

Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural.

(B.O.C. y L. nº 217, de 13 de noviembre de 1995)

Mediante el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural (B.O.C. y L. nº 93, de 17 de mayo de 1995), la Junta de Castilla y León define las distintas modalidades de estos alojamientos turísticos, consistentes en Casas Rurales, Posadas y Centros de Turismo Rural, y establece los aspectos básicos de su regulación.

En la Disposición Final del mencionado Decreto se determina que por Orden del Consejero de Cultura y Turismo se regularán las condiciones técnicas y de funcionamiento que deben reunir los alojamientos de turismo rural, así como el procedimiento que debe seguirse para su autorización, y se le faculta para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del Decreto.

Posteriormente, el Decreto 114/1995, de 10 de julio, de Reestructuración de Consejerías, atribuye a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, que el mismo crea, las funciones antes atribuidas a la Consejería de Cultura y Turismo en materia de turismo.

El Decreto de ordenación de alojamientos de turismo rural expresa, en su exposición de motivos, el objetivo de disponer de un marco normativo que facilite de un modo más eficaz la adecuación y fomento de la oferta. En esta línea, la presente Orden pretende conjugar la exigencia de unos requisitos mínimos, que garanticen la calidad de instalaciones y servicios, con la flexibilidad suficiente como para no constreñir la iniciativa privada.

A este doble criterio tratan de responder algunas de las novedades de esta Orden, tales como, por un lado, la exigencia de servicio telefónico en Casas Rurales o el establecimiento de unas prescripciones técnicas mínimas relativamente exigentes para las Posadas, y, por otro lado, la eliminación de la obligatoriedad de respetar unas superficies mínimas tasadas de iluminación y ventilación -cuyo cumplimiento resultaba dificultoso, si quería mantenerse la estructura tradicional del edificio-, la posibilidad de disponer de habitaciones triples en las Casas Rurales o la sustitución de la exhaustiva relación del mobiliario con que debían contar las habitaciones por la exigencia genérica de mobiliario adecuado y suficiente.

Por todo ello, y en uso de la facultad contenida en la mencionada Disposición Final, dispongo:

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1º.- *Distintivos y publicidad.* 1. En los establecimientos de alojamiento de turismo rural será obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de una placa normalizada, según tamaño, formas y colores que se especifican para cada modalidad en el Anexo I.

2. En la publicidad impresa, correspondencia, facturas y demás documentación de los alojamientos de turismo rural, deberá indicarse de forma que no induzca a confusión la modalidad en que estén clasificados, no pudiendo usar denominación o indicativos distintos.

Artículo 2º.- *Señalización.* Las señalizaciones de los alojamientos de turismo rural que se instalen en carreteras, caminos y núcleos de población se harán conforme a lo previsto en la legislación vigente en la materia.

Artículo 3º.- *Información sobre la ocupación.* Los titulares de estos alojamientos deberán remitir a la Dirección General de Turismo, a través de los Servicios Territoriales correspondientes dentro de los diez primeros días de cada mes, información sobre la ocupación del alojamiento, a tenor del formulario que se recoge en el Anexo II. Dicha información será utilizada únicamente a efectos estadísticos.

Artículo 4º.- *Control de entradas y salidas de huéspedes.* En los alojamientos de turismo rural se realizará el control de entradas y salidas de huéspedes atendiendo a la normativa vigente en la materia.

Artículo 5º.- *Comunicación de modificaciones.* Los titulares de los alojamientos de turismo rural deberán comunicar al Servicio Territorial cualquier modificación en las instalaciones, servicios o funcionamiento, en el plazo de un mes desde que se produzca. En el mismo plazo se comunicará, en su caso, el cambio de titular.

Artículo 6º.- *Comunicación período de apertura.* Los titulares de los alojamientos de turismo rural deberán comunicar al Servicio Territorial el período de apertura al público del alojamiento para el año siguiente, antes del día 30 de septiembre de cada año. De no presentarse la comunicación en dicho plazo, se entenderá que permanece sin variación el período de apertura del año anterior.

Capítulo II Prescripciones técnicas

Sección 1ª

Prescripciones técnicas exigibles a las Casas Rurales

Artículo 7º.- *Prescripciones técnicas comunes.* 1. Las Casas Rurales deberán disponer, como mínimo, de las siguientes instalaciones y servicios generales:

- a) Agua corriente potable.
- b) Electricidad.
- c) Calefacción en las habitaciones y en las zonas de uso común de los huéspedes.
- d) Servicio telefónico para uso público, salvo imposibilidad técnica debidamente acreditada.
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Un extintor por planta instalado en lugar visible y de fácil acceso en el área de uso común, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes.

2. Contarán asimismo con un cuarto de baño con agua caliente y fría por cada cinco plazas de alojamiento o fracción. Estará equipado con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y bañera o media bañera, en ambos casos con ducha. Dispondrá, además, de espejo para el aseo personal y toma de corriente en lugar adecuado para su utilización.

