

BOPA Nº 109 - Martes, 13 de mayo de 2003



## Principado de Asturias DISPOSICIONES GENERALES

### CONSEJERIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

*DECRETO 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales.*

La Ley del Principado de Asturias 7/2001, de Turismo, crea la figura de las viviendas vacacionales, configurándola en su artículo 31 como una de las modalidades de la actividad de alojamiento turístico.

El artículo 42 de la Ley define este tipo de establecimientos, pero remite a las normas reglamentarias de desarrollo la determinación de los requisitos que las viviendas vacacionales deben reunir para alcanzar tal calificación administrativa.

Así pues resulta necesario abordar una ordenación de las viviendas vacacionales a fin de garantizar al usuario turístico una tutela de sus derechos, de promover un adecuado desarrollo de esta actividad turística y de dar, en definitiva, cumplimiento al mandato contenido en la 7/2001 precitada, de aprobar la totalidad de los desarrollos reglamentarios previstos en ella.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final primera de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, y en el artículo 25 h), de la Ley 6/1984, de 5 de julio, del Presidente y del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, corresponde al Consejo de Gobierno la competencia en orden a dictar la presente Disposición.

En su consecuencia, a propuesta del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, de acuerdo con el Consejo de Estado, 30 de abril de 2003, y previo Acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 30 de abril de 2003,

### D I S P O N G O

#### *Capítulo I*

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.—*Objeto*

El presente Decreto tiene por objeto la regulación en el territorio del Principado de Asturias de la actividad de alojamiento turístico ofertada en la modalidad de vivienda vacacional.

#### Artículo 2.—*Concepto*

1.—Son viviendas vacacionales aquéllas que, no encontrándose comprendidas en algunas de las modalidades reguladas en los artículos 32, 35, 37 y 41 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, reúnen los requisitos establecidos en este Decreto, en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, contratándose íntegramente y no por habitaciones.

2.—Los pisos, es decir las viviendas independientes existentes en un edificio de varias plantas y sujetas al régimen de propiedad horizontal, no tendrán la consideración de viviendas vacacionales.

#### Artículo 3.—*Capacidad*

La capacidad máxima de las viviendas vacacionales será de 14 plazas, pudiendo distribuirse en un máximo de siete habitaciones.

#### Artículo 4.—*Autorización*

Las personas titulares de las viviendas vacacionales, con anterioridad al inicio de sus actividades, deberán solicitar y obtener de la Administración turística autonómica la correspondiente autorización para el ejercicio de la actividad de alojamiento.

#### Artículo 5.—*Placa identificativa*

En todas las viviendas vacacionales será obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de una placa normalizada, conforme a lo dispuesto en el anexo a este Decreto.

### *Capítulo II*

#### REQUISITOS TECNICOS

#### Artículo 6.—*Instalaciones y equipamientos mínimos*

Las viviendas vacacionales dispondrán de las siguientes instalaciones y equipamientos mínimos:

- a) Suministro de agua potable, caliente y fría, durante las 24 horas del día y de energía eléctrica garantizada, con puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común.
- b) Sistema efectivo de evacuación de aguas residuales.
- c) Servicio público o privado autorizado por el Ayuntamiento de recogida de basuras. En el caso de que la recogida no se efectuara diariamente, las basuras nunca estarán expuestas en lugares visibles.
- d) Calefacción.
- e) Botiquín de primeros auxilios, de acuerdo con lo exigido por la normativa vigente.
- f) Un extintor, al menos, por planta, instalado en lugar visible y de fácil acceso.
- g) Teléfono para uso de los clientes. El requisito se entenderá cumplido cuando el encargado del alojamiento disponga de teléfono en el núcleo de población donde esté ubicado el establecimiento.
- h) Acceso debidamente señalizado. El camino debe ser de acceso practicable para toda clase de turismos hasta el entorno inmediato de la vivienda, preservando, en todo lo posible, el medio ambiente y evitando provocar un contraste de impacto visual.

#### Artículo 7.—*Dormitorios*

1.—Los dormitorios deberán disponer de iluminación natural y de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos, siendo su superficie mínima de 10 metros cuadrados para habitaciones dobles y de 6 metros cuadrados para las individuales.

2.—Su mobiliario mínimo estará formado por camas con una anchura mínima de 0,8 y 1,35 metros, según sean individuales o dobles, mesillas de noche, silla o butaca por ocupante previsto, armario ropero, empotrado o no, con perchas adecuadas y puntos de luz con interruptor al lado de la cama.

3.—Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama, todo ello de calidad aceptable.

Se pondrá a disposición de la clientela lencería suficiente para poder realizar los cambios cuando

resulte preciso.

4.—Las ventanas estarán dotadas de contraventanas, persianas, cortinas o cualquier otro sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad de la clientela.

