

DECRET 214/1995, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència-casa de pagès.

Mitjançant el Decret 365/1983, de 4 d'agost, es va crear la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència-casa de pagès amb la finalitat de promoure els recursos turístics de les comarques catalanes, actuació necessària tant per raons econòmiques com per assolir els dos objectius de millora de les rendes de les famílies que viuen al medi rural i d'equilibri territorial de Catalunya. El Decret esmentat va ser desplegat per l'Ordre de 6 d'octubre de 1983, que va establir les condicions d'obertura i els requisits que havien d'acomplir aquests establiments turístics.

L'experiència acumulada durant el temps transcorregut i el fet que l'oferta turística d'interior i de muntanya n'hagi vist incrementada de forma notable l'acceptació fan en l'actualitat necessari redefinir aquesta modalitat d'allotjament turístic a fi, d'una banda, de millorar-ne la qualitat de les instal·lacions i els serveis i aclarir les diferents ofertes que existeixen en el camp de l'allotjament rural i, d'altra banda, de preservar l'entorn natural i arquitectònic de la seva zona d'ubicació.

En aquest sentit, s'exigeix una més gran integració de l'establiment en el medi rural, possibilitant la rehabilitació i conservació d'edificacions ja existents i evitant les noves construccions, ja que l'entorn i la imatge són trets indissociables d'aquest producte turístic.

Així mateix, es defineixen els tres grups que a partir d'ara conformaran la modalitat de residència-casa de pagès, segons el grau de relació de l'usuari amb els habitants del món rural.

En virtut del que s'ha exposat i de conformitat amb el que estableix la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, a proposta del conseller de Comerç, Consum i Turisme i d'acord amb el Govern,

## **Decreto:**

Grups i definicions

### **Article 1**

Les residències-cases de pagès, segons les seves característiques, s'ordenen en tres grups:

- a) Masia.
- b) Casa de poble.
- c) Allotjament rural independent.

### **Article 2**

S'entén per masia l'edificació aïllada que, d'acord amb les característiques tècniques que s'estableixen en aquesta normativa, es destina a la prestació del servei d'allotjament i, com a mínim, esmorzar, d'acord amb els requisits següents:

- a) Estar situada en el medi rural, fora del nucli de població, i respectar la tipologia arquitectònica de la zona.
- b) Ser l'edificació anterior a l'any 1950.
- c) Trobar-se en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal i que aquestes activitats coexisteixin amb l'activitat turística.
- d) Que el titular de l'allotjament turístic visqui a la mateixa finca i obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària, ramadera o forestal.

### **Article 3**

3.1 S'entén per casa de poble l'habitatge unifamiliar que, d'acord amb les característiques tècniques que s'estableixen en aquesta normativa, es destina a la prestació del servei d'allotjament i, com a mínim, esmorzar, d'acord amb els requisits següents:

- a) Estar situada en nuclis de població de menys de 1.000 habitants i respectar la tipologia arquitectònica de la zona.
- b) Ser l'edificació anterior a l'any 1950.
- c) Que el titular de l'allotjament turístic visqui en la mateixa finca i obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària, ramadera o forestal.

3.2 Se n'exclou l'allotjament en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes, en règim de propietat horitzontal.

### **Article 4**

4.1 S'entén per allotjament rural independent la unitat integrada en una edificació preexistent, bé aïllada o bé en nuclis de població de menys de 1.000 habitants, que disposi, com a mínim, de cuina, saló menjador, un o més dormitoris i un o més banys, d'acord amb els requisits següents:

- a) Estar situat en el medi rural i respectar la tipologia arquitectònica de la zona.
- b) Ser l'edificació anterior a l'any 1950.
- c) Que el titular de l'allotjament turístic visqui en la mateixa comarca.

4.2 Se n'exclou l'allotjament en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes, en règim de propietat horitzontal.

### **Article 5**

5.1 A efectes d'informació dels usuaris, les masies, cases de poble i allotjaments rurals independents han d'estar convenientment senyalitzats amb el distintiu les característiques del qual figuren a l'annex del present Decret.

5.2 El distintiu d'identificació esmentat se situarà al costat de la porta d'accés a la masia, casa de poble o allotjament rural independent.

