

## **DECRETO 76/2005, DE 22 DE JUNIO, POR EL QUE SE REGULAN LOS ALOJAMIENTOS RURALES**

**(modificado por Decreto 37/2011)**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 10.Uno.16 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de promoción, fomento y ordenación del turismo en su ámbito territorial, por su parte el artículo 11.7 le otorga la competencia en materia de la defensa del consumidor y usuario, y el artículo 10.Uno.34 la competencia en materia de comercio interior.

La Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, aprobada en el ejercicio de la primera competencia, ha establecido el marco jurídico general en el que ha de desarrollarse la actividad turística en la Comunidad Autónoma de Murcia. En ella se hacen diversas referencias al turismo rural, siendo la principal la contenida en su artículo 22 al definir los alojamientos rurales, integrándolos en hospederías rurales, casas rurales de alquiler y casas rurales en régimen compartido, y que refiere el número 2 del artículo 1 del presente Decreto.

La Disposición Final de la Ley 11/1997, en tanto no se procedía al desarrollo normativo de dicha norma, establecía la vigencia del Decreto 79/1992, de 10 de septiembre, por el que se regulaba la Actividad de Alojamientos Turísticos Especiales en Zonas de Interior.

El Decreto 79/1992 regulaba, de manera parcial, la actividad de alojamientos turísticos especiales en zonas de interior, al limitarse a determinar las condiciones de esta modalidad de alojamientos, así como el procedimiento para su clasificación, y estableciendo que en lo no previsto en dicho Decreto 79/1992, se aplicaría, supletoriamente, la normativa vigente en materia de alojamientos turísticos.

Con el marco legal que suponía el Decreto 79/1992, quedaban sin ningún tipo de regulación dos de los grupos que la Ley de Turismo de la Región de Murcia establece como Alojamientos Rurales: las hospederías rurales y las casas rurales en régimen compartido.

Ante el vacío legal existente, a las hospederías rurales se les aplicaba la normativa de Establecimientos Hoteleros, y como tales establecimientos eran autorizados e inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

Desde que se aprobó el Decreto 79/1992, la normativa reguladora de este tipo de alojamientos no ha sufrido variaciones. Sin embargo con la entrada en vigor de la Ley 11/1997, de Turismo de la Región de Murcia, se hacía

necesario desarrollar y regular cada uno de los grupos de alojamientos rurales. Respecto de las hospederías rurales, porque era necesario considerarlas con unas especiales particularidades y características que las diferencian de un establecimiento hotelero, y a los que hasta ahora, ante el vacío legal existente, se las ha venido asimilando. Y respecto de las casas rurales en alquiler, completar la totalidad de características, requisitos tanto técnicos como administrativos y demás particularidades de este tipo de alojamientos, sin tener que recurrir, como hasta ahora a la aplicación de una normativa supletoria.

En cuanto a las casas rurales en régimen compartido, que son aquellas en las que el titular comparte el uso de la misma con una zona o anexo dedicada al hospedaje, suponen una novedad de alojamiento respecto de los ya existentes en la Región de Murcia, y como tal era necesario su regulación.

El presente Decreto de Alojamientos Rurales pretende, en consecuencia, regular en su totalidad los tres grupos de alojamientos rurales que la Ley de Turismo reconoce: las hospederías rurales, las casas rurales de alquiler y las casas rurales en régimen compartido. Para ello en su Título I recoge las Disposiciones Generales a los tres tipos de alojamientos, así como el régimen de funcionamiento, incluyendo en su artículo 14 una serie de principios encaminados a la protección del medio ambiente. En el Título II se regula tanto lo concerniente a equipamiento de alojamientos, como lo relacionado con los servicios comunes de éstos, contemplando en su Capítulo Segundo las especificaciones de las hospederías rurales y en el Capítulo Tercero las relativas a las casas rurales de alquiler como a las casas rurales en régimen compartido.

En el Título III se regula el procedimiento para la autorización de los alojamientos rurales, pormenorizando la documentación necesaria, así como las posibles futuras modificaciones que en tales alojamientos se puedan llevar a cabo. Igualmente se contempla la posibilidad de que, de manera muy excepcional y ante las particulares circunstancias de su fisonomía, valor arquitectónico, tradicional, histórico o cultural del inmueble, se pretenda dispensar del cumplimiento de alguna o algunas de las prescripciones que se establecen en el presente Decreto.

