

# INFORME SOBRE LAS CASAS RURALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS

24/04/2024

# ÍNDICE

1. REGULACIÓN LEGAL.
2. TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS.
3. APARTAMENTOS TURÍSTICOS.
  - 3.1. DEFINICIÓN
  - 3.2. REQUISITOS ESPECÍFICOS
4. VIVIENDAS TURÍSTICAS
  - 4.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
  - 4.2. REQUISITOS ESPECÍFICOS
  - 4.3. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y ACCESO A LA VIVIENDA
  - 4.4. REQUISITOS FISCALES
  - 4.5. JURISPRUDENCIA
  - 4.6. OTRAS DISPOSICIONES
5. CASAS RURALES
  - 5.1. DEFINICIÓN
  - 5.2. REQUISITOS ESPECÍFICOS
6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA
7. FUENTES UTILIZADAS

## **1.- Regulación legal.**

### Regulación común

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, Consejería de Turismo Comercio y Deporte, Junta de Andalucía.

Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, regula, entre otros, las viviendas con fines turísticos como un servicio de alojamiento turístico.

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Junta de Andalucía.

Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

### Regulación específica Casas rurales

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo (B.O.J.A. núm. 14, de 2 de febrero de 2002).

### Regulación específica Viviendas turísticas

Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, regula, entre otros, las viviendas con fines turísticos como un servicio de alojamiento turístico.

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Decreto 31/2024, de 29 de enero, de las viviendas con fines turísticos y establecimientos de apartamentos turísticos en Andalucía.

## **2.- Tipos de establecimientos.**

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Junta de Andalucía, regula los tipos de establecimiento, en el artículo 40.

### **Artículo 40. Tipos de establecimientos de alojamiento turístico.**

1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o *campings*.
- d) Casas rurales.
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2. Los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico deberán cumplir los requisitos referidos a sus instalaciones, mobiliario, servicios y, en su caso, superficie de parcela que reglamentariamente se determine, en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y especialidad a la que pertenezcan.

3. Reglamentariamente, el Consejo de Gobierno podrá establecer requisitos mínimos adicionales para determinadas clases de establecimientos de alojamiento turístico en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad.

De manera específica, atendiendo a la ubicación territorial de los establecimientos, y respetando en todo caso las determinaciones de ordenación territorial y urbanística, podrán establecerse requisitos consistentes en:

- a) La fijación de un parámetro mínimo, expresado en metros cuadrados, de parcela por cada plaza o unidad de alojamiento turístico.
- b) La determinación de la superficie de parcela mínima necesaria para su emplazamiento.

4. Sin perjuicio de las facultades de comprobación de otras determinaciones previstas en la legislación vigente, el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el presente artículo será objeto de comprobación por la Consejería competente en materia de turismo, así

como por los Ayuntamientos al tramitar, en su caso, las correspondientes licencias urbanísticas o tras la recepción de la declaración responsable o comunicación previa.

5. Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos exigibles para que pueda prestarse el servicio de alojamiento turístico en otros establecimientos distintos de los mencionados en el apartado primero.

### **3.- Apartamentos turísticos.**

#### **3.1.- Definición**

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Junta de Andalucía, regula los apartamentos turísticos, en el artículo 44.

#### **Artículo 44. Apartamentos turísticos.**

1. Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente (ver punto 4, anexo II).

2. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

3. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

*a)* Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

*b)* Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

4. Los apartamentos turísticos se someterán, en todo caso, al principio de unidad de explotación, debiendo cumplir, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

### **3.2.- Requisitos específicos para los apartamentos turísticos**

Anexo II. (adjunto)

#### **4.- Viviendas Turísticas.**

##### **4.1.- Definición y clasificación**

Las viviendas de uso turístico se regulan en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero y la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos

«Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (EDL 2011/297873).

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.

b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

c) Las viviendas situadas en el medio rural.

d) los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento

turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio (EDL 1960/55), sobre propiedad horizontal.

c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

d) Las viviendas reconocidas en situación de “asimilado a fuera de ordenación”, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.».

#### «Artículo 2. Régimen jurídico.

1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre (EDL 2011/297873), y con lo establecido en el presente decreto.»

