que hace referencia el artículo 2 del presente Decreto.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS Y BASES DE LA CLASIFICACIÓN

SECCIÓN 1.ª DE LAS PRESCRIPCIONES GENERALES

Artículo 5.- Requisitos mínimos del inmueble.

Los apartamentos turísticos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes y deberán estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial ascensores y sistemas de aire acondicionado,

deberá también insonorizarse.

Artículo 6.- Conserjería-recepción.

1.- En las modalidades de bloques o en conjuntos de diez o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios turísticos a que se refiere el apartado

a) del artículo 23 del presente Decreto, lo constituirá

una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.

La recepción estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá recibir y guardar la correspondencia de los usuarios turísticos a su entrega; atender las llamadas telefónicas, custodiar las llaves de los alojamientos; resolver o tramitar las reclamaciones de los usuarios turísticos relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes.

En esta dependencia obrarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión, el libro de inspección y el modelo oficial de precios.

2.- Excepcionalmente, se exigirá conserjería-recepción cuando se trate de un bloque que estando integrado por menos de diez alojamientos explotados por una misma empresa en la categoría de lujo. En los demás casos las funciones de dicha dependencia las asumirá

personal de la empresa que deberá residir en el propio edificio o en sus inmediaciones.

3.- Para el caso de conjuntos de apartamentos las funciones anteriormente citadas las asumirá la oficina o local abierto al público que ha de poseer la empresa explotadora.

SECCIÓN 2.ª.- DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS

Artículo 7.- Capacidad del alojamiento.

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, hasta un máximo de dos plazas.

Artículo 8.- Dormitorios.

1.- Los dormitorios son aquellas piezas dedicadas exclusivamente a dormir en ellas. Tendrán siempre ventilación directa al exterior o a espacios ventilados que

cumplan los requisitos establecidos en la ley vigente y estarán dotados de una mesilla de noche, armarios roperos, empotrados o no. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

La ventilación al exterior se hará por medio de uno o más huecos cuya suma de superficie mínima no sea inferior a 1,20 m². , excluyendo el marco, y al 8% de la superficie en planta de la habitación.

2.- En los dormitorios podrán instalarse tantas camas como permita la superficie especificada en el artículo 15.2 del presente Decreto. La altura mínima del suelo al techo será de 2,50 metros. En las habitaciones abuhardilladas esta altura se requerirá, al menos, en el 60% de la superficie.

Artículo 9.- Cuarto de baño o aseo.

La calidad de los cuartos de baño o de aseo debe alcanzar un nivel óptimo dentro de cada categoría de apartamento y como mínimo, dispondrán de ventilación directa o forzada, y las paredes deberán estar alicatadas hasta el techo.

Artículo 10.- Salón-comedor.

Esta pieza estará dotada de mobiliario idóneo y suficiente para el salón y el comedor respectivamente, dispondrá de ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie mínima será la establecida en el artículo 15.2 del presente Decreto.

Artículo 11.- Cocina.

1.- En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa al exterior, estarán instalados el fregadero, la cocina y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

2.- En todas las categorías, la cocina constará al menos de dos fuegos y horno, frigorífico y extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos, sea cual fuese su sistema de funcionamiento. Los apartamentos de lujo y primera dispondrán de lavadora y

lavavajillas, y los de segunda de lavadora.

Artículo 12.- Mobiliario y equipos.

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropa de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina, limpieza y demás enseres serán los adecuados en cantidad y en calidad a la capacidad y categoría asignada al apartamento.

SECCIÓN 3.ª. DE LOS SERVICIOS

Artículo 13.- Servicios mínimos.

1.- En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios y suministros mínimos siguientes:

- a) limpieza y cambio de lencería.
- b) conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.
- c) recogida de basuras, debiendo asegurarse su diaria recogida en caso de no existir algún sistema de eliminación.
- d) caja fuerte general del establecimiento.
- e) agua fría y caliente permanente, y
- f) gas y/o energía eléctrica.