Asimismo se ha pretendido dar respuesta a las demandas que los destinatarios de este tipo de alojamientos han ido planteando desde la existencia de este tipo de turismo rural en la Región de Murcia.

En cumplimiento del apartado b) del artículo 2 del Decreto 11/1999, de 12 de marzo, el presente Decreto ha sido sometido a informe del Consejo Asesor Regional de Turismo de la Región de Murcia, como órgano de asesoramiento y consulta de la Administración Regional en materia de Turismo. Asimismo a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.4 del Decreto 1/1995, de 20 de enero, ha sido informado por el Consejo Asesor Regional de Consumo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo, Comercio y Consumo, de acuerdo el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 24 de junio de 2005, dispongo:

# TÍTULO I

## Normas Generales

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

#### **Artículo 1. Objeto.**

1. El objeto del presente Decreto es la ordenación de los alojamientos rurales en la Comunidad Autónoma de la Región Murcia.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que se determinan en el presente Decreto, se sitúen fuera del litoral y de los cascos urbanos de los municipios costeros. A tales efectos se entiende por litoral al espacio de cinco kilómetros tierra adentro, medido desde el límite externo de la zona del dominio marítimo-terrestre.

3. No tendrán la consideración de alojamientos rurales, cualquiera que sea su situación, según el artículo 22.2 de la Ley de Turismo, los ubicados en pisos, considerando como tales las viviendas independientes en un edificio de varias plantas, salvo que se trate de estructura unifamiliar.

Se entiende por estructura unifamiliar el inmueble, que siendo de una misma propiedad, cada una de las plantas que lo conforman tiene entrada independiente desde la vía pública o parcela.

#### **Artículo 2. Clasificación.**

Los alojamientos de turismo rural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley de Turismo, se integrarán en los siguientes grupos:

Grupo A. Hospedería rural.

Grupo B. Casas rurales de alquiler.

Grupo C. Casas rurales en régimen compartido.

#### **Artículo 3. Competencias.**

La Consejería competente en materia de turismo, desempeñará respecto de los alojamientos de turismo rural, las funciones siguientes:

1. Resolver los procedimientos de clasificación, modificación y cese de actividad de los establecimientos.

2. El ejercicio de las funciones inspectoras y sancionadoras de acuerdo con la normativa vigente, vigilando especialmente el estado de conservación, seguridad e higiene de las instalaciones, la prestación de los servicios y el mantenimiento de las condiciones que sirvieron de base para la clasificación de los establecimientos, sin perjuicio de la competencia de otros órganos administrativos.

3. La tramitación y resolución de las reclamaciones que puedan formularse en relación con las materias objeto del presente Decreto, y disposiciones que lo desarrollen.

4. El establecimiento de medidas necesarias para el fomento y promoción de esta modalidad de alojamiento turístico.

5. La emisión de informes de adecuación de los alojamientos a la normativa aplicable.

6. Las demás competencias previstas en otras normas del Ordenamiento Jurídico.

#### ***Artículo 4. Características generales de los inmuebles de los alojamientos rurales.***

Los inmuebles de alojamiento rural deben adecuarse a las características estéticas propias de la arquitectura tradicional de la zona geográfica en que se encuentren.

Su arquitectura, estructura, materiales, decoración y mobiliario respetarán las características propias de las tipologías tradicionales del municipio y/o comarca en que estén situados, integrándose adecuadamente en su entorno, independientemente de que sean inmuebles antiguos, restaurados, rehabilitados o de nueva construcción.

El inmueble en su conjunto debe mantenerse siempre en un buen estado de conservación, tanto en sus elementos, como en sus instalaciones.

#### ***Artículo 5. De los titulares.***

1. A los efectos del presente Decreto se entiende por titular del establecimiento, la persona física o jurídica que ejerce la actividad de alojamiento.

2. Cuando el titular no gestione directamente el alojamiento nombrará un encargado al efecto, que estará a disposición de los clientes.

#### ***Artículo 6. Distintivos, publicidad y exclusividad.***

1. En los alojamientos 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.

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 integrados, así como su ubicación, tipología y cualquier otra circunstancia que pudiera resultar de interés para su identificación.