#### «Artículo 3. Definiciones.

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

Se presumirá que existe finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados.

2. A los efectos de este decreto, se entienden por empresas explotadoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas que sean cesionarias de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico con independencia del título habilitante

para ello, debiendo figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable a que se refiere el artículo 9 del presente decreto.

En todo caso, se presumirá la administración y gestión del alojamiento cuando se desarrollen los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.

La administración y gestión corresponderá a un único titular cuando se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquél, debiéndose informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, se pondrá a disposición de las personas usuarias la información con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas prestatarias, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de la empresa explotadora.

En los supuestos de separación entre titularidad y explotación y cuando la titularidad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias el título jurídico válido en Derecho que habilite para la explotación.»

#### «Artículo 5. Clasificación.

1. Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos grupos:
  - a) Completa, cuando la vivienda se cede en su totalidad; o
  - b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella.
2. Pertenece al grupo completa la vivienda que se cede en su totalidad.
3. Pertenece al grupo por habitaciones la vivienda que no se cede en su totalidad, debiendo residir en ella la persona física titular de la explotación o la persona física propietaria o usufructuaria de la vivienda. En estos supuestos la persona que resida deberá estar empadronada en la vivienda.
4. La capacidad máxima de las viviendas vendrá limitada por lo previsto en el artículo 6. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea

por habitaciones no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación, de las cuales dos deberán ser en camas que no sean literas. Se permitirán dos plazas convertibles en el salón de las viviendas en el grupo completa, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.»

#### **4.2.-Requisitos de habitabilidad viviendas turísticas**

D Andalucía 28/2016 art.1 a 6, 7.4, 9 y disp. final 3ª redacc D Andalucía 31/2024, BOJA 2-2-24. La regulación de las viviendas de uso turístico, configuradas como servicio de alojamiento turístico de acuerdo con L Andalucía 13/2011, se sujeta al siguiente régimen urbanístico.

Capítulo I, el artículo 6 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 6. Requisitos y servicios comunes

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:

- a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos.
- b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m<sup>2</sup> por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m<sup>2</sup> o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.
- c) Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.
- d) Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica.

Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire.

Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística.

e) Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto.

f) Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables.

g) Los demás previstos en el anexo de este decreto (Adjunto el Anexo II. Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo conjuntos)

2. Asimismo, las personas titulares de la explotación estarán obligadas a:

a) Facilitar a las personas usuarias un número de atención telefónica durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

b) Realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias.

c) Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones oficiales de la Junta de Andalucía a disposición de las personas usuarias y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.

d) Informar a las personas usuarias de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública, las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Deberá colocarse en la puerta de la vivienda un plano de evacuación, en caso de existir para la comunidad de vecinos del inmueble.

e) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:

- 1.º Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
- 2.º Identificación de la vivienda y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.
- 3.º Identificación de la persona usuaria.
- 4.º Número de personas alojadas.
- 5.º Fecha de entrada y de salida.
- 6.º Precio del servicio contratado y fecha de pago.

Las personas titulares de la explotación que, de acuerdo con la normativa fiscal, tengan la obligación de emitir factura, deberán cumplir con los requisitos que les resulte de aplicación.

f) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo.»

Con carácter adicional, las viviendas de uso turístico deberán, asimismo, cumplir con los requisitos del Anexo I.

#### **4.3.- Formalización del contrato y acceso a la vivienda**

(D Andalucía 28/2016 art.3)

A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le debe ser entregado un documento a modo de contrato, en el que conste, al menos:

- El nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda;
- El código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía;
- El número de personas que la van a ocupar;
- Las fechas de entrada y salida; y
- El precio total de la estancia.

Por su parte, para hacer uso de la vivienda, el usuario debe presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada.

El titular de la vivienda debe entregarla a la hora que ambas partes libremente hayan pactado.

#### **4.4.- Requisitos fiscales**

(RD 1065/2007 art.54 ter; OM HAC/612/2021)

Con efectos desde 27-5-2021, se establece la obligación de presentar la correspondiente declaración informativa para los intermediarios entre los cedentes y cesionarios de viviendas con fines turísticos, a través del modelo 179.