2.- El precio comprenderá también el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles y aparcamientos al aire libre sin vigilancia ni reserva de plazas, así como

piscinas y el mobiliario propio de las mismas, hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

Artículo 14.- Servicios complementarios.

Además de los servicios mínimos y de las instalaciones comunes descritos en el artículo anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los usuarios turísticos cuantos servicios complementarios estimen oportunos, exponiéndose en forma adecuada el precio

de los mismos. En cualquier caso la aceptación de estos servicios por el usuario turístico tendrá carácter voluntario.

SECCIÓN 4.ª. DE LOS REQUISITOS DE CLASIFICACIÓN

Artículo 15.- Clasificación.

La clasificación de los apartamentos turísticos en categorías será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios de conformidad con los requisitos y las condiciones siguientes:

1.- Servicios e instalaciones comunes

CATEGORÍAS LUJO PRIMERA SEGUNDA TERCERA

CONSERJERÍA- RECEPCIÓN

(para más de 10 unidades alojativas) SI(a) SI SI SI

ESCALERA Y SALIDA DE SERVICIO SI NO NO NO

ASCENSOR (B+ NUMERO DE PISOS) B+1 B+2 B+3 B+3

MONTACARGAS B+2 NO NO NO

SALÓN SOCIAL SI(BLOQUES) SI(BLOQUES) (b) NO NO

SERVICIOS SANITARIOS GENERALES SI(BLOQUES) NO NO NO

CAJA FUERTE GENERAL SI SI SI SI

CAJA FUERTE INDIVIDUAL SI SI NO NO

AIRE ACONDICIONADO CON MANDO REGULABLE

(en apartamentos y zonas de uso común) SI SI NO NO

CALEFACCIÓN SI SI SI SI

TELÉFONO (directo o conectado con centralita SI SI NO NO

permanentemente atendida)

TELÉFONO (en el baño) SI NO NO NO

CAMBIO PERIÓDICO DE LENCERÍA Diario 2 días 4 días 4 días

(a) En esta categoría también es obligatoria para menos de 10 unidades alojativas explotadas por una misma empresa.

En los conjuntos, la conserjería-recepción se sustituye por la oficina o local abierto al público de la empresa.

(b) Salvo que el vestíbulo, convenientemente acondicionado, tenga la amplitud suficiente para cumplir esta función.

2.- Superficies mínimas

CATEGORÍAS LUJO PRIMERA SEGUNDA TERCERA

DORMITORIO

habitación doble 15 m²

13 m²

11 m²

© 10 m²

©

habitación individual 9 m²

8 m²

7 m²

6 m²

literas NO NO 5 m²

/persona 4,5 m²

/persona

SALÓN COMEDOR 4m²

/plaza 3 m²

/plaza 2,5m²

/plaza 1,5 m²

/plaza

mínimo 16 m²

14 m²

12 m²

10 m²

CUARTO DE BAÑO

baño completo SI SI NO NO

aseo NO NO SI (d) SI (d)

otro cuarto de baño o aseo + 4 plazas +5 plazas +5 plazas +6 plazas

superficie de baño 5 m²

4,5 m²

4 m²

3,5 m²

superficie de aseo NO NO 3 m²

3 m²

(c) Esta superficie mínima puede verse reducida en caso de instalación de litera en la habitación doble.

(d) Obligatorio en el caso de no disponer cuarto de baño completo.

Artículo 16.- Estudios.

1.- Son estudios aquellas unidades de alojamiento compuestas como mínimo por una sala conjunta de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de aseo y una cocina incorporada o no.

2.- La capacidad máxima de las unidades de alojamiento estará en función de la superficie de la sala de estar-comedor-dormitorio.

3.- Dimensiones mínimas.