3. Queda prohibido el empleo de los términos «Alojamiento Rural», «Hospedería Rural» o «Casa Rural» a los establecimientos no clasificados por la Administración Turística Regional y cualquier variación sobre estos nombres, que induzcan al cliente a pensar que se trata de una actividad turística en el medio rural; así como comercializar, contratar, incluir en catálogos y hacer publicidad de alojamientos cuyo inicio de actividad no haya

sido comunicado a la Consejería competente en materia de Turismo, pudiéndose incurrir en estos casos en alguna de las infracciones previstas la legislación vigente.

## CAPÍTULO II Del régimen de funcionamiento

### ***Artículo 7. Seguros de responsabilidad civil.***

Los titulares de los alojamientos regulados en el presente Decreto deberán mantener vigente una póliza de seguro para afianzar el normal desarrollo de su actividad que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad.

Estas coberturas deben incluir toda clase de siniestros: daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados.

### ***Artículo 8. Control de entrada y salida de usuarios.***

1. Será obligatoria la existencia para cada alojamiento de «fichas de control de entrada de usuarios», donde se hará constar los nombres y apellidos de los mismos, DNI o documento que le sustituya, así como la fecha de entrada y salida.

2. Los titulares, por sí o a través de sus Asociaciones o Centrales de Reservas, deberán remitir a la Administración competente en materia de Turismo, información sobre la ocupación de los alojamientos, en el modelo de cuestionario que oportunamente se facilitará y con la periodicidad que les sea requerida. Dicha información será utilizada única y exclusivamente a efectos estadísticos.

### ***Artículo 9. Régimen del precio, reserva y fianza.***

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley de Turismo, el titular del alojamiento rural tiene derecho a fijar y modificar libremente los precios del mismo, sin más obligación que la de exponerlos en lugar en que sean fácilmente visibles para el público.

2. En materia de reservas, condiciones de anulación y pérdida de las mismas, y en su caso posible depósito, se estará a las condiciones generales de contratación que se puedan establecer y en defecto a las relaciones contractuales inter-partes.

3. Los titulares de los alojamientos deberán entregar a los clientes factura en la que se recogerán desglosados por días y conceptos los diversos servicios que se hayan prestado.

### ***Artículo 10. Hojas de reclamaciones.***

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41.5 de la Ley de Turismo, los alojamientos rurales deberán tener a disposición, y facilitar a los clientes de forma inmediata, la documentación preceptiva para formular reclamaciones, cuya existencia se anunciará al público de forma visible y expresada en castellano, inglés, francés y otro idioma a elegir.

### ***Artículo 11. Normas de funcionamiento interior.***

Los alojamientos podrán establecer normas de funcionamiento interior a las que deberán adaptarse los clientes, debiendo figurar en un lugar en que sea fácilmente visible por el público.

### ***Artículo 12. Medidas generales de seguridad.***

1. Los establecimientos tendrán en lugar visible y a disposición de los clientes, un listado de los teléfonos básicos de la localidad, y el número de emergencias (112), así como el teléfono del titular, o del responsable o de la Central de Reservas, en su caso, y la situación del teléfono público más próximo.

2. Se informará a los usuarios por escrito, sobre los posibles peligros del entorno donde está situado el alojamiento (pozos, barrancos, simas, etc.), determinando la distancia a que se encuentran, señalizando y protegiendo además los que se ubiquen dentro de la parcela.

3. Se adoptarán medidas para la seguridad infantil, especialmente:

- a) Los enchufes, deberán disponer de protección al efecto.
- b) Los parques infantiles deben estar homologados.
- c) La existencia de perros debe estar debidamente indicada.
- d) Los medicamentos y los productos tóxicos de limpieza estarán fuera del alcance de los niños.
- e) Las piscinas deben estar debidamente valladas.
- f) Los instrumentos de labranza deberán estar bajo llave.

### ***Artículo 13. Gastronomía.***

1. Los alojamientos rurales que faciliten servicios de comida o cena deberán ofertar en sus platos y vinos las peculiaridades gastronómicas de la comarca .

2. En el supuesto de proporcionar manutención, el servicio no se podrá facilitar a número superior al de personas alojadas, salvo que esté autorizado como establecimiento de restauración.