#### Artículo 8.—*Servicios higiénicos*

1.—Los servicios higiénicos deberán disponer de ventilación suficiente, directa o inducida. Estarán equipados con lavabo, bañera o, al menos, plato de ducha, inodoro, espejo, y toma de corriente en lugar adecuado para su utilización por la clientela, toallero y repisa para los objetos de tocador, debiendo estar asimismo provistos de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso.

2.—Cuando la capacidad de la vivienda no exceda de seis plazas podrá tener un único cuarto de baño, exigiéndose, al menos dos, cuando la supere.

#### Artículo 9.—*Salón*

Las viviendas vacacionales deberán contar con un salón adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, a razón de 1 metro cuadrado por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 8 metros. Deberá estar debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado de uso y conservación.

#### Artículo 10.—*Cocina*

La cocina, que tendrá siempre ventilación directa, estará equipada con fregadero, cocina con dos fuegos y horno, cuando menos, refrigerador y una despensa, que podrá ser sustituida por armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios, contando, asimismo, con vajilla, cristalería, cubertería, menaje y batería de cocina, todo ello en proporción a la capacidad máxima del establecimiento. Contará, asimismo, con lavadora y plancha.

### *Capítulo III*

## REGIMEN CONTRACTUAL

#### Artículo 11.—*Estancias*

1.—La estancia en las viviendas vacacionales comprende el uso y goce pacífico del alojamiento. El alojamiento se contratará por semanas, fines de semana, entendiéndose por tales los períodos que van de viernes a domingo, y puentes, incluyéndose en éstos los dos días anteriores o los dos días posteriores a los fines de semana.

2.—Salvo pacto en contrario, la estancia comenzará a las 17 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida.

#### Artículo 12.—*Reservas*

1.—La persona titular del establecimiento podrá exigir, a quienes efectúen reserva, un anticipo del precio, que se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados; dicha señal podrá alcanzar, como máximo, el 50% del importe que resulte en razón del período por el que se efectúe la reserva.

2.—La persona titular del establecimiento vendrá obligada a contestar a todas las peticiones de reserva que se reciban, usando para ello el mismo medio o similar al utilizado por la clientela.

#### Artículo 13.—*Cancelación de reservas*

1.—En todo momento el usuario podrá desistir de la reserva efectuada, teniendo derecho a la devolución de las cantidades que hubiese abonado.

2.—No obstante lo anterior, cuando el desistimiento se comunique al establecimiento con más de siete y menos de quince días de antelación para la ocupación, su titular podrá retener el 50% del importe del depósito, o la totalidad del mismo si la comunicación se efectúa dentro de los siete días anteriores.

3.—Si el cliente no llega antes de las veinte horas del día señalado para el comienzo de la estancia, se entenderá anulada la reserva.

#### Artículo 14.—*Tarjeta de admisión*

A todo cliente, antes de su admisión, le será entregado un documento en el que constará el nombre, modalidad, precio del alojamiento, período de estancia contratado, y fecha de entrada y de salida. Dicho documento, firmado por el cliente, tendrá valor de prueba a efectos administrativos y su copia deberá conservarse en el establecimiento a disposición de la Administración durante un año.

#### Artículo 15.—*Precios*

1.—El precio por semana, fin de semana y puente de la vivienda habrá de gozar de la máxima publicidad y se fijará en lugar destacado y de fácil localización y lectura, habiendo de figurar, en todo caso, a la entrada del establecimiento.

2.—A efectos de su inclusión en las guías oficiales, las personas titulares de los establecimientos podrán declarar a la Administración turística los precios del alojamiento por ellas ofertados. Los precios incluidos en guías oficiales tendrán, en todo caso, la consideración de orientativos.

#### Artículo 16.—*Servicios y suministros incluidos en el precio del alojamiento*

En la contratación de la vivienda vacacional, se entiende que en el precio del alojamiento estarán comprendidos el suministro de agua, energía eléctrica y del combustible necesario para la alimentación de la calefacción, agua caliente y de la cocina.

#### Artículo 17.—*Facturación*

1.—El cliente tiene la obligación de satisfacer el precio del alojamiento en el tiempo y lugar convenidos. A falta de convenio, se entenderá que el pago debe efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento de ser presentada para el cobro la factura correspondiente.

2.—En la factura habrá de figurar, junto al nombre y modalidad establecimiento, el nombre del cliente, el período de estancia contratado, la fecha de entrada y la de salida y la fecha de expedición.

3.—Los titulares de los establecimientos están obligados a conservar los duplicados de las facturas, para su comprobación por la Administración turística, durante el plazo de un año a partir de la fecha de su expedición.

#### Artículo 18.—*Mantenimiento del establecimiento*

1.—Las instalaciones, mobiliario, elementos decorativos, enseres y menaje serán en todo momento de aceptable calidad y se mantendrán en las debidas condiciones de funcionamiento y limpieza. Deberá llevarse a cabo una limpieza general completa de la vivienda y un cambio de lencería de camas y baños siempre que se produzca una nueva ocupación.

