DECRETO 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, contempla, dentro de las modalidades de alojamientos turísticos, los establecimientos de turismo rural (artículo 32.1.f) cuya ordenación y regulación constituye el objeto fundamental del presente Decreto.

El presente Decreto responde a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario, no promocionados en la justa medida pero demandados, en un porcentaje creciente, como alternativa a las ofertas tradicionales turísticas y de ocio basadas en el aprovechamiento de los recursos de sol y playa propios de la privilegiada situación geográfica y climática de Canarias.

La determinación del régimen jurídico aplicable a los establecimientos de turismo rural se ha realizado desde la perspectiva de orientar el servicio de alojamiento y los complementarios al mismo hacia el cumplimiento de unas normas básicas de calidad que aseguren la correcta prestación de aquéllos, persiguiéndose, al mismo tiempo y de forma directa, la rehabilitación y reutilización de inmuebles de especiales características, contribuyendo de esta forma al mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico de las distintas zonas rurales canarias y, excepcionalmente, de los núcleos urbanos de valor histórico-artístico.

Ciertamente, el turismo rural no se circunscribe exclusivamente a la actividad alojativa sino que es un sector turístico que alcanza también una serie de servicios y actividades conexos o complementarios especialmente relacionados con el entorno natural y que serán objeto de desarrollo posterior hasta conformar la completa ordenación de dicho sector.

En su virtud, en ejercicio de las competencias exclusivas en materia de turismo previstas en el artículo 30.21 del Estatuto de Autonomía de Canarias (Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, reformado por la Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre), a propuesta del Consejero de Turismo y Transportes, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 5 de marzo de 1998, D I S P O N G O:

CAPÍTULO I