CATEGORÍAS LUJO PRIMERA SEGUNDA TERCERA

*S1 20,5 m²

18 m²

15,5 m²

12 m²

*S2 6 m²

5 m²

4 m²

3 m²

baño completo SI SI NO NO

aseo NO NO SI (a) SI (a)

superficie de baño 5 m²

4,5 m²

4 m²

3,5 m²

superficie de aseo NO NO 3 m²

3 m²

**S1= Superficie útil mínima de la sala conjunta de estar-comedor-dormitorio (máximo dos plazas), en metros cuadrados.

*S2= Superficie útil mínima adicional por plaza (más dos plazas de la sala de estar comedor-dormitorio), en metros cuadrados.

a. Obligatorio en el caso de no disponer de cuarto de baño completo.

4.- Respecto a las demás exigencias que deben cumplir estas unidades alojativas se estará a las condiciones mínimas exigidas para los apartamentos turísticos.

CAPITULO III

DEL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO Y PRECIOS

Artículo 17.- Inscripción de los usuarios.

1.- A todo usuario turístico antes de su admisión le será entregado un documento en el que conste el nombre, categoría y número de registro del alojamiento, fechas de entrada y salida, precio e identificación de la unidad de alojamiento. La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por el usuario deberá conservarse por la empresa a disposición de la Administración turística durante un período de un año teniendo valor de prueba a efectos administrativos.

2.- Asimismo, en el momento de su admisión, deberá ser informado debidamente sobre el régimen de derechos y obligaciones de los usuarios turísticos regulado en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, así como sobre las prohibiciones contenidas en el artículo 24 del presente Decreto.

Artículo 18.- Publicidad de precios.

1.- Los precios de todos los servicios se anunciarán en modelo oficial y gozarán de la máxima publicidad, constando por separado el precio de cada servicio, debiendo exponerse en forma destacada y de fácil localización en la conserjería-recepción.

2.- En ningún caso se podrá cobrar a los usuarios turísticos precios superiores a los que figuren expuestos al público.

Artículo 19.- Estancia, ocupación y precio de las habitaciones.

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 15 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. El disfrute del alojamiento y otros servicios durará el tiempo convenido entre el titular de la explotación del apartamento y el usuario turístico.

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

Artículo 20.- Reservas

1.- Las reservas de alojamiento realizadas por escrito deberán ser confirmadas por cualquier sistema que permita su constancia y acreditación.

2.- En toda aceptación de reserva se hará constar, al menos:

a) nombre, categoría y número de registro del establecimiento.

b) nombre del usuario turístico.

c) fechas de llegada y salida.

d) servicios contratados.

e) precios de los servicios contratados, especificando

los que correspondan por persona o por unidad de alojamiento y,

f) condiciones de anulación.

3.- Cuando los usuarios turísticos hayan reservado por escrito unidades de alojamiento determinadas, con especificación del número o situación, la empresa estará obligada a ponerlas a su disposición en la fecha convenida.

4.- Si la reserva fuese por unidades indeterminadas

el titular de la explotación deberá poner a disposición de los usuarios aquellas que reúnan similares características a las previamente convenidas.

Artículo 21.- Anticipo.

Los titulares de la explotación de los apartamentos turísticos podrán exigir a los usuarios una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas de alojamiento que realicen.

Artículo 22.- Mantenimiento de la reserva.

Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las 12:00 horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que dentro de dicho plazo el usuario confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir hasta su llegada exceda de la cuantía de la señal.

Artículo 23.- Obligaciones de las empresas explotadoras.

Las empresas que se dediquen a la explotación de apartamentos turísticos deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) disponer de un centro de relación con los usuarios turísticos a efectos administrativos, asistenciales y de información.

b) estar dadas de alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas para el desarrollo de la actividad de explotación de apartamentos.

c) incluir en toda su publicidad el número de registro, modalidad y categoría otorgada por la Administración Turística competente.

d) facturar los servicios de acuerdo con los precios establecidos y conforme a lo establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

e) exponer en toda unidad de alojamiento información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada.

Artículo 24.- Prohibiciones a los usuarios.

1.- Queda prohibido a los usuarios turísticos:

- a) introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.
- b) alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.
- c) ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se hubiera contratado.
- d) introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daño, peligro o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
- e) realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.
- f) introducir animales contra la prohibición expresa de la empresa.
- g) introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo de agua, energía eléctrica y combustible.