Con carácter general, los obligados a presentar la declaración informativa son los intermediarios que actúan entre cedentes y cesionarios del uso de estas viviendas, debiendo solo ser considerados como tales, quienes, de acuerdo con el contrato de mediación inmobiliaria formalizado al efecto, perciben su retribución por la realización de esa función.

A estos efectos, se considera cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

- Los arrendamientos de vivienda definidos en la LAU, así como el subarriendo parcial de vivienda;
- Los alojamientos turísticos que se rigen por su normativa específica.
- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles;
- Los usos y contratos de la LAU art.5.

#### **Precisiones**

El gestor de apartamentos turísticos tiene la consideración de intermediario si, entre las actividades asumidas se encuentran: efectuar las reservas, atender los pagos relativos a las viviendas y envío de los recibos, gestionar los seguros de cancelación y dudas planteadas por los inquilinos, y poner con relación a cedente y

cesionario, y dichas actividades se hicieran a cambio de una retribución (DGT CV 29-10-21).

### **Plataformas colaborativas**

(RD 1065/2007 art.54 ter.3)

En particular, tienen la consideración de intermediarios, las personas o entidades que, constituidas como plataformas colaborativas, intermedien en la cesión de este uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información (en los términos de la L 34/2002), con independencia de que presten o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de que se impongan condiciones a los cedentes o cesionarios tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

La Administración tributaria ha precisado lo siguiente (DGT CV 28-11-18):

- Si el cedente se hace valer de plataformas online de comercialización:
  - Las que presten servicios de intermediación en estos términos, están obligadas a presentar la declaración informativa; por el contrario;
  - Aquellas plataformas colaborativas que realizan una labor de mero alojamiento digital de anuncios de viviendas para usos turísticos que no intermedian entre cedente y cesionario, no están obligadas a presentar la declaración informativa.
- En el caso de subarriendo de viviendas de uso turístico por un gestor (property manager), el propietario arrienda su inmueble al gestor y este lo subarrienda a los turistas. El gestor no puede ser considerado intermediario, sino cedente, y queda fuera del ámbito de aplicación personal de la obligación informativa. Si, a su vez, el gestor utiliza los servicios de una plataforma on-line de comercialización, esta estará obligada a presentar la declaración de acuerdo con lo indicado.

Respecto a otras obligaciones formales accesorias:

- La obligación de los cedentes del uso de la vivienda con fines turísticos de conservar una copia del documento de identificación de los beneficiarios de dicha cesión incluye al gestor en el supuesto de arrendamiento.
- Para cumplir con la exigencia de identificar al titular de la vivienda, la declaración debe contener los datos identificativos

tanto del propietario de la vivienda como del gestor, como cedente del uso de la vivienda con fines turísticos.

### **Precisiones**

Los gestores inmobiliarios que no son prestadores de servicios de la sociedad de la información ni están constituidos como plataforma colaborativa, están obligados a presentar el modelo 179 siempre que puedan ser considerados intermediarios en la prestación del servicio de alquiler turístico (DGT CV 3-7-19).

### **Información para suministrar**

(OM HAC/612/2021)

Los intermediarios de estas operaciones deben informar a la Agencia Tributaria de cada una de las cesiones de inmuebles con fines turísticos situadas en territorio español en las que participen. Se incluyen las cesiones de viviendas turísticas (LAU art.5.e) y el alquiler de temporada (LAU art.3).

La información para suministrar en el modelo 179 comprende:

- La Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias;
- La identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuviera asignada;
- El número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos;
- El importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda;
- La fecha de inicio de la cesión;
- El número de contrato en virtud del cual la declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda;
- La fecha de intermediación en la operación;
- La identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago);

La información contenida en los tres últimos puntos es opcional.

La presentación es trimestral, debiendo realizarse durante el mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre natural.

Esta obligación de información se establece sin perjuicio de la obligación de declarar las rentas percibidas por la cesión en el ejercicio en que se devenguen, al igual que el resto de los rendimientos de capital inmobiliario.