### ***Artículo 14. Respeto al medio ambiente.***

Sin perjuicio de la normativa medio-ambiental de aplicación, los titulares de los alojamientos rurales observarán las siguientes medidas medio-ambientales:

- a) Velarán por la limpieza y el cuidado del entorno del establecimiento.
- b) Evitarán la acumulación de materiales en desuso o de restos vegetales o similares en zonas próximas a los alojamientos.
- c) Utilizarán para el lavado del ajuar, detergentes biodegradables con bajo contenido en fosfatos y productos de limpieza que no dañen al medioambiente.

d) Los productos de conservación (pinturas, barnices, u otros) serán de bajo poder tóxico, preferentemente aquellos que tengan concedida algunos de los sistemas de ecoetiqueta vigente.

e) Controlarán todos los ruidos excesivamente molestos por su intensidad y repetitividad, y se adoptarán las medidas necesarias para eliminar los malos olores, cualquiera que sea su origen y que se generen en la propia unidad de alojamiento.

## TÍTULO II De los Alojamientos

### CAPÍTULO I Equipamiento y servicios comunes

#### ***Artículo 15. Accesibilidad.***

Todos los establecimientos procedentes de edificaciones rehabilitadas o de nueva construcción, deberán adaptarse a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y habitabilidad, con las excepciones previstas en la normativa estatal y regional sobre accesibilidad.

#### ***Artículo 16. Accesos, aparcamientos e iluminación.***

1. Los alojamientos rurales deberán contar con acceso adecuado, suficientemente iluminado, para llegar en coche a los mismos. En el caso de no encontrarse en condiciones el camino, el titular debe informar con antelación sobre las circunstancias especiales o bien ofrecer un servicio alternativo de transporte.

2. Los alojamientos dispondrán de espacio apropiado para aparcamiento, próximo a los mismos.

3. En el establecimiento deberá existir un plano indicativo de los accesos desde las vías públicas y núcleos de población próximos.

#### ***Artículo 17. Señalización.***

La señalización direccional o informativa de los alojamientos de turismo rural que se instalen en carreteras, caminos y núcleos de población deberá ser adecuada para la fácil localización e identificación de los mismos y adaptarse a lo previsto en la vigente legislación en la materia y a las disposiciones de los planes de señalización que formule la Administración Turística.

#### ***Artículo 18. Servicios básicos e infraestructuras comunes a los alojamientos.***

Los alojamientos deberán estar dotados de los siguientes servicios básicos incluidos en el precio:

a) Suministro de agua. En el caso de que no existiera conducción de agua corriente potable, procedente de la red municipal, el titular deberá garantizar el suministro de agua potable para consumo, debiendo informar a los usuarios,

por medio de carteles, pegatinas, u otros, que el agua corriente no es potable, recogiendo dicha circunstancia en la publicidad del alojamiento.

b) Suministro de energía eléctrica. Se deberá disponer de suministro de energía eléctrica, bien procedente de la red de una compañía eléctrica, o bien producida por cualquier otro medio. En caso de grupos electrógenos u otros susceptibles de producir ruidos o vibraciones, deberán estar situados en un recinto debidamente insonorizado, y aislado.

La potencia mínima de la iluminación será de 75 vatios por habitación en el caso de lámparas normales y de 16 vatios en el caso de lámparas de bajo consumo.

c) Calefacción. Se deberá disponer de un sistema eficaz de calefacción en las habitaciones y en las zonas de uso común de los huéspedes o clientes.

d) Agua caliente sanitaria. El suministro de agua caliente será permanente y estará en cada momento garantizado.

e) Recogida diaria de basuras y tratamiento y evacuación de aguas residuales. En caso de no disponer el establecimiento de servicio de recogida diaria de basuras, se dispondrá de contenedores, conforme a las ordenanzas municipales (relativo a la recogida selectiva de residuos urbanos), alojados en un recinto cerrado y hermético para evitar los malos olores. Asimismo los alojamientos rurales estarán dotados de una adecuada eliminación de aguas residuales.

### ***Artículo 19. Equipamiento común a los alojamientos rurales.***

1. El mobiliario deberá ser suficiente en número para los usuarios del alojamiento y guardará homogeneidad y armonía con el establecimiento. El mobiliario será preferentemente adecuado al tradicional de la zona. En cualquier caso deberán ser cómodos y presentar buen estado de uso y conservación.