2.- El incumplimiento por los usuarios de algunas de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la empresa para rescindir el contrato.

TITULO III

DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y LOS ALOJAMIENTOS EN HABITACIONES DE CASAS PARTICULARES

CAPITULO I

DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES

Artículo 25.- Modalidades de la explotación.

1.- Las viviendas turísticas vacacionales estarán obligadas para el ejercicio de su actividad a notificar al Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico. La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la posesión del duplicado de dicha notificación debidamente diligenciada tendrá la consideración de clandestina.

2.- El titular de la explotación de una vivienda turística vacacional podrá someter a ésta a un procedimiento de clasificación voluntaria con aceptación previa del resultado de la misma, como condición inexcusable para poder incluir la vivienda en cualquier plan o iniciativa pública de promoción turística.

SECCIÓN 1.ª DE LA CLASIFICACIÓN VOLUNTARIA

Artículo 26.- Procedimiento de clasificación.

1.- El procedimiento de clasificación se iniciará a instancia del interesado, quien formulará la correspondiente solicitud dirigiéndola, atendiendo al lugar en el que se ubique el establecimiento, ante la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de turismo donde se verificará su pertinencia.

2.- Si la solicitud estuviera incompleta el Delegado Territorial competente requerirá fehacientemente al interesado para que en el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados, y transcurrido este sin que se hayan subsanado los mismos, el Delegado Territorial competente procederá a archivar la solicitud notificándolo al interesado.

3.- Completado el expediente la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de Turismo lo elevará a la Dirección de Turismo, expidiéndose, si procede, resolución accediendo a la clasificación del establecimiento.

4.- El plazo para dictar resolución será de tres meses. Este plazo se computará desde la fecha de presentación de la solicitud y en el supuesto contemplado en el párrafo 2 del artículo precedente, desde el día en que el interesado complete debidamente su solicitud.

5.- Si dentro del plazo establecido al efecto, la Dirección de Turismo no hubiera dictado resolución, se entenderá que la clasificación del establecimiento ha sido denegada.

6.- La clasificación otorgada se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se tuvieron en cuenta al efectuar aquella.

Podrá procederse a la desclasificación de una vivienda turística vacacional mediante el mismo procedimiento de clasificación, bien de oficio, bien a instancia de parte en función de las variaciones acaecidas que afectasen a los requisitos y condiciones mínimas que se establecen en el presente Decreto.

7.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Administración Turística impulsará, y en su caso, reconocerá en orden a su promoción, un sistema de clasificación cualitativa en distintas categorías para las viviendas turísticas vacacionales.

SECCIÓN 2.ª DE LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA CLASIFICACIÓN

Artículo 27.- Requisitos generales de acceso a la clasificación.

1.- Superficies mínimas.

DORMITORIO SUPERFICIES MÍNIMAS

habitación doble 12 m².

habitación individual 6 m².

literas 4,5 m².

/persona.

(Máximo dos personas).

SALÓN COMEDOR

MÍNIMO 1,5m²

/plaza

10 m²

CUARTO DE BAÑO

baño completo NO

aseo SI

otro cuarto de baño o aseo +6 plazas

superficie de baño 3,5 m²

superficie de aseo 3 m²

ANCHURA DE PASILLOS Y ESCALERAS 1m

La altura mínima de las habitaciones será de 2,5 m² En las habitaciones abuhardilladas la altura mínima deberá abarcar, al menos, el 60% de la superficie.

2.- Servicios e instalaciones.

a) electricidad, agua corriente potable, caliente y fría durante las 24 horas del día.

b) calefacción en habitaciones, baños, sala de estar y comedor.

c) cocina, que tendrá siempre ventilación directa al exterior. En ella estarán instalados el fregadero, la cocina y armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios, y dispondrá como mínimo de dos fuegos y horno, frigorífico y extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos, sea cual fuese su sistema de funcionamiento.

d) Las habitaciones dispondrán ventilación directa al exterior. Las ventanas deberán estar dotadas de contraventanas o persianas que aseguren la oscuridad de la habitación.

e) En el caso de estar incorporado en la habitación el baño completo podrá ser sustituido por un aseo.

f) Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas, sábanas y un mínimo de dos mantas.

g) Un extintor por planta instalado en lugar visible y de fácil acceso en el área de uso común, junto con un dispositivo de luces de emergencia, todo ello de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes,

CAPITULO II

DEL ALOJAMIENTO EN HABITACIONES DE CASAS PARTICULARES

Artículo 28.- Modalidades de la explotación.