### **Precisiones**

La identificación de los usuarios de la vivienda se entiende cumplimentada con el DNI o NIE extranjero y el deber del propietario de conservar la documentación se extiende durante un plazo de 4 años (DGT CV 28-2-19).

### **4.5.- Jurisprudencia**

AP Málaga, sec. 4ª, S 25-01-2023, nº 40/2023, rec. 963/2021

PTE.: Torres Vela, Manuel

ROJ: SAP MA 29:2023

ECLI: ES: APMA: 2023:29

“El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (EDL 1960/55) establece: "El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (EDL 1994/18384) , en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación [...] Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos". El artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (EDL 1994/18384) se refiere a "La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística". La regulación del alquiler turístico de viviendas de uso residencial es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, y en el marco de la Comunidad Autónoma de Andalucía rige el Decreto 28/2016, de 2 de febrero (EDL 2016/3350), de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril (EDL 2010/45039), de establecimientos de apartamentos turísticos”

#### **4.6.- Otras disposiciones**

EDL 2024/1253 D ANDALUCÍA 31/2024 DE 29 ENERO DE 2024

Se introduce una disposición adicional primera con la siguiente redacción:

«DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO INSCRITAS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA.

1. Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 6.1, letras e), f) y g) y en los segundos párrafos de las letras a) y c) del anexo del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

2. Las viviendas de uso turístico deberán comunicar en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto, los periodos de funcionamiento. En caso de no realizarse, se entenderá que el periodo de funcionamiento es el año completo.

Se añade una disposición adicional segunda en los siguientes términos:

«DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. PLAZAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA.

Cuando las plazas inscritas no coincidan con lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, las personas titulares de la explotación de las viviendas deberán declarar al Registro de Turismo de Andalucía, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto, el número que corresponda en función de la dimensión mínima construida y el número de baños disponibles.»

Se añade una redacción a la disposición final tercera en los siguientes términos:

«DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. COMUNICACIÓN AL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA DEL CAMBIO DE TITULARIDAD DE LA EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

Aquellas entidades que, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, en la redacción dada por la presente norma, tengan la consideración de empresa explotadora, dispondrán

del plazo de seis meses para la comunicación al Registro de Turismo de Andalucía del cambio en la titularidad de la explotación de la correspondiente vivienda de uso turístico.»

Se añade una redacción a la disposición final cuarta en los siguientes términos:

«DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA.

Los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en los Anexos I y II del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos en la redacción dada por la presente norma dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.»

## **5.- Casas rurales.**

### **5.1.- Definición**

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Junta de Andalucía, regula las casas rurales, en el artículo 47.

#### **Artículo 47. Casas rurales.**

1. Son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos en la presente Ley.
2. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que deberán reunir las casas rurales y los criterios de clasificación de las mismas atendiendo, entre otras circunstancias, a su ubicación y características, así como a sus instalaciones y servicios.
3. En caso de que la casa rural se implante en suelo clasificado como no urbanizable, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía se entiende sin perjuicio de su previa tramitación como actuación de interés público conforme con la normativa que le sea de aplicación.

## **5.2.- Requisitos específicos para las casas rurales**

DECRETO 20/2002, DE 29 DE ENERO, DE TURISMO EN EL MEDIO RURAL Y TURISMO ACTIVO (B.O.J.A. núm. 14, de 2 de febrero de 2002).

SECCIÓN 2º. CASAS RURALES. Artículo 15. Casas rurales

1. Se entiende por Casas rurales las edificaciones, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuerdas, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- b) No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.
- c) No superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas.

2. Las prescripciones específicas de las casas rurales serán las establecidas en el Anexo III.

## **6. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.**

El CAPÍTULO III. Del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, regula la Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

El Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modifica el decreto 28/2016, en los siguientes términos:

«Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios.

h) El período o períodos de prestación del servicio turístico.

Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de esta Consejería, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico.»

2. La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable

que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.»