3. Las habitaciones destinadas a dormitorio de los huéspedes, que podrán ser individuales, dobles o triples, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una superficie útil mínima suficiente para garantizar a los usuarios una estancia confortable.
- b) Dispondrán de iluminación y ventilación amplia y directa al exterior o a patios no cubiertos.
- c) Contarán con mobiliario y equipamiento adecuado y suficiente, que deberá encontrarse en perfecto estado de uso y conservación.

No se permitirá la utilización de literas.

- d) Estarán dotadas del aislamiento necesario para preservarlas de los ruidos e impedir el paso de la luz a voluntad del cliente.

4. Deberán contar con un salón-comedor dotado con el mobiliario y equipamiento necesario, en perfecto estado de uso y conservación. Dispondrá, como mínimo, de un número de asientos adecuado a la capacidad máxima del alojamiento.

Artículo 8º.- *Prescripciones técnicas específicas para las Casas Rurales de Alquiler.* 1. Además de las prescripciones contenidas en el artículo anterior, las Casas Rurales de Alquiler deberán contar, para uso exclusivo de los alojados, con una cocina debidamente equipada, siendo indispensables los siguientes elementos: cocina con combustible suficiente para ser utilizada durante todo el tiempo que dure la estancia del cliente, frigorífico, lavadora o servicio de lavandería, y vajilla y cubertería suficiente. Todo ello deberá encontrarse en perfecto estado de uso y conservación.

2. En la Casa habrá expuesto al público un inventario de los utensilios de cocina y del mobiliario y los complementos existentes.

Artículo 9º.- *Prescripciones técnicas específicas para las Casas Rurales de Alojamiento Compartido.* 1. Las Casas Rurales de Alojamiento Compartido deberán cumplir, además de las prescripciones establecidas en el artículo 7 de esta Orden, las que a continuación se establecen:

a) El cuarto o cuartos de baño destinados a los usuarios deberán ser distintos de los que tenga para su uso el titular del establecimiento.

b) Cuando el salón-comedor sea compartido con el titular de la Casa, los usuarios podrán utilizarlo en cualquier momento.

2. El servicio de manutención consistirá en:

a) Desayuno. Su prestación será obligatoria para el titular, siendo optativo para el cliente.

b) Servicio de comida o, en su defecto, derecho a utilizar la cocina de la Casa.

Estos servicios se entienden exclusivamente dirigidos a los ocupantes del alojamiento, siendo considerada su prestación a personas ajenas al mismo como ejercicio irregular de la actividad de restauración.

Sección 2ª

Prescripciones técnicas exigibles a las Posadas

Artículo 10º.- *Prescripciones técnicas generales.* Las Posadas deberán disponer, como mínimo, de las siguientes instalaciones y servicios generales:

1. Vestíbulo con recepción y conserjería.

2. Calefacción, tanto en las habitaciones como en las zonas comunes.

3. Climatización en las zonas de uso común. No será necesaria su instalación cuando, por la estructura y condiciones del edificio, la temperatura ambiente no lo requiera, a juicio del Servicio Territorial correspondiente.

4. Teléfono en áreas reservadas ubicadas en zonas comunes.

5. Servicios higiénicos generales para clientes, independientes para señoras y caballeros, ubicados en zonas comunes.

6. Sistemas y medidas de protección contra incendios, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente.

7. Botiquín de primeros auxilios.

Artículo 11.- *Habitaciones*. Las habitaciones deberán reunir, como mínimo, las siguientes características:

1. Serán individuales o dobles, debiendo tener una superficie útil mínima de 9 m² las primeras, y de 15 m² las segundas, excluyéndose del cómputo la superficie destinada a terraza.
2. La iluminación y ventilación será amplia y directa al exterior o a patios no cubiertos.
3. Las habitaciones estarán dotadas del aislamiento necesario para preservarlas de los ruidos e impedir el paso de la luz a voluntad del cliente.
4. Contarán con mobiliario y equipamiento adecuado y suficiente, que deberá encontrarse en perfecto estado de uso y conservación.
5. Dispondrán de servicio telefónico.
6. En las habitaciones con techos abuhardillados al menos el 60% de la superficie de la habitación tendrá una altura superior a 2,5 metros.
7. Los cuartos de baño, siempre incorporados a los dormitorios, estarán equipados con lavabo, inodoro con cierre hidráulico, bañera con ducha, bidé, espejo y una toma de corriente eléctrica al lado del mismo. El suministro de agua caliente será permanente y a más de 40° C.

Artículo 12.- *Salones, comedores y cocinas*. 1. Las superficies destinadas a salones y comedores guardarán relación con la capacidad del establecimiento, de forma que se garantice a los usuarios una estancia confortable. En todo caso la superficie del salón no será inferior a 20 m², ni la del comedor a 25 m².