Normes per a l'obertura d'establiments

## **Article 6**

Les persones físiques que vulguin dur a terme l'explotació de qualsevol dels grups d'allotjament turístic que es regulen en aquesta disposició cal que sol·licitin l'autorització d'obertura i funcionament corresponent i que aportin la documentació següent:

- a) Instància ajustada al model oficial en què es detallarà la ubicació, el grup, el nombre i les característiques de les habitacions, els elements sanitaris, els espais comuns, les dates de funcionament i altres tipus de serveis.
- b) Acreditació que l'edificació és anterior a 1950.
- c) Plànols o croquis de la distribució i fotografies que aportin les dades necessàries de l'entorn i les característiques de la finca.
- d) Llicència municipal d'obertura.
- e) Fotocòpia del NIF.
- f) Certificació expedida pel secretari de l'ajuntament corresponent per la qual s'acrediti que el sol·licitant està empadronat com a resident amb una antiguitat mínima de 3 anys en el municipi i adreça on pretén exercir l'activitat turística en el cas de les masies i les cases de poble; en el cas dels allotjaments rurals independents, acreditació de residència en la mateixa comarca, també amb una antiguitat mínima de 3 anys.
- g) Documentació que acrediti que el sol·licitant de l'autorització d'obertura és el propietari o bé un posseïdor amb títol suficient per dur a terme l'explotació turística de què es tracti.
- h) En el cas de les masies i les cases de poble, descripció de les activitats agrícoles, ramaderes o forestals que es duen a terme.

Per a la comprovació del compliment dels requisits a què fa referència l'article 2.d), l'òrgan instructor ha de sol·licitar al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca l'emissió d'un informe en relació amb aquestes qüestions. Aquest informe s'haurà d'emetre, com a màxim, en el termini d'un mes.

## **Article 7**

7.1 La documentació assenyalada a l'article anterior es presentarà al servei territorial corresponent del Departament de Comerç, Consum i Turisme. Un cop dutes a terme les actuacions corresponents i practicada la inspecció tècnica oportuna, si s'escau, el delegat del servei territorial dictarà resolució en un termini màxim de tres mesos a comptar de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, s'entén estimada la sol·licitud.

7.2 Si la sol·licitud no va acompanyada de la documentació preceptiva, el termini resta només interromput des de la data en què es notifiqui el requeriment de l'Administració perquè la dita documentació sigui completada, i en continua el còmput una vegada esmenada la mancança.

7.3 Un cop hagin rebut l'autorització, les masies, les cases de poble i els allotjaments rurals independents són inscrits d'ofici al Registre general d'empreses i activitats turístiques de Catalunya.

#### **Article 8**

Es prohibeix la utilització de la denominació de residència-casa de pagès en qualsevol dels seus grups sense el compliment previ dels requisits establerts en aquest Decret per a l'exercici d'aquesta activitat.

#### **Article 9**

9.1 L'autorització com a masia, casa de poble o allotjament rural independent és incompatible amb la explotació de qualsevol altre tipus d'allotjament, així com la existència de qualsevulla de les instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves que regula la Llei 38/1991, de 30 de desembre.

9.2 Es podrà denegar la sol·licitud d'autorització d'obertura i funcionament com a residència-casa de pagès en qualsevol dels seus grups d'aquells establiments que, malgrat estar ubicats en el medi rural i complir amb els requisits tècnics previstos en la present disposició, no s'adiguin amb les exigències de tranquil·litat i integració en el paisatge que han de reunir aquests establiments, ja sigui per determinades característiques pròpies de l'edificació o de l'entorn immediat.

#### **Article 10**

10.1 Qualsevol modificació de la capacitat, del nombre de les habitacions o de qualsevol altre element estructural de l'allotjament, que en tot cas haurà de respectar la tipologia de l'habitatge, ha de ser autoritzada pel servei territorial corresponent del Departament de Comerç, Consum i Turisme de forma prèvia a la seva realització. A aquest efecte, la persona interessada ha d'adjuntar a la seva sol·licitud, si escau, la documentació que s'indica a l'article 6.c). El delegat del servei territorial dictarà resolució en un termini màxim de tres mesos a comptar de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, s'entén estimada la sol·licitud.

10.2 Si la sol·licitud no va acompanyada de la documentació preceptiva, el termini resta interromput d'acord amb el que disposa l'article 7.2.

#### **Article 11**

11.1 El canvi de titularitat de l'allotjament turístic ha de ser autoritzat pel servei territorial corresponent del Departament de Comerç, Consum i Turisme, amb la sol·licitud prèvia de l'interessat, a la qual haurà d'adjuntar els documents assenyalats als apartats e), f), g) i h) de l'article 6. El delegat del servei territorial dictarà resolució en un termini màxim d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, s'entendrà estimada la sol·licitud.