## **7. Fuentes utilizadas.**

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/50>

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-876>

LEFEBVRE

# ANEXO I

## **ANEXO I. REQUISITOS ADICIONALES DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**

Con carácter adicional, las viviendas de uso turístico deberán, asimismo, cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan, contar con televisor e información de canales, tomas de corriente en todas las estancias y con los suministros básicos que permitan su habitabilidad, tales como electricidad y agua corriente caliente y fría.

La cocina deberá estar provista de un mínimo de dos fuegos, horno o microondas y frigorífico; de utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor); de pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera); de mobiliario de almacenaje; de utensilios y kit de productos de limpieza con contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador; bolsas de basura; tendedero, plancha y tabla de planchar; y separación selectiva de residuos con el correspondiente detalle informativo.

b) El baño estará dotado al menos de inodoro, lavabo, bañera o plato de ducha, jabón de mano, gel, champú, una toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico.

En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.

c) Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición de la ropa de cama.

Las camas deberán medir al menos 80\*190 cm si es individual y 135\*190 cm si es doble. La vivienda deberá disponer de un armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de los dormitorios y de punto de luz próximo a la cama.

Los canapés, y colchones con un grosor mínimo de 18 cm, deben estar en buenas condiciones y presentar un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie.

d) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.

e) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano y un plano de la localidad.

f) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

# ANEXO II

## Anexo II. Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo conjuntos

Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo conjuntos		2 LI	1 LI
<b>I. Áreas comunes</b>			
1	Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias y mostrar su correspondiente cartel anunciador	M	M
2	Poner a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.	M	M
3	Poner a disposición de las personas usuarias información sobre las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la u.a., admisión y tenencia de mascotas, restricciones para personas fumadoras, las zonas de depósito de basuras en la vía pública y las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.	M	M
<b>II. Servicios</b>			
4	Servicio de recepción (ver anotación)	M	M
5	Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento (ver anotación)	1/Semana	Entrada de cliente
6	Sustitución de lencería en la unidad de alojamiento (ver anotación)	2/Semana	1/Semana
7	Servicio de reparaciones y mantenimiento	M	M
8	Botiquín de primeros auxilios (ver anotación)	M	M
<b>III. Unidades de alojamiento</b>			
9	Equipo de climatización o refrigeración y calefacción fijo o portátil en dormitorios y salón-comedor. No tendrán la consideración de elementos portátiles, a estos efectos, los ventiladores de suelo o mesa ni tendrán la consideración de elementos portátiles de calefacción, los que sean de resistencia o incandescentes.	M	M
<b>III.1. En cada dormitorio</b>			
10	Camas individuales de dimensiones mínimas de 0,80 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 m, ambas con un grosor de colchón mínimo de 18 cm.	M	M
11	Ropa de cama (funda interior de colchón y almohada, juego completo de sábanas, colcha, manta o edredón)	M	M
12	Cuna a petición del cliente	M	M
13	Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema de oscurecimiento	M	M
14	Armario o espacio destinado a la ropa	M	M
15	Perchas de material y color homogéneo	M	M
16	Mesilla de noche	M	M
17	Dos enchufes de corriente cerca de la cama	M	M
18	Mantas o nórdicos bien conservados	M	M
19	Almohadas bien conservadas	M	M
20	Superficie mínima dormitorio Individual	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
21	Superficie mínima dormitorio Doble	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
22	Superficie mínima dormitorio Triple	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
23	Superficie mínima dormitorio Cuádruple	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
24	Superficie mínima estudio (ver anotación)	21 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
<b>III.2. Salón-Comedor</b>			
25	Superficie mínima salón-comedor hasta 4 personas	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
26	Superficie adicional por plaza a partir de 4 personas	2,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
27	Televisión e información de canales con mando a distancia	M	M
28	Sofá	M	M
29	Mesa y sillas conforme a la capacidad de la u.a.	M	M
30	Silla para niño/trona a petición del cliente	M	M
31	Dos enchufes de corriente	M	M
<b>III.3. Cocina</b>			
32	Superficie mínima (incorporada o no al salón comedor)	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
33	Placa de cocina con un mínimo de 2 fuegos	M	M
34	Horno o microondas con grill	M	M
35	Extractor o campana	M	M