2. Los salones y comedores deberán estar debidamente equipados y con el mobiliario en perfecto estado de uso y conservación.
3. Las superficies de las cocinas e instalaciones anejas guardarán relación directa con el espacio destinado a comedor y deberán estar debidamente equipadas, en consonancia con el número de plazas que se ofrecen.
4. Las cocinas dispondrán de ventilación directa o forzada para la renovación de aire, extractor de humos, agua caliente, adecuados sistemas y aparatos para la conservación de los alimentos, y recipientes de basuras de cierre hermético. Los suelos y paredes estarán revestidos de materiales no porosos, ignífugos y de fácil limpieza.

Sección 3ª

Prescripciones técnicas exigibles a los Centros de Turismo Rural.

Artículo 13.- *Prescripciones técnicas generales*. Los Centros de Turismo Rural deberán disponer, como mínimo, de las siguientes instalaciones y servicios generales:

1. Agua corriente potable.
2. Electricidad.
3. Calefacción en las habitaciones y en las estancias de uso común.
4. Botiquín de primeros auxilios.
5. Sistemas y medidas de protección contra incendios, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente.

6. Servicio telefónico para uso público.

Artículo 14.- *Habitaciones*. 1. Las habitaciones destinadas a dormitorio de los usuarios, cuya capacidad máxima será de cinco plazas, deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Tendrán una superficie útil mínima suficiente para garantizar a los usuarios una estancia confortable.
- b) Iluminación y ventilación amplia y directa al exterior o a patios no cubiertos.
- c) Mobiliario y equipamiento adecuado y suficiente, que deberá encontrarse en perfecto estado de uso y conservación.
- d) Estarán dotadas del aislamiento necesario para preservarlas de los ruidos e impedir el paso de la luz a voluntad del cliente.

2. No se permitirá la utilización de literas.

Artículo 15.- *Servicios higiénicos*. Los servicios higiénicos deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

1. Contarán con un cuarto de baño con agua caliente y fría por cada cinco plazas de alojamiento o fracción.

2. El cuarto de baño estará equipado con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y bañera o media bañera, en ambos casos con ducha. Dispondrá, además, de espejo para el aseo personal encima del lavabo y toma de corriente al lado del mismo.

Artículo 16.- *Salones, comedores y cocinas*. 1. Las superficies destinadas a salones y comedores guardarán relación con la capacidad del establecimiento, de forma que se garantice a los usuarios una estancia confortable. En todo caso la superficie del salón no será inferior a 20 m², ni la del comedor a 25 m².

2. Los salones y comedores deberán estar debidamente equipados y con el mobiliario en perfecto estado de uso y conservación.

3. Las superficies de las cocinas e instalaciones anejas guardarán relación directa con el espacio destinado a comedor y deberán estar debidamente equipadas, en consonancia con el número de plazas que se ofrecen.

4. Las cocinas dispondrán de ventilación directa o forzada para la renovación de aire, extractor de humos, agua caliente, adecuados sistemas y aparatos para la conservación de los alimentos, y recipientes de basuras de cierre hermético. Los suelos y paredes estarán revestidos de materiales no porosos, ignífugos y de fácil limpieza.

Artículo 17.- *Dotación para actividades complementarias*. Los Centros de Turismo Rural deberán disponer de espacios idóneos para la práctica de las actividades complementarias que ofrezcan, que estarán dotados con material adecuado y suficiente.

Capítulo III

Régimen de precios y funcionamiento

Artículo 18.- *Régimen de precios.* 1. Los alojamientos de turismo rural deberán cumplir lo dispuesto en la Orden de 20 de diciembre de 1.994, de la Consejería de Cultura y Turismo, por la que se dictan normas sobre declaración y publicidad de precios y facturación en los alojamientos turísticos y establecimientos de hostelería.

2. Los precios del alojamiento comprenderán el uso de ropa de cama y toallas, así como los gastos de electricidad y calefacción.

3. La limpieza de las estancias estará asimismo incluida, salvo en las Casas Rurales de Alquiler, a no ser que así se acuerde por las partes.

4. Salvo pacto en contrario, en los casos en que el precio del alojamiento se establezca por pernoctaciones o jornadas, éstas comenzarán y terminarán a las doce horas del día. La no cesación en la ocupación de la unidad de alojamiento en dicha hora se entenderá como prolongación de la estancia un día más.

Artículo 19.- *Reservas.* Salvo pacto en contrario, el usuario deberá ocupar su reserva antes de las 20 horas del día previsto para su llegada. A partir de dicha hora el titular del alojamiento podrá disponer del mismo para su alquiler a otros usuarios.