11.2 Si la sol·licitud no va acompanyada de la documentació preceptiva, el termini resta interromput d'acord amb el que disposa l'article 7.2.

11.3 La resolució per la qual es denegui l'autorització del canvi de titularitat, un cop ferma en la via administrativa, produirà la revocació de l'autorització d'obertura i funcionament de l'establiment.

Requisits tècnics dels establiments

## Article 12

12.1 Les masies i cases de poble han de disposar, com a mínim, de les instal·lacions i els serveis següents:

- a) Aigua potable corrent.
- b) Electricitat.
- c) Calefacció suficient en totes les habitacions i estances comunes.
- d) Mobiliari suficient i en bon estat de conservació, que respecti la tipologia de la zona.
- e) Serveis higiènics:

Disposaran com a mínim de: Una tassa de wàter per a cada cinc places o fracció.

Un lavabo i dutxa o banyera per a cada cinc places o fracció.

Un endoll al costat de cada lavabo.

Terres totalment enrajolats, així com les parets fins a una alçada mínima d'1,80 metres, o bé revestits de materials que en garanteixin la impermeabilitat.

Tots els elements sanitaris disposaran d'aigua corrent calenta i freda.

La superfície útil mínima dels banys serà de 2,50 m<sup>2</sup>.

- f) Habitacions dormitoris:

Disposaran de ventilació suficient.

La seva superfície mínima serà de 6 m<sup>2</sup>, les habitacions individuals; 10 m<sup>2</sup>, les dobles; 12 m<sup>2</sup>, les triples, i, si s'escau, 16 m<sup>2</sup>, les quàdruples. El mobiliari indispensable inclourà: llits individuals d'amplada mínima de 0,80 metres, o dobles, d'1,35 metres, taula de nit, cadira, armari i un punt de llum amb interruptor al costat del llit.

- g) L'alçada mínima en metres de la superfície transitable de totes les estances, llevat del bany, haurà de ser de 2,25 metres. Excepcionalment, els podrà ser atorgada l'autorització tot i que no compleixin amb l'alçada establerta quan les característiques d'interès històric o arquitectònic de l'edificació així ho aconsellin.

- h) Telèfon, en el cas de les masies i les cases de poble, llevat situacions excepcionals en què es podrà dispensar el compliment d'aquest requisit.

- i) Les masies i cases de poble hauran de disposar de menjador amb capacitat màxima coincident amb el nombre de places autoritzat, i sala d'estar per a ús exclusiu dels hostes.

12.2 Els allotjaments rurals independents, a més dels requisits tècnics esmentats a l'apartat anterior, han de complir els següents:

- a) La superfície útil mínima de la sala d'estar-menjador serà de 14 m<sup>2</sup>.
- b) La cuina disposarà com a mínim de dos focs, aigüera, elements auxiliars, paraments i utensilis necessaris per a a preparació d'aliments, llenceria, frigorífic d'una capacitat mínima de 145 litres i campana amb extracció mecànica de fums i ventilació suficient.
- c) La superfície útil mínima del bany serà de 2,5 m<sup>2</sup>.

### **Article 13**

13.1 Les masies i les cases de poble han d'oferir una capacitat mínima de tres habitacions dormitori i cinc places, i una capacitat màxima de quinze places, distribuïdes en habitacions d'una, dues, tres o quatre places.

13.2 Els allotjaments rurals independents han de tenir una capacitat mínima de quatre places i una capacitat màxima de quinze places. Han de comptar, com a mínim, amb una habitació dormitori de dues places; la resta d'habitacions dormitori no poden ser en cap cas de més de tres places.

Serveis complementaris

### **Article 14**

14.1 Els titulars de les masies i dels allotjaments rurals independents en edificacions aïllades en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal han de facilitar la possibilitat de visitar l'explotació. Els titulars de les cases de poble i dels allotjaments rurals independents dins un nucli de població poden oferir aquest servei complementari de manera optativa.

14.2 En la mesura de les seves possibilitats, els titulars de les residències-cases de pagès posaran a disposició dels clients les informacions relatives a recursos turístics de la zona i contribuiran a fer-los conèixer les normes de respecte i conservació de l'entorn natural i rural.

### **Article 15**

Els serveis de menjar, si n'hi ha, aniran adreçats exclusivament als clients de les residències-cases de pagès. La seva prestació a persones alienes a l'allotjament serà considerada com a exercici clandestí de l'activitat de restauració.