00296313

36	Fregadero	M	M
37	Cafetera o hervidor de agua	M	M
38	Microondas (no exigible si dispone del mismo conforme al requisito 35)	M	M
39	Utensilios de cocina y comedor adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubtería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor.)	M	M
40	Utensilios extra: Bandejas para servir, cubiteras y ensaladeras	M	
41	Frigorífico	M	M
42	Kit de limpieza (contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador) y bolsas de basura.	M	M
43	Pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill y exprimidor)	M	M
44	Lavadora(ver anotación)	M	
45	Plancha y tabla de planchar	M	
46	Tendedero y pinzas	M	
47	Mobiliario de almacenaje	M	M
48	Separación selectiva de residuos con el detalle informativo	M	M
<b>III.4. En cada baño</b>			
49	Superficie baño	3 m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>
50	Segundo baño en función del número de usuarios (N) de la unidad de alojamiento (computadas plazas fijas y convertibles)	N>5	N>5
51	Equipamiento básico (jabón de mano, gel, champú, 1 toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico)	M	M
52	Mampara o panel de ducha fijo	M	M

M: Obligatorio

#### ANOTACIONES:

- 4 La prestación de este servicio podrá realizarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas, en tal caso se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.
- 5 En la categoría de dos llaves el servicio de limpieza semanal consiste en la limpieza de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento.
- 6 La oferta del servicio de sustitución de lencería (sábanas y toallas) será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento, pudiendo ser sustituido por tener un juego de reposición a disponibilidad del cliente
- 8 Se ubicará en el interior de cada unidad de alojamiento en caso de no existir recepción.
- 24 La superficie de los estudios incluye las estancias destinadas a dormitorio, cocina y salón-comedor.
- 44 Podrán ser sustituidas por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente, o bien por servicio concertado y gratuito en locales de lavanderías públicas.

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- a) Las zonas de acceso a los dormitorios y salones no se podrán computar para la superficie mínima requerida para estas estancias.
- b) El dormitorio y el baño podrán estar unidos en la misma estancia, salvo el inodoro que deberá estar en todo caso independizado y cerrado
- c) En ningún caso se permitirá la instalación de más de 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser en camas que no sean en literas.
- d) No se permite la instalación de más de 2 plazas convertibles en el salón-comedor. Las plazas convertibles tipo sofá cama sólo se permiten en salón-comedor.
- e) Las camas literas serán de dos camas (individuales) y no podrán colocarse literas emparejadas lateralmente, debiendo haber entre ellas una separación mínima de un metro. No se podrá instalar camas literas en el salón comedor.
- f) Los baños dispondrán como mínimo de bañera o ducha, inodoro y lavabo.
- g) La reducción de los requisitos de superficies mínimas exigirá una solicitud acompañada de informe de persona técnica competente en el que se justifique la imposibilidad o grave dificultad técnica de su cumplimiento que no podrá fundarse exclusivamente en motivos económicos en los términos previstos en el artículo 18 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía; o bien porque el inmueble donde se encuentre el establecimiento goce de algún tipo de protección de acuerdo a la normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía. En estos supuestos se permiten la reducción del 15% del total de la superficie mínima de la unidad de alojamiento, establecida por categorías hasta un máximo del 20% de las unidades de alojamiento. En caso de disponer de 5 o menos u.a., esta reducción se podrá aplicar a la totalidad de sus unidades de alojamiento.»

00296313

# **ANEXO III**

**PRESCRIPCIONES ESPECIFICAS DE LAS  
CASAS RURALES**

estructura en torno a un gran patio central, contando con instalaciones para la transformación agroindustrial como almazaras, bodega o cuadras, así como viviendas para las personas propietarias y personal empleado.

11. Refugio. Estructura techada que se crea para dar cobijo y permitir el descanso o pernoctación durante uno o varios días, generalmente en itinerarios de difícil práctica, y para cubrir las demandas continuadas de visitantes en zonas de montaña, alta montaña y otras zonas aisladas o de difícil accesibilidad. Se aplicará la dispensa de suministro eléctrico y el acceso rodado.