Artículo 20.- *Camas supletorias.* Será de aplicación a los alojamientos de turismo rural la Orden de la Consejería de Fomento de 13 de enero de 1.988, por la que se dictan normas para la instalación de camas supletorias en los establecimientos hoteleros de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

1. Sólo podrá autorizarse la instalación de camas supletorias en las habitaciones individuales y dobles.

2. En cada habitación podrá autorizarse la instalación de una única cama supletoria.

3. En las Casas Rurales y Centros de Turismo Rural sólo podrá autorizarse la instalación de una cama supletoria cuando el espacio útil mínimo de las habitaciones, una vez instalada la misma, continúe siendo suficiente para garantizar a los usuarios una estancia confortable.

Artículo 21.- *Servicios complementarios.* 1. Los alojamientos de turismo rural podrán ofrecer a los usuarios cuantos servicios complementarios estimen oportuno, comunicándolo previamente al Servicio Territorial que corresponda y dando la debida publicidad a los precios. 2. Los titulares de los establecimientos deberán tener disponibles todos aquellos servicios ofertados o divulgados mediante publicidad y deberán ser facilitados en los términos contratados.

Capítulo IV Régimen de Autorizaciones

Artículo 22.- 1. La solicitud de apertura de un establecimiento de alojamiento de turismo rural se formalizará en instancia ajustada a modelo oficial, según los Anexos III, IV y V de la presente Orden, y se dirigirá al Jefe del Servicio Territorial correspondiente acompañada de la siguiente documentación:

A) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante, así como acreditación de que tiene título suficiente para destinar el inmueble a la actividad de alojamiento de turismo rural.

B) Memoria de instalaciones, especificando el número y características de las habitaciones, y elementos y espacios comunes, planos y relación de habitaciones.

C) Informe del Ayuntamiento correspondiente que acredite:

- a.- Que el inmueble está dotado de una adecuada eliminación de aguas residuales y recogida de basuras.
- b.- Que disponen de suministro de la red municipal de aguas, o en otro caso, de agua potable.
- c.- Que, en caso de poblaciones con más de 3.000 habitantes, el inmueble está situado en suelo no urbanizable y autorizado.

D) Documentación que acredite que el inmueble reúne las condiciones urbanísticas de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios exigidas por la legislación vigente.

E) Copia del contrato de seguro de responsabilidad civil, en los casos exigidos por el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural.12.

F) Informe sobre los servicios y actividades complementarias que se ofrezcan. Cuando las actividades complementarias que se presten requieran de alguna autorización administrativa distinta de la turística, se aportará la documentación correspondiente.

G) En el supuesto de que se trate de una Casa Rural de Alquiler, documento acreditativo de la residencia o domiciliación del titular en el municipio donde la misma se ubique, o en el medio rural próximo. En el caso de que el titular sea una persona física será suficiente la acreditación de residencia de hecho, con una antigüedad de seis meses.

2.- En los supuestos en que se trate de una Posada, una vez recibida de conformidad la documentación señalada en el número anterior, el Jefe del Servicio Territorial recabará el Informe de un arquitecto territorial, que acredite que el inmueble reúne las características arquitectónicas que se exigen por el artículo 10.1 del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural.

Artículo 23.- Una vez examinado el expediente y realizada la correspondiente inspección técnica, el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia correspondiente resolverá, concediendo o denegando la solicitud.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las solicitudes en curso a la entrada en vigor de la presente Orden se registrarán por la normativa vigente en el momento en que fueron presentadas.

Segunda.- Las Casas Rurales y los Centros de Turismo Rural autorizados conforme a la normativa anterior, deberán adecuarse a lo establecido en la presente disposición en el plazo de dos años desde la fecha de entrada en vigor de la misma. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido la oportuna adaptación, se procederá a revocar la autorización de apertura.

Tercera.- Los alojamientos hoteleros que hubieran accedido a la consideración de Posada de acuerdo con la normativa anterior, y deseen mantener dicha consideración, deberán adecuarse a lo establecido en la presente disposición en el plazo de dos años desde la fecha de entrada en vigor de la misma. Transcurrido el mismo sin haberse producido la oportuna adaptación, continuarán clasificados en el grupo y categoría de hoteles u hostales que vinieran ostentando, perdiendo su calificación como Posada.

El mantenimiento de la calificación como Posada supondrá la pérdida de la que anteriormente tuvieron como alojamiento hotelero.

En todo caso, la continuación en la calificación como Posada requerirá manifestación expresa de voluntad por parte del titular del establecimiento, que se realizará a través de escrito dirigido al Servicio Territorial correspondiente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Orden de 23 de diciembre de 1.993, de la Consejería de Cultura y Turismo, de desarrollo del Decreto 298/1.993, de 2 de diciembre, sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se autoriza a la Dirección General de Turismo a dictar cuantas instrucciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Orden.

Segunda.- La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial de Castilla y León".