2. Las medidas mínimas de las camas serán de 90×180 centímetros para las camas individuales y de 135×180 centímetros para las dobles. Los somieres y colchones deben ser de calidad, quedando excluidos los colchones de goma-espuma y de lana.

3. Los cuartos de baño o aseo, cuya superficie útil mínima será de 3m<sup>2</sup>, deberán disponer de algún tipo de ventilación, y estar equipados, al menos, con los siguientes elementos:

- a) Bañera con ducha o plato de ducha, lavabo e inodoro.
- b) Punto de luz y espejo encima del lavabo.
- c) Toma de corriente.
- d) Colgador para las toallas.
- e) Un juego de toallas para cada cliente.
- f) Jabón (en pastilla o líquido con dosificador).
- g) Vasos.
- h) Colgador para papel higiénico.
- i) Un rollo de papel higiénico en el soporte y otro de repuesto.



j) Escobilla para la limpieza del inodoro.

4. Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de prevención de incendios, disponiendo de, al menos, un extintor por planta instalado en lugar visible, señalizado y de fácil acceso en la zona de uso común, de características adecuadas y suficientes al riesgo de incendio existente en el establecimiento.

5. El establecimiento dispondrá de un botiquín de primeros auxilios, dotado y mantenido adecuadamente, que deberá ser accesible a los usuarios.

#### **Artículo 20. Características generales de las habitaciones destinadas a dormitorio.**

1. Las habitaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Podrán ser individuales, dobles o triples y tendrán una superficie útil mínima de 6, 12 y 15 m<sup>2</sup> respectivamente. No se computarán las superficies de aseos, vestíbulos y pasillos.

b) No se permitirá la utilización de literas.

c) El acceso a los dormitorios no se realizará a través de otro.

2. Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. En las habitaciones con techos abuhardillados al menos el 60% de la superficie de la habitación tendrá una altura superior a 2,50 metros y el 40% restante una altura mínima de 1,50 metros.

3. Se permitirán habitaciones con altillo cuya altura libre y mínima de éste será de 1,80 metros y de 2 metros bajo el mismo, en su caso. La superficie útil mínima en la zona baja de la habitación será de 4,50 m<sup>2</sup>/plaza, no pudiendo sobrepasar la superficie del altillo el 50% de la superficie de la zona inferior.

4. Las ventanas deberán contar con un sistema que posibilite el oscurecimiento y graduación de la luz a voluntad del cliente. La superficie mínima de iluminación será el 10% de la del dormitorio, pudiendo reducirse la primera superficie a un tercio para ventilación.

5. En los establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico, tradicional, histórico o cultural, recuperados para el uso turístico mediante restauración y que por su configuración impidan la aplicación de los apartados anteriores, se podrán excepcionar dichas obligaciones, siempre que se solicite con carácter previo al inicio de las obras en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del presente Decreto.

6. Todas las habitaciones estarán equipadas al menos, con los siguientes elementos, que deberán conservarse en todo momento en buen estado:

a) Una cama individual o doble o dos camas individuales.

b) Una o dos mesillas de noche.

c) Un armario empotrado o no, con baldas y cajones, y perchas en número suficiente.

d) Una lámpara y apliques de cabecera.

e) Enchufe que estará situado en zona visible y de fácil utilización.

f) Un sillón, butaca o silla por cada plaza de alojamiento en el caso de las hospederías rurales.

## CAPÍTULO II Hospederías rurales

### ***Artículo 21. Definición.***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley de Turismo tendrán la consideración de Hospedería Rural aquellos establecimientos cedidos a los usuarios en régimen de alquiler por habitaciones, con o sin servicios complementarios, ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural.

### ***Artículo 22. Equipamiento y servicios generales.***

Las Hospederías Rurales, deberán disponer, como mínimo, de las siguientes instalaciones y servicios generales:

- a) Vestíbulo con recepción.
- b) Aire acondicionado y calefacción en las zonas de uso común.
- c) Teléfono en zonas comunes.
- d) Caja fuerte de seguridad, para custodia de dinero u objetos de valor.
- e) Servicios higiénicos generales para clientes, independientes para señoras y caballeros, ubicados en zonas comunes.
- f) Pararrayos, conforme a la normativa aplicable.
- g) Grupo generador de energía eléctrica suficiente, para casos de emergencia.
- h) Depósito de agua de reserva que asegure el suministro durante 24 horas como mínimo a razón de 100 litros/plaza.