12. Alojamientos especiales. Pertenecen a esta especialidad todas aquellas instalaciones dedicadas a alojamiento cuyas características no permitan englobarlas en alguna de las especialidades enumeradas en este Anexo. En su publicidad se especificarán de forma clara sus especiales características.<sup>13</sup>

## **ANEXO II <sup>14</sup>**

### **Requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural**

1. Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización.

El camino deberá ser practicable para vehículos de turismo; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento.

2. Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento, salvo que se acredite caudal suficiente y potabilidad del agua de pozos o manantiales cuyo veneno sea distinto del que suministre habitualmente el consumo de agua, avalado mediante certificado de técnico profesional reconocido.

3. Energía eléctrica.

4. Botiquín de primeros auxilios.

## **ANEXO III**

### **Prescripciones específicas de las casas rurales**

Las casas rurales habrán de estar dotadas de las siguientes instalaciones y equipamientos, según su categoría, que deberán mantenerse en todo momento en un buen estado de conservación y funcionamiento:

I. Categoría básica:

A) Establecimientos de alojamiento no compartido, en los que habrá una persona responsable que cuidará mediante visitas periódicas la reposición de agua y combustible, en su caso, y del buen estado de las instalaciones, y cuyo nombre, dirección y teléfono se pondrá en conocimiento de las personas usuarias.

a) *Salones y comedores:*

1. Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, debidamente equipado para su uso. Su tamaño

---

13 Apartado 12 del Anexo I redactado de conformidad con el Decreto 80/2010 de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos decretos para su adaptación al Decreto Ley 3/2009, de 22 de Diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior.

14 Modificado mediante Orden de 11 de noviembre de 2016, por la que se modifican anexos del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos alojamientos.

guardará relación con la capacidad reglamentaria, con una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup> que puede estar repartida entre dos estancias.

2. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C.

3. El mobiliario y la decoración deben alcanzar un nivel óptimo de adecuación respecto a la estética rural andaluza.

*b) Cocina:*

1. Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza.

2. Fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente.

3. Dispondrá de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos.

*c) Dormitorios:*

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 7 m<sup>2</sup> para habitaciones individuales, y de 10 m<sup>2</sup> para habitaciones dobles. Por cada plaza adicional deberá disponer de 4 m<sup>2</sup> adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y la ocupada por el cuarto de baño, mientras se puede incluir aquella ocupada por armarios empotrados.

2. El mobiliario de las habitaciones deberá contar, en todo caso, con mesillas de noche y una cama por plaza de al menos 90 \* 180 cm si es individual, o de 135 \* 180 cm si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma.

3. Un armario para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de las habitaciones.

4. Punto de luz próximo a la cama.

5. La altura mínima libre de los techos será de 2,00 m. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos el 70% de la superficie de la habitación tendrá esta altura mínima.

6. La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán dotadas de tapaluces, persianas o cortinas.

7. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19° C.

8. El acceso a las mismas será siempre desde elementos comunes. En ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación.

9. Dispondrá de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.

*d) Servicios higiénicos:*

1. Contarán con un cuarto de baño completo por cada 6 plazas o fracción, dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, bañera o ducha, e inodoro. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones.

2. Estará dotado de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador.

3. El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora.

4. Tendrán ventilación directa o forzada.

5. Dispondrá de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juegos por semana.

B) Establecimientos de alojamiento compartido. Se establecen los siguientes requisitos adicionales:

1. El mobiliario de las habitaciones debe contar con una silla por cada dos plazas, mesita, y armario propio.

2. La existencia de cocina según el punto b) anterior a disposición de los clientes es optativa.

3. El cuarto de baño debe ser de uso exclusivo para los/las clientes. Debe contar con media bañera y bidé.

II. Categoría superior:

A) Establecimientos de alojamiento no compartido. Adicionalmente a las prescripciones establecidas anteriormente, deberán reunir las que a continuación se detallan:

a) *Salones y Comedores:*

1. Tamaño mínimo 15 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> para cada persona a partir de la tercera.

2. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 21° C.

b) *Cocina:*

1. Debe estar independiente de otra estancia, si bien se admite cocina-comedor si existe salón independiente y separado.

2. Cocina con cuatro fuegos, horno u horno-microondas, lavadora.

c) *Dormitorios:*

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 10 m<sup>2</sup> para habitaciones individuales, de 14 m<sup>2</sup> para habitaciones dobles, y de 18 m<sup>2</sup> para triples.

