

## **DECRETO 210/1997, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.**

El Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, contiene el régimen jurídico de los establecimientos de agroturismo y de los campings rurales y se establecen las definiciones y notas básicas de los hoteles rurales y de las casas rurales. El régimen jurídico de estas últimas figuras se remite a los Decretos específicos de establecimientos hoteleros y al de apartamentos turísticos, viviendas turísticas vacacionales y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares y casas rurales, respectivamente.

Al acometer la tarea de regular estas nuevas figuras de alojamiento turístico en el medio rural, por un lado, se ha visto la necesidad de modificar parcialmente el régimen jurídico de los establecimientos de agroturismo contenido en el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, con el fin de introducir la posibilidad de ofrecer bajo la modalidad de agroturismo, además de la cesión de habitaciones mediante precio, la posibilidad de cesión de otra dependencia en su conjunto, siempre que las citadas unidades alojativas estén integradas en la explotación agraria, por considerar que esta medida refuerza el fundamento y la esencia del alojamiento en establecimientos de agroturismo, al permitir su disfrute en un régimen más diversificado ampliando así la demanda potencial de este tipo de establecimientos.

Por otro lado, se ha considerado necesario ampliar las modalidades de alojamiento turístico en el medio rural, añadiendo a las figuras ya reguladas en el citado Decreto la de apartamentos rurales.

La introducción de estas modificaciones precisa llevar a cabo la consiguiente reforma sistemática de la norma introduciendo las pertinentes adaptaciones de carácter técnico.

Por último, en el ya citado Decreto, se establece un régimen transitorio para que en el plazo de un año, computado desde su entrada en vigor, los establecimientos de agroturismo que estén autorizados en esa fecha, se adecuen y regularicen su situación, adaptándola a los requisitos y prescripciones dispuestos para aquellos en el mencionado Decreto.

La previsión contenida en la Disposición Transitoria Tercera, requería la publicación y entrada en vigor del Decreto por el que se regule los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales, al objeto de reclasificar, en su caso, en otra modalidad de alojamiento rural y establecer el régimen específico por el que se regularían aquellos establecimientos de agroturismo que no se hubieran adaptado a los requisitos allí especificados.

Ante la imposibilidad material de publicar el nuevo Decreto en el que se regulen las citadas modalidades de alojamiento turístico en el medio rural antes del vencimiento del citado plazo, dada la complejidad del mismo y la necesidad de contar con una mayor plazo para realizar en los establecimientos las adaptaciones técnicas necesarias, parece oportuno ampliar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 128/1996, de 28 de mayo.

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 23 de septiembre de 1997

### **DISPONGO:**

Artículo Único.–

Se modifican los artículos 2, 3.2 y 3.3 del capítulo I, se añade el párrafo 5 al citado artículo 3, se modifican los artículos 7, 8, 9 del capítulo II, y el artículo 26.1 del capítulo IV, todos ellos inclusive del Decreto 128/1996, de 28 de mayo por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, que quedarán redactados en la forma siguiente:

«Artículo 2.– Modalidades.

1.– Los servicios de alojamiento turístico a los que hace referencia el presente Decreto podrán presentar las siguientes modalidades:

- a).– Agroturismo.
- b).– Hotel Rural.
- c).– Casa Rural
- d).– Camping Rural
- e).– Apartamento Rural.

2.– Los establecimientos de agroturismo podrán ofrecer, previa autorización administrativa,

el servicio de alojamiento en habitaciones y/o en una dependencia cedida en su conjunto, siempre y cuando esta unidad de alojamiento estuviera integrada en la explotación agrícola.

3.– Las autorizaciones concedidas, en su caso, para cada una de las modalidades descritas en el párrafo anterior, obligan al titular del establecimiento

a ofrecer el servicio de alojamiento de conformidad con el régimen autorizado.»

«Artículo 3.2.– Tienen la consideración de hotel rural los establecimientos hoteleros situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional, típica de la comarca o zona.

Los hoteles rurales se regirán por lo que establezca al efecto el reglamento que regule los establecimientos hoteleros Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 40 plazas.»

«Artículo 3.3.– Se define como casa rural el establecimiento en el que se prestan servicios de alojamiento mediante precio, en un edificio propio del medio rural en alguna de las modalidades reguladas en el reglamento por el que se regulen los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales.

Los pisos no tendrán la consideración de casas rurales, quedando por tanto excluidos de la aplicación de este Decreto. 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 los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, 12 plazas.
- b) en las viviendas turísticas vacacionales 10 plazas. No obstante, en los casos de conjuntos de dos y tres viviendas turísticas vacacionales la capacidad máxima será de 16 plazas y 18 plazas respectivamente.»

«Artículo 3.5.– Tienen la consideración de apartamentos rurales aquellos apartamentos

turísticos situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional típica de la comarca o zona.

Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 24 plazas y se regirán por lo que se establezca al efecto en el reglamento que regule los apartamentos turísticos.»

«Artículo 7.– Capacidad del establecimiento.

1.– El establecimiento agroturístico contará con una capacidad mínima de cuatro plazas y una máxima de doce en caso de prestación del servicio de alojamiento en habitaciones y una máxima de

diez plazas en caso de prestación del servicio alojamiento en una dependencia en su conjunto, no incluyéndose en este cómputo las camas supletorias.

2.– No obstante lo establecido en el párrafo anterior, en caso de autorización conjunta de prestación del servicio de alojamiento en ambas modalidades, la capacidad máxima del establecimiento no excederá de 16 plazas.

3.– En toda unidad de alojamiento se expondrá información que contenga nombre, modalidad, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada de la citada unidad.»

«Artículo 8.– Requisitos técnicos.

1.– Los establecimientos de agroturismo, que ofrezcan el servicio de alojamiento en habitaciones deberán estar dotados de las siguientes instalaciones y equipamientos de carácter mínimo:

- 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) Teléfono en la vivienda.
- d) Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento con un mínimo de 1m<sup>2</sup>. de superficie por plaza debidamente equipado.
- e) Iluminación natural en las habitaciones.
- f) Los pasillos y escaleras habrán de tener una anchura mínima de 1m.
- g) La superficie mínima de las habitaciones dobles será de 12 m<sup>2</sup>. y la de las habitaciones individuales de 7 m<sup>2</sup>. siempre que el baño o aseo no esté incorporado a las mismas. La altura mínima de las habitaciones será de 2,5 m. En las habitaciones abuhardilladas la altura mínima deberá abarcar, al menos, el 60% de la superficie.
- h) Ventilación directa al exterior por medio de uno o más huecos cuya suma de superficie mínima no sea inferior a 1,20 m, excluyendo el marco, y al 8% de la superficie en planta de la habitación.  
  
Las ventanas deberán estar dotadas de contraventanas o persianas que aseguren la oscuridad de la habitación.
- i) El establecimiento deberá estar equipado con un baño completo por cada cuatro clientes, y para uso exclusivo de estos, provisto de lavabo, evacuatorio, bañera y bidé, habrá de estar situado en la misma planta y en la proximidad de las habitaciones, salvo que el baño esté incorporado en la habitación, en cuyo caso se entenderá que es de uso exclusivo de los alojados en ella.
- j) En el caso de estar incorporado en la habitación el baño completo podrá ser sustituido por un aseo provisto de lavabo, evacuatorio y plato de ducha o bañera pequeña.
- k) Las superficies mínimas serán de 4 m<sup>2</sup>. Para baños situados fuera de las habitaciones y 3 m<sup>2</sup>. para los baños o aseos incorporados a las habitaciones.
- l) 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.
- m) las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón (y su protección), almohadas,

sábanas y un mínimo de dos mantas.

n) Podrá utilizarse, a petición del cliente, hasta un máximo de dos camas supletorias por habitación siempre que la superficie de las habitaciones exceda por cada cama en un 25% de la mínima exigida.

o) La instalación de cunas para niños menores de 2 años, que en todo caso tendrá carácter gratuito, podrá realizarse a petición del huésped, en cualquier habitación.

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

q) Un extintor por planta instalado en lugar visible de fácil acceso y bien señalizado 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.

r) Botiquín de primeros auxilios, y

s) Acceso pavimentado para vehículos.

2.- Los establecimientos de agroturismo, que ofrezcan el servicio de alojamiento en una dependencia cedida en su conjunto, deberán tener unas superficies y estar dotados de las instalaciones y equipamientos de carácter mínimo siguientes:

Superficies mínimas

DORMITORIO SUPERFICIES MÍNIMAS

habitación doble 12 m<sup>2</sup>.

habitación individual 6 m<sup>2</sup>.

literas 4,5 m<sup>2</sup>. /persona

SALÓN COMEDOR 1,5m<sup>2</sup>. /plaza

MÍNIMO 10 m<sup>2</sup>.

cuarto de baño

baño completo NO

aseo SI

otro cuarto de baño o aseo +6 plazas

superficie de baño 3,5 m<sup>2</sup>.

superficie de aseo 3 m<sup>2</sup>.

anchura de pasillos y escaleras 1m

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

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 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 de fácil acceso y bien señalizado 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.

3.- Teniendo en cuenta los condicionantes arquitectónicos y las características especiales del establecimiento y la conveniencia de adaptarle a las funciones propiamente hoteleras, el Departamento competente en materia de turismo podrá conceder las dispensas que razonadamente se soliciten en relación con las instalaciones y equipamientos, sin perjuicio de la normativa sanitaria, medio ambiental, de seguridad industrial, de aislamiento acústico interior y exterior y de protección contra incendios que le sea de aplicación.»

«Artículo 9.- Documentación a presentar para la autorización de actividad.

Para el ejercicio de la actividad de agroturismo, los interesados deberán solicitar la autorización de actividad conforme al procedimiento establecido en el Capítulo IV de este Decreto, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la personalidad del titular del establecimiento.
- b) Documento acreditativo de la existencia y titularidad de una explotación agrícola por parte quien pretenda realizar el agroturismo. En el supuesto de que el titular de la explotación agrícola sea una persona jurídica habrá de acreditarse la participación en la misma del solicitante.
- c) Certificación emitida por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral del Territorio Histórico donde vaya a ubicarse, acreditativo de que el solicitante es titular o cotitular u ostenta participación en una explotación agraria y de que ésta se halla inscrita en el Registro de explotaciones del Territorio Histórico.
- d) Documentos acreditativos de la existencia de contratos, en su caso, entre el titular de la propiedad y el titular del establecimiento y de resultar procedente, autorización para el ejercicio de la actividad.
- e) Memoria y planos en los que se detalle la ubicación y características arquitectónicas del alojamiento, número y características de las habitaciones, baños, elementos y espacios comunes, y medidas adoptadas en materia de seguridad y prevención de incendios.
- f) Certificado de alta en el epígrafe de I.A.E. referente a la actividad de alojamiento.
- g) de de la Póliza de Responsabilidad Civil, y

h) Declaración de precios de los servicios mínimos y complementarios y del período de funcionamiento del establecimiento.»

«Artículo 26.1.– Completado el expediente el Delegado Territorial competente lo elevará a la Directora de Turismo, expidiéndose, en su caso, autorización de actividad del establecimiento de agroturismo, en la modalidad o modalidades que proceda, o autorización de actividad del camping rural.»

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera.– Se amplía hasta un período de seis meses contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial del País Vasco, el plazo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 128/1996, de 28 de mayo por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, para que los establecimientos de agroturismo que estuvieran autorizados en la fecha de entrada en vigor del citado Decreto, adecuen y regularicen su situación, adaptándola a los requisitos y prescripciones dispuestos para aquellos en el citado Decreto.

Segunda.– No obstante lo dispuesto en el artículo

7.1 sobre capacidad máxima de los establecimientos de agroturismo, aquellos establecimientos que estando autorizados a la entrada en vigor de este Decreto para la prestación del servicio de alojamiento en habitaciones, solicitaran, dentro del plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del mismo, el cambio de modalidad, al objeto de prestar alojamiento en una dependencia en su conjunto, mantendrán la capacidad máxima de 12 plazas para la que estaban autorizados.

## **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

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 23 de septiembre de 1997.

El Lehendakari,

JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

La Consejera de Comercio, Consumo y Turismo,

ROSA DÍEZ GONZÁLEZ.