### ***Artículo 23. Habitaciones accesibles.***

Las hospederías dispondrán, al menos, de una habitación accesible y con aseo adaptado, que posibilite su utilización de forma autónoma por personas con movilidad reducida.

### ***Artículo 24. Servicios higiénicos.***

1. Las habitaciones contarán con cuarto de aseo.
2. Cuando por razones técnicas justificadas por las singulares condiciones arquitectónicas, tradicionales, históricas o culturales de la edificación deban existir habitaciones sin cuarto de aseo incorporado, el titular del establecimiento deberá solicitar la exclusión de la obligatoriedad con carácter previo al inicio de las obras en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del presente Decreto. En este caso deberán existir servicios higiénicos generales en la misma planta, separados para señoras y caballeros con

lavabos, inodoros y duchas, a razón de una pieza por cada cuatro camas o fracción.

### **Artículo 25. Salones, comedores y cocinas.**

1. Las superficies destinadas a salones y comedores guardarán relación con la capacidad del establecimiento, en la proporción de 1 m<sup>2</sup>, como mínimo, por plaza de alojamiento para el comedor y la misma proporción para salones. En todo caso la superficie del comedor no será inferior a 25 m<sup>2</sup> ni la del salón a 20 m<sup>2</sup>.

2. Los salones y comedores deberán estar debidamente equipados y con mobiliario en buen estado de uso y conservación, disponiendo en todo caso de televisión, sofá o sillones cómodos y mesa con sillas.

3. Las cocinas deberán estar debidamente equipadas en consonancia con el número de plazas que se oferten. Dispondrán de ventilación directa o forzada para la renovación del aire, extractor de humos, agua caliente, adecuados sistemas para la conservación de los alimentos y recipientes selectivos de basuras de cierre hermético. Los suelos y paredes estarán revestidos de materiales no porosos, ignífugos y de fácil limpieza. Debiendo cumplir los requisitos establecidos en la normativa higiénico-sanitaria y de manipulación de alimentos.

### **Artículo 26. Normas de funcionamiento específicas de hospederías.**

1. Los titulares de los establecimientos deberán comunicar, al comienzo de cada año, a la Administración competente en materia de Turismo, los períodos de cierre, en su caso, que no podrán coincidir salvo excepciones con temporada alta y máxima demanda en la zona turística donde se ubique.

2. Además de lo establecido en el artículo 5.2 del presente Decreto la atención al público exigirá, en todo caso, la presencia física del encargado en el establecimiento, de 9:00 a 22:00 horas.

3. Las hospederías podrán, por sus peculiaridades, establecer sus propias normas de funcionamiento interno, debiendo estar expuestas en un lugar en que sean fácilmente visibles por el público.

4. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 17:00 horas del primer día del período contratado, y terminará a las 12:00 horas del día en que finaliza dicho período.

## **CAPÍTULO III De las casas rurales**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones comunes a las casas rurales**

#### **Artículo 27. Definición.**

Se entiende por Casa Rural aquella vivienda cedida al usuario para alojamiento mediante precio, con o sin servicios complementarios.

### ***Artículo 28. Clasificación de las Casas Rurales.***

1. Las Casas Rurales, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley de Turismo, se clasifican en los siguientes grupos:

a) Casas Rurales de alquiler, en las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.

b) Casas Rurales en régimen compartido, en las que el titular comparte el uso de la misma con una zona o anexo dedicada al hospedaje.

2. En función de su localización:

a) Casa en núcleo rural: Edificio situado en el interior de un núcleo rural, con acceso directo a vía pública y con una capacidad máxima de doce plazas.

b) Casa en diseminado rural: Edificio situado fuera de núcleos de población, con acceso por caminos públicos, vecinales o privados y con una capacidad máxima de dieciséis plazas.

3. En función de su ubicación:

a) Aisladas: Una sola casa rural por edificio en utilización exclusiva.

b) Agrupadas: Varias casas adosadas o cercanas dentro de una misma propiedad que pueden compartir espacios o servicios comunes.

4. En función de su tipología:

Casa-Torre, Alquería, Casa Almazara, Casa Molino, Casa Huerto, Casa Palacio o cualquier otra que responda a la idiosincrasia arquitectónica de la Región.