1.- Para la apertura y funcionamiento de un alojamiento en habitaciones de casas particulares será obligatorio notificar al Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico.

La contratación o explotación de los alojamientos de referencia sin la posesión del duplicado de dicha notificación debidamente diligenciada tendrá la consideración de clandestina.

No podrá autorizarse bajo este sistema una oferta superior a 10 habitaciones en un misma vivienda particular, en caso contrario, el alojamiento será considerado establecimiento turístico hotelero debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidos a este tipo de establecimientos.

2.- El titular de la casa particular podrá someter, en su caso, su alojamiento en habitaciones a un proceso de clasificación voluntaria, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 26 de este Decreto, con aceptación previa del resultado de la misma, como condición inexcusable para poder incluir la vivienda en cualquier plan o iniciativa pública de promoción turística.

SECCIÓN 1.ª DE LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA CLASIFICACIÓN

Artículo 29.- Requisitos de acceso a la clasificación.

Para acceder a su clasificación, los establecimientos en los que se ofrezca el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares, deberán estar dotados como mínimo de las instalaciones y equipamientos siguientes:

a) electricidad, agua corriente potable, caliente y fría durante las 24 horas del día.

b) calefacción en habitaciones, baños, sala de estar y comedor.

c) salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento con un mínimo de 1m² de superficie por plaza debidamente equipado.

d) los pasillos y escaleras habrán de tener una anchura mínima de 1 m²

e) las habitaciones dobles habrán de disponer de una superficie de 12 m². y las individuales de 6 m². Como mínimo siempre que el baño o aseo no esté incorporado a las mismas. La altura mínima

de las habitaciones será de 2,5 m² En las habitaciones abuhardilladas la altura mínima deberá abarcar, al menos, el 60% de la superficie.

f) ventilación directa al exterior. Las ventanas deberán estar dotadas de contraventanas o persianas que aseguren la oscuridad de la habitación.

g) los establecimientos con capacidad de hasta 6 personas deberán estar equipados con un baño completo y los que excedan de esta capacidad, de un baño completo y un aseo, salvo que el baño esté incorporado en la habitación, en cuyo caso se entenderá que es de uso exclusivo de los alojados en ella.

h) en el caso de estar incorporado en la habitación el baño completo podrá ser sustituido por un aseo.

i) las superficies mínimas serán de 3,5m². para baños situados fuera de las habitaciones y 3 m². para los baños o aseos incorporados a las habitaciones.

j) las habitaciones deberán contener como mínimo un armario ropero, empotrado o no, con perchas, una o más sillas o butacas, una mesilla de noche con interruptor de luz adjunto o cercano y una lámpara de noche, dos pies de cama.

k) las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas, sábanas y un mínimo de dos mantas.

l) podrá utilizarse, a petición del usuario turístico, hasta un máximo de dos camas supletorias por habitación siempre que la superficie de la habitaciones exceda por cada cama en un 25% de la mínima exigida.

m) la limpieza y el mantenimiento de las habitaciones y de los baños serán asegurados diariamente por el titular.

n) un extintor por planta instalado en lugar visible y de fácil acceso en el área de uso común, junto con un dispositivo de luces de emergencia, todo ello de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes, y

o) botiquín de primeros auxilios.

CAPITULO III

DEL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y DEL ALOJAMIENTO EN HABITACIONES DE CASAS PARTICULARES

Artículo 30.- Derechos y obligaciones del titular del alojamiento.