2. El tamaño mínimo de las camas será de 190 \* 90 cm para individuales, y de 190 \* 140 cm si es doble. No se contabilizan como plazas ni los sofá-cama, ni las literas.

3. El mobiliario deberá contar con un armario por habitación, espejo de medio cuerpo, una silla o sillón por persona, mesita de escribir y elementos decorativos.

4. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 19 °C, con sistema regulador de temperatura.

d) *Servicios higiénicos:*

1. La superficie mínima de baño será de 3,5 m<sup>2</sup>

2. Debe contar con un baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo) por cada cuatro plazas.

3. La cantidad de agua caliente acumulada se establece en 20 litros a 90 °C multiplicado por el número de ocupantes, o en caudal continuo (calentadores de butano y similares).

4. Calefacción.

e) *Otras condiciones:*

1. Calefacción ambiental para todo el edificio con instalación fija, capaz de mantener al mismo tiempo una temperatura mínima en todo el edificio de 19 °C y de 21 °C en el área de estar, con sistema regulador de temperatura.

2. Instalación eléctrica a 220 V según REBT, totalmente empotrada y con toma de tierra.

3. Especial atención a cuestiones medioambientales, tales como los residuos, el aislamiento térmico y el ahorro de energía y agua, con medidas concretas para reducir sus impactos.

4. Predominancia de materiales naturales y elementos tradicionales en la construcción, decoración, mobiliario y equipamientos.

B) Establecimientos de alojamiento compartido. Se establecen los siguientes requisitos adicionales:

1. Área de estar, de uso exclusivo para los/las clientes.

2. Si existe cocina a disposición de los/las clientes, debe ser distinta a la de la persona propietaria.

3. Se pondrá a disposición de los/las clientes los ingredientes para preparar el desayuno.

4. Todas las habitaciones deberán contar con cuarto de baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo), integrado en la habitación. Es suficiente ducha, inodoro y lavabo si adicionalmente existe un baño común con bañera.

## **ANEXO IV**

### **Prescripciones específicas de los complejos turísticos rurales**

Las condiciones particulares mínimas de los complejos turísticos rurales serán las mismas que las del Hotel-Apartamento de tres estrellas regulado en el Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de alojamientos hoteleros, con las siguientes prescripciones específicas:

- a) Climatización en zonas de uso común de los/las clientes y en las habitaciones.
- b) Cocina opcional en cada uno de los inmuebles.
- c) Piscina adaptada a la normativa que le sea de aplicación.
- d) Área recreativa infantil adaptada a la normativa que le sea de aplicación.

## **ANEXO V**

### **Actividades de turismo activo**

A los efectos del presente Decreto, las actividades de turismo activo son:

1. *Bicicleta de montaña*: Especialidad de ciclismo de progresión en espacios naturales, empleando las técnicas y maquinaria características del ciclismo de montaña.

2. *Buceo o actividades subacuáticas*: Práctica de desplazamiento en medio hiperbárico con finalidad lúdica o recreativa.

3. *Descenso de barrancos*: Práctica consistente en el descenso de un barranco mediante el empleo de técnicas de descenso empleadas en montañismo, escalada, espeleología y natación.

4. *Descenso en bote*: Práctica que consiste en descender por aguas vivas en una embarcación neumática.

5. *Escalada*: Actividad que consiste en subir o trepar por paredes verticales naturales o artificiales.

6. *Esquí de río*: Práctica del esquí que consiste en descender por aguas vivas con unos esquís especiales y con la ayuda de un remo de doble pala.

7. *Esquí acuático*: Práctica de esquí en el medio acuático.

8. *Esquí alpino*: Engloba el tradicional (raquetas de esquí), el telemark, el snowboard o surf de nieve, de montaña, de fondo y de travesía.