### ***Artículo 29. Utilización de las casas rurales.***

1. Las Casas Rurales, en principio, deberán ofrecer sus servicios durante todo el año. No obstante cuando existan períodos de inactividad, sus titulares deberán comunicarlo a la Administración Turística competente, al comienzo de cada año.

2. La duración máxima de la estancia será de tres meses.

3. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 17:00 horas del primer día del período contratado, y terminará a las 12:00 horas del día en que finaliza dicho período.

### ***Artículo 30. De los convertibles.***

Se podrán instalar camas convertibles dentro de las habitaciones destinadas a dormitorio, que computarán como plazas en los alojamientos, aplicándose la ratio de 4,80 m<sup>2</sup> por plaza, siempre y cuando lo permita la distribución de éstas. En ningún caso estas camas convertibles podrán superar el 50% de la capacidad total del alojamiento.

### ***Artículo 31. De los servicios higiénicos.***

1. Estos establecimientos deberán contar con cuartos de aseo en número de uno por cada seis plazas de alojamiento o fracción.

2. En cualquier caso los cuartos de aseo deben encontrarse dentro de la unidad de alojamiento. El acceso a los mismos no se hará a través de la cocina, ni abrirán directamente al comedor ni salón.

### **Artículo 32. Salones y comedores.**

Estos establecimientos deberán contar con un salón-comedor dotado con el mobiliario y equipamiento necesario, conforme a la capacidad máxima del alojamiento, en buen estado de uso y conservación.

## **SECCIÓN 2ª. De las casas rurales de alquiler**

### **Artículo 33. Requisitos específicos.**

1. Estos establecimientos deberán contar como mínimo con un dormitorio independiente.

2. Además de las prescripciones contenidas en la sección anterior, las Casas Rurales de Alquiler deberán contar con una dependencia debidamente equipada con cocina de gas o eléctrica, horno y/o microondas, cafetera, frigorífico, fregador dotado de agua fría y caliente, lavadora, plancha, utensilios de menaje en cantidad, calidad y variedad suficiente para la preparación de desayuno, comida y cena, armarios y/o estanterías, cubo de basura con bolsas, extractor de humos, así como los productos de limpieza y lavado necesarios para una primera acogida.

Deberá existir un espacio dedicado a tendedero.

3. Contarán con ropa de cama (sábanas, mantas, y colchas o edredones) mesa y aseo adecuados a la capacidad del alojamiento, y además con un 50% adicional de los juegos de sábanas, mantas y toallas que corresponden por plaza.

4. En el alojamiento habrá expuesto al público un inventario de los utensilios de cocina y del mobiliario y los complementos existentes.

## **SECCIÓN 3ª. De las casas rurales en régimen compartido**

### **Artículo 34. Requisitos Específicos.**

1. Las Casas Rurales en Régimen Compartido deberán cumplir las prescripciones establecidas en la Sección I del Capítulo III del presente Decreto, así como las que a continuación se establecen:

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

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

c) En todo caso, se garantizará el desayuno a los usuarios dentro de la vivienda. En el caso de no ofertarse por el titular del establecimiento el servicio de comida y cena, el cliente tendrá derecho a utilizar la cocina de la casa, que estará equipada en los términos que establece el artículo 33.2 del presente Decreto. Estos servicios se entienden exclusivamente dirigidos a los

ocupantes del alojamiento, siendo considerada su prestación a personas distintas a las alojadas como ejercicio irregular de la actividad de restauración.

d) En toda la publicidad deberá expresarse claramente el régimen compartido del alojamiento y los servicios que el cliente pueda utilizar.

### TÍTULO III Procedimiento de Clasificación

#### ***Artículo 35. Informe Previo.***

1. Los promotores de los alojamientos rurales podrán solicitar informe previo sobre adecuación a la normativa vigente y clasificación, siendo para ello preceptivo aportar la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Documento que acredite la personalidad física o jurídica del solicitante.
- c) Memoria descriptiva y Proyecto Básico en los términos de los apartados d) y f) respectivamente del artículo siguiente.

2. El informe que se emita no vinculará a la Administración si las obras que se realicen con posterioridad no se corresponden a la documentación aportada. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su solicitud.