1.- Los titulares de viviendas turísticas vacacionales y quienes ofrezcan alojamiento en habitaciones de viviendas particulares estarán obligados a:

a) mantener las instalaciones de los establecimientos en condiciones que garanticen su correcto funcionamiento.

b) informar a los usuarios, previamente, sobre el régimen de los servicios que se ofertan en el establecimiento, las condiciones de prestación de los mismos y su precio.

c) exponer en toda unidad de alojamiento información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada.

d) facilitar al usuario turístico, cuando así lo solicitare, la documentación preceptiva para formular reclamaciones.

e) facturar los servicios de acuerdo a lo legalmente previsto.

f) facilitar a la Administración la información y documentación preceptiva para el correcto ejercicio de las atribuciones legalmente reconocidas.

g) contratar una póliza de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad, en la forma y cuantía que se determina en el artículo 38 del presente Decreto.

2.- Los titulares de viviendas turísticas vacacionales y quienes ofrezcan alojamiento en habitaciones de viviendas particulares, podrán exigir una señal o una cantidad a cuenta en concepto de reserva.

Artículo 31.- Derechos y obligaciones del usuario del alojamiento.

El régimen de derechos y obligaciones aplicable a los usuarios de una vivienda turística vacacional o de una habitación en casa particular, es el establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

Artículo 32.- Prohibiciones a los usuarios turísticos.

En este tipo de alojamientos rigen las mismas prohibiciones que las especificadas para los apartamentos turísticos en el artículo 24 del presente Decreto.

Artículo 33.- Servicios mínimos.

1.- En el precio del alojamiento estarán comprendidos los servicios mínimos y suministros siguientes:

a) recogida de basuras.

b) agua fría y caliente permanente,

c) gas y/o energía eléctrica, y

d) el disfrute de los elementos comunes del edificio en el que se encuentre la vivienda o habitación.

2.- Quienes se dediquen a la explotación de estos alojamientos podrán ofrecer y prestar otros servicios,

cuyas características y precio deberán exponerse en lugar adecuado y visible.

Artículo 34.- Publicidad y sistema de atención al público.

Los titulares de viviendas turísticas vacacionales o de alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, deberán ofrecer un sistema de atención a los usuarios a efectos administrativos, asistenciales y de información e incluir en toda su publicidad la información necesaria básica para la correcta información de los usuarios con el número de registro y, en su caso, la mención expresa de que está clasificada.

TITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 35.- Ejercicio de la actividad.

1.- Los apartamentos turísticos, con anterioridad a la entrada en funcionamiento, deberán contar con la correspondiente autorización de actividad y clasificación.

Dicha autorización será independiente de la que corresponda otorgar a otros organismos en virtud de sus respectivas competencias.

2.- Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, se registrarán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 47 del presente Decreto.

Artículo 36.- Registro.

1.- Los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, serán objeto de inscripción obligatoria en el Registro de Empresas Turísticas de conformidad con el procedimiento que se establezca al efecto en el Decreto regulador del citado registro.

2.- Cuando de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto el alojamiento ostente la modalidad de casa rural, se hará constar igualmente en el registro.

Artículo 37.- Baja.

Cuando se pretenda dar de baja en la actividad turística a alguno de los alojamientos regulados en el presente Decreto, deberá notificarse dicha circunstancia a la Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo.

Artículo 38.- Seguro de Responsabilidad Civil.

Los titulares de alojamientos regulados en el presente Decreto, deberán contratar un seguro de responsabilidad civil que garantice los posibles riesgos de su actividad, con las coberturas mínimas siguientes:

a) apartamentos turísticos : 15.000.000 de pesetas.

b) viviendas turísticas vacacionales y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares: 10.000.000 de pesetas.

Artículo 39.- Otras obligaciones.

1.- Los titulares de apartamentos turísticos, de viviendas turísticas vacacionales y alojamiento en habitaciones en viviendas particulares, deberán cumplir, además de las normas de naturaleza turística, las vigentes en materia de medio ambiente, construcción y edificación, supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de accesibilidad, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y seguridad y prevención de incendios, y cualesquiera otras que les sean de aplicación.