Normes comunes de funcionament

### **Article 16**

16.1 Són d'aplicació a les masies, les cases de poble i els allotjaments rurals independents els títols 1 i 4 del Decret 53/1994, de 8 de febrer, sobre el règim de preus, reserves i serveis complementaris en establiments d'allotjament turístic.

16.2 En cap cas no podrà allotjar-se una mateixa persona per un període de temps ininterromput superior als noranta dies.

Revocació de l'autorització turística i règim sancionador

## **Article 17**

17.1 Són causes de revocació de l'autorització turística d'obertura i funcionament:

- a) La inactivitat comprovada com a allotjament turístic durant un any.
- b) L'incompliment del que disposen els articles 2.d), 3.1.c), 4.1.c), 9.1, 10 i 11 d'aquest Decret.

17.2 L'òrgan competent per revocar l'autorització turística d'obertura i funcionament és el delegat del servei territorial corresponent, el qual dictarà resolució després que hagi estat tramitat l'expedient contradictori.

17.3 En els supòsits de revocació de l'autorització turística i de tancament definitiu comunicat degudament per l'interessat, l'Administració donarà de baixa l'establiment al Registre general d'empreses i activitats turístiques.

## **Article 18**

Les infraccions al que disposa aquest Decret comportaran la responsabilitat administrativa corresponent, que serà sancionada de conformitat amb el que estableix la Llei 1/1990, de 8 de gener, sobre la disciplina del mercat i de defensa dels consumidors i dels usuaris.

### **Disposicions transitòries**

**-1** Les residències-cases de pagès autoritzades en la data de l'entrada en vigor del present Decret disposaran d'un termini de tres anys, a comptar de la data de la seva publicació, per adaptar-se a la nova reglamentació, llevat del requisit de l'antiguitat de l'edificació previst a l'apartat b) dels articles 2, 3.1 i 4.1, del qual queden dispensades. Un cop fetes les actuacions i obres d'adaptació necessàries, que en tot cas ha d'autoritzar de forma prèvia el servei territorial corresponent del Departament de Comerç, Consum i Turisme d'acord amb el procediment establert a l'article 10, els titulars dels establiments poden sol·licitar-ne la reclassificació, segons les seves característiques, d'acord amb la present normativa. En tot cas, transcorregut aquest termini, l'Administració ha de procedir, d'ofici i després d'haver tramitat l'expedient contradictori corresponent, a la seva reclassificació o, si s'escau, a la revocació de l'autorització turística d'obertura quan no s'hagi dut a terme l'adaptació necessària. Es practicaran d'ofici les corresponents modificacions al Registre general d'empreses i activitats turístiques.

**-2** Les sol·licituds d'autorització d'obertura i funcionament que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret comptin amb tota la documentació exigida per l'Ordre de 6 d'octubre de 1983 seran resoltes d'acord amb la normativa anterior, amb el termini d'adaptació previst a la disposició transitòria 1. Els establiments en tràmit d'autorització esmentats en el paràgraf anterior que ja compleixin els requisits i s'ajustin a les característiques dels grups en què s'ordenen les residències-cases de pagès segons la nova reglamentació seran autoritzats i classificats d'acord amb el present Decret.

### **Disposicions derogatòries**

**-1** Es deroga l'Ordre de 6 d'octubre de 1983, per la qual s'estableix la normativa per a l'obertura i funcionament de les residència-cases de pagès.

-2 Es deroguen l'article 20 i el supòsit 17 de l'annex del Decret 235/1994, de 26 de juliol, pel qual es regulen i s'adeqüen, d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, els procediments reglamentaris que afecten les matèries de la competència del Departament de Comerç, Consum i Turisme.

### **Disposicions finals**

-1 S'autoritza el conseller de Comerç, Consum i Turisme per dictar les disposicions necessàries per al desplegament, l'execució i l'eficàcia del present Decret.

-2 Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 27 de juny de 1995

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Lluís Alegre i Selga

Conseller de Comerç, Consum i Turisme

### **Annex**

Distintius d'identificació de les residències-cases de pagès

Mides: en mil·límetres i segons els models adjunts.

Marges: color daurat.

Lletres (RCP), teulada i contrafons: color blanc amb perfil daurat.

Lletres (de grup) i número de signatura: color negre.

Placa: color verd Pantone 349 C.

Tipus de lletra: Bodoni.

Llegenda del contrafons: bauer Bodoni bold cos 27, condensada 80%.