#### ***Artículo 36. Comunicación de inicio de actividad y solicitud de clasificación.***

1. Las empresas explotadoras de alojamientos rurales deberán comunicar a la Consejería competente en materia de Turismo con carácter previo el inicio de su actividad. A la comunicación se acompañará declaración responsable a los efectos que establece el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, manifestando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad. La presentación de la comunicación de inicio de actividad habilita para su ejercicio.

2. Con el fin de proceder a la correspondiente clasificación e inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Solicitud de clasificación y grupo pretendido.
- b) Manifestación sobre la disponibilidad de inmueble.
- c) Proyecto básico suscrito por técnico competente cuando sea exigible y en su defecto:
  - Plano de situación a escala 1:25.000, indicando accesos desde las vías públicas y núcleos próximos.
  - Plano de emplazamiento y ordenación del conjunto de la edificación en la parcela a escala 1/500.
  - Planos de distribución y mobiliario, cotas y superficies de las distintas plantas del edificio a escala 1/100.

d) Licencia de primera ocupación y en defecto de ésta:

- Manifestación de que la vivienda dispone de suministro de la Red municipal de agua, así como de una adecuada eliminación de las aguas residuales y de servicio de recogida de basuras. En el caso de la no existencia de alguno de estos servicios, el titular deberá de garantizar el suministro o eliminación, debiendo indicarse en la citada manifestación.

- Certificado expedido por Técnico competente de que el inmueble reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad y cumplimiento de las medidas de prevención contra incendios exigidas por la normativa vigente.

### ***Artículo 37. Procedimiento de clasificación.***

1. Una vez recibida en la Consejería competente en materia de Turismo la comunicación de inicio de actividad acompañada de la documentación correspondiente, se iniciará el expediente y previa la correspondiente visita de inspección se dictará la resolución que proceda respecto de la clasificación del establecimiento, independientemente de la intervención administrativa de otros organismos en el ámbito de sus respectivas competencias. La resolución se notificará al interesado, y si es denegatoria habrá de ser motivada y podrá ser recurrida en los términos previstos en la legislación aplicable al caso.

2. El plazo para dictar la resolución será de tres meses desde la solicitud de clasificación por el interesado. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa se entenderá que la clasificación y categoría comunicada son estimadas.

3. Una vez clasificado el establecimiento se procederá a su inscripción de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia y se expedirá el Libro de Inspección.

### ***Artículo 38. Dispensas.***

Excepcionalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Turismo, a petición del titular del establecimiento, la Consejería competente en materia de Turismo, previo informe técnico y mediante resolución motivada, podrá dispensar del cumplimiento de alguna de las prescripciones que se establecen en el presente Decreto, en atención a las particulares circunstancias convenientemente valoradas, cuando el cumplimiento de las mismas resulte incompatible con la preservación de la fisonomía y el valor arquitectónico, tradicional, histórico o cultural del inmueble.

### ***Artículo 39. Comunicación de modificaciones.***

1. Los titulares de los alojamientos de turismo rural deberán comunicar a la Consejería competente en materia de Turismo cualquier modificación que afecte a las condiciones iniciales que fueron tenidas en cuenta para la clasificación del alojamiento.

2. Asimismo deberán comunicar el cambio de titularidad, la baja del establecimiento, y en general cualquier alteración de los datos que figuren inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia.

#### **Artículo 40. Sanciones.**

A las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en este Decreto les será de aplicación el régimen de disciplina turística previsto en el Título VI de la Ley de 11/1997, de 12 de diciembre de Turismo, de la Región de Murcia.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

1. Los alojamientos rurales autorizados tienen el plazo de dos años, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adaptar sus características a la modalidad y grupo pretendido según las especificaciones establecidas en el mismo. Transcurrido dicho plazo se procederá de oficio por la Administración a fijar la modalidad y grupo que corresponda en cada caso.

2. No será de aplicación la exigencia de adaptación recogida en el párrafo anterior a los establecimientos cuyas diferencias afecten a las dimensiones de las dependencias o a la estructura del edificio y acrediten fehacientemente que, a la entrada en vigor del presente Decreto habían obtenido la autorización o se hallaban en construcción para tal fin.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Queda derogado el Decreto 79/1992, de 10 de septiembre, por el que regula la actividad de alojamientos turísticos especiales en zonas de interior así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, se faculta al Consejero competente en materia de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto en materias de ámbito organizativo interno.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 52.5 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, el presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».