2.- Asimismo deberán respetar las previsiones contenidas en el Plan Estratégico Comarcal de Ordenación de los recursos Turísticos de la Comarca Turística donde se asiente.

Artículo 40.- Hojas de reclamaciones.

Todos los establecimientos de alojamiento turístico regulados en el presente Decreto, deberán disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios turísticos, y anunciarlo de forma visible conforme a lo establecido en el Decreto 317/1996, de 24 de diciembre, por el que se regulan los derechos y obligaciones del usuario turístico.

CAPITULO II

DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Artículo 41.- Autorización de actividad y clasificación.

La solicitud de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

a) los acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la propiedad y del de la explotación.

b) los acreditativos de la existencia de contratos entre la propiedad de los apartamentos y la explotadora sobre su cesión como alojamiento turístico.

c) certificado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas.

d) copia de la póliza de responsabilidad civil.

- e) proyecto que incluirá memoria y planos a escala 1:50 o 1:100 de la distribución interior de cada apartamento, indicando nombre, destino y superficie de cada dependencia, así como planos de fachada y secciones.
- f) plano de conjunto a escala 1:500, cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamientos, etc..
- g) relación de apartamentos numerados con la indicación de la dirección y ubicación completa de cada uno de ellos, sus respectivas superficies, así como de la capacidad solicitada, y debidamente identificados en relación con los planos del punto anterior.
- h) certificación expedida por el organismo competente de cumplimiento de medidas sobre prevención de incendios establecida en la normativa turística.
- i) cualquier otro documento que apoye la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendida.

Artículo 42.- Presentación y subsanación de solicitudes.

- 1.- La solicitud con su documentación, deberá dirigirse, atendiendo al lugar en el que se ubique el establecimiento, a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo, donde se verificará su pertinencia.
- 2.- Si la solicitud estuviera incompleta el Delegado Territorial requerirá fehacientemente al interesado para que en el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados, y transcurrido el mismo sin que se hubieran subsanado, el Delegado Territorial procederá a archivar la solicitud notificándolo al interesado.
- 3.- No será preceptiva la presentación por los interesados de aquellos documentos que ya se encuentren en poder del Departamento competente en materia de turismo, haciendo constar en la solicitud, la fecha y órgano o dependencia en que se presentaron, en los términos y con los requisitos establecidos en el apartado f), del artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y en el apartado 2, del artículo 4, del Real Decreto 2225/1993, de 17 de diciembre.

Artículo 43.- Resolución.

- 1.- Completado el expediente la Delegación Territorial lo elevará a la Dirección de Turismo, con objeto de que proceda a autorizar en su caso el ejercicio de la actividad del establecimiento.
- 2.- El plazo para dictar resolución será de tres meses. Este plazo se computará desde la fecha de presentación de la solicitud y en el supuesto contemplado en el párrafo 2 del artículo precedente, desde el día en que el interesado complete debidamente su solicitud.
- 3.- Si dentro del plazo establecido al efecto, la Dirección de Turismo no hubiera dictado resolución, se entenderá que ésta ha sido denegada.

Artículo 44.- Indicación orientativa de categoría del Establecimiento

- 1.- Cuando el alojamiento estuviese proyectado las empresas podrán solicitar al Departamento competente en materia de turismo la categoría que pudiera corresponderles en función de sus características, instalaciones y servicios para lo cual se expondrán con la precisión y detalle necesario en una memoria a la que se adjuntarán asimismo, un plano del alojamiento a escala 1:100 en el que se consignará el destino, superficie de cada una de las dependencias instalaciones o servicios generales del bloque o conjunto de alojamientos.
- 2.- La categoría que en este supuesto se asigne por la Administración Turística tendrá un carácter exclusivamente indicativo, a los efectos de cumplir con los deberes de información y orientación consignados en el artículo 35.g) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sólo vinculará a ésta, cuando la ejecución del proyecto se ajuste, íntegramente a la memoria, planos y demás documentación aportada al realizar la consulta.

Artículo 45.- Revisión de categoría.

- 1.- La categoría de los apartamentos turísticos podrá revisarse de oficio o a instancia de parte. La clasificación otorgada se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se tuvieron en cuenta al efectuar aquella.
- 2.- Las empresas turísticas deberán instar la correspondiente autorización, para abordar cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se otorgó la autorización de actividad y clasificación de los apartamentos turísticos.
- 3.- Se entiende por reformas sustanciales a los efectos establecidos en este Decreto, toda modificación de las instalaciones de infraestructura o características de los establecimientos que puedan afectar a la superficie, capacidad o a su propia clasificación.
- 4.- El procedimiento para autorizar toda modificación o reforma sustanciales en los establecimientos citados en este artículo será el establecido en este Capítulo, indicándose por la Delegación Territorial competente una vez formulada la solicitud, los documentos de entre los previstos en el artículo 41 de este Decreto que deberán ser aportados con carácter preceptivo.

Artículo 46.- Dispensa.

El Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo, ponderando en su conjunto la concurrencia de los requisitos exigidos como mínimos a los distintos establecimientos regulados en el presente Decreto en orden a su autorización o a su clasificación voluntaria, podrá discrecionalmente dispensar a un establecimiento determinado de alguno o algunos de los requisitos establecidos en los artículos 15, 16, 27 y 29 del presente Decreto, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad y demás circunstancias de las condiciones existentes.

CAPITULO III

VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y ALOJAMIENTO EN HABITACIONES EN CASAS

PARTICULARES

Artículo 47.- Requisitos para el ejercicio de la actividad.

Los titulares de las viviendas turísticas vacacionales y de alojamientos en habitaciones en casas particulares, estarán obligados para ejercer su actividad a:

- a) estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas y
- b) notificar a la Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico.

TÍTULO V

DE LAS SANCIONES

Artículo 48.- Responsabilidad por infracciones.

Las infracciones que se cometan en contra de lo preceptuado en el presente Decreto darán lugar a responsabilidad administrativa, que, en su caso, se hará efectiva mediante la imposición de alguna o algunas de las sanciones establecidas en la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo.

DISPOSICION ADICIONAL ÚNICA

1.- En las casas rurales, será obligatoria la exhibición junto a la entrada principal de una placa normalizada, con las especificaciones establecidas en el anexo I del presente Decreto.

2.- En los apartamentos turísticos será obligatoria la exhibición en el exterior del establecimiento junto a la entrada principal y en lugar muy visible de una placa normalizada en la que figure la categoría de los alojamientos.

Cuando se trate de un conjunto la placa se exhibirá en el exterior de la puerta de acceso a cada uno de los apartamentos. La placa tendrá las características y dimensiones establecidas en el anexo II al presente Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Todos los apartamentos turísticos en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de un año desde dicha fecha, regularizar su situación y adecuarse a los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente norma.

Segunda.- Todas las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares en funcionamiento en la fecha de entrada en vigor de este Decreto deberán, en el plazo de un año desde dicha fecha, notificar su dedicación al tráfico turístico y el cumplimiento de los requisitos y prescripciones que se establecen en la presente regulación.

Tercera.- Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares que en el plazo anteriormente citado no presentaran la documentación requerida serán considerados clandestinos, y el ejercicio de la actividad sancionado de conformidad con lo establecido en la Ley 6/94, de Ordenación del Turismo.

Cuarta.- La obligación de incluir en toda su publicidad el número de registro establecida en el apartado c) del artículo 23 de este Decreto y las demás relacionadas con el registro que para las empresas turísticas se establecen en los artículos 17.1, 34 y 36 del presente Decreto serán exigibles en los términos que se contengan en el Decreto regulador del Registro de Empresas Turísticas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Consejero del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Segunda.- En lo no previsto en esta regulación se estará supletoriamente a la normativa vigente aplicable a las empresas turísticas.

Tercera.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 29 de julio de 1997.

El Lehendakari,

JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

La Consejera de Comercio, Consumo y Turismo,
ROSA DIEZ GONZALEZ.