2.—La persona titular del establecimiento, o la encargada, estará localizable durante las 24 horas del día para solucionar los problemas que pudieran plantearse en la misma.

3.—En las viviendas podrá exponerse al público un inventario de las existencias de cocina, mobiliario y complementos existentes. Dicho inventario podrá presentarse a los clientes a su llegada y verificarce en su presencia, entendiéndose su conformidad si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción.

4.—Los titulares de estos establecimientos que procedan de conformidad con lo dispuesto en el

párrafo anterior, podrán exigir, para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sea imputable a los clientes, el depósito, en el momento de ocupar el alojamiento, de una cantidad no superior al 25 por ciento del importe total del precio pactado. Dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, precisen, al término del contrato.

#### *Artículo 19.—Hojas de reclamaciones*

1.—Los titulares o encargados de las viviendas vacacionales adoptarán las medidas necesarias para que en todo momento existan, a disposición de la clientela, hojas de reclamaciones que les serán facilitadas por la Dirección General competente en materia de turismo.

2.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 f) de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, la carencia o negativa a entregar dichas hojas al usuario dará lugar a responsabilidad administrativa, salvo que la reclamación verse sobre precios, en cuyo caso, únicamente podrá exigir la clientela la hoja previo pago de la factura correspondiente.

#### *Artículo 20.—Seguro de responsabilidad civil*

Las personas titulares de las viviendas vacacionales deberán tener permanentemente vigente un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños y lesiones que sufra la clientela, con una cuantía mínima de cobertura de 150.250,00 euros, sin que en su caso la franquicia sea superior a 602,00 euros.

### *Capítulo IV*

#### **PROCEDIMIENTO**

#### *Artículo 21.—Solicitud*

La solicitud de autorización se efectuará mediante instancia dirigida a la Dirección General con competencia en materia de turismo, en la que se hará constar el nombre y apellidos, o denominación social, domicilio, NIF o CIF del solicitante, y nombre comercial con el que se va a llevar a cabo la actividad, indicando la modalidad que se pretenda para el establecimiento. A dicha solicitud se acompañará la siguiente documentación:

- a) La acreditativa de la personalidad física o jurídica de la persona titular de la explotación.
- b) Copia del título que acredite la disponibilidad de la vivienda.
- c) Licencia municipal de apertura.
- d) Proyecto técnico visado, o planos de distribución interior de planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia.
- e) Relación de las habitaciones, con indicación de superficie, capacidad en plazas, y servicios de que estén dotadas.
- f) Copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil contratado y del recibo acreditativo del pago.
- g) Cualquier otro documento que apoye su solicitud.

#### *Artículo 22.—Instrucción*

Una vez recibida la solicitud de autorización acompañada de los documentos señalados en el artículo anterior, la Administración turística instruirá el correspondiente expediente y, una vez subsanados los defectos, en su caso observados, la Inspección de turismo informará, previa visita al establecimiento, del estado y características de la vivienda.

**Artículo 23.—Resolución e inscripción**

1.—La persona titular de la Consejería competente en materia de turismo deberá resolver en el plazo de tres meses las solicitudes presentadas. Si, transcurrido dicho plazo, no ha sido notificada la resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

2.—Concedida la autorización correspondiente, la Administración turística autonómica facilitará al titular del establecimiento el libro de inspección y las hojas de reclamaciones y procederá, de oficio, a inscribir el establecimiento en el Registro de empresas y actividades turísticas.

**Artículo 24.—Modificaciones**

Toda modificación del establecimiento que afecte a su titularidad o a las condiciones en las que se otorgó la autorización y calificación iniciales, deberá ser comunicada previamente a la Administración turística autonómica, acompañada de la documentación acreditativa del cambio a los efectos de su autorización y anotación registral.

**Artículo 25.—Ejercicio y cese de la actividad**

1.—Los titulares de las viviendas vacacionales deberán, como mínimo, ofrecer el servicio de alojamiento los meses de julio, agosto y septiembre, estando obligados a comunicar a la Administración turística autonómica sus períodos de apertura, para tener constancia de ellos, así como de informar del cese de sus actividades, al objeto de dejar sin efecto la autorización correspondiente y cancelar la inscripción registral.

2.—Se procederá de oficio a dejar sin efecto la autorización y a cancelar la inscripción correspondiente, previa audiencia al interesado, cuando la Administración tenga constancia del cese de la actividad.

***Disposiciones finales***

*Primera.*—La persona titular de la Consejería competente en materia de turismo dictará cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

*Segunda.*—El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

Dado en Oviedo, a 30 de abril de 2003.—El Presidente del Principado de Asturias, Vicente Alvarez Areces.—El Consejero de Industria, Comercio y Turismo, Jesús Urrutia García.—7.289.

*Anexo (Véase en formato PDF)*

(c) Servicio Central de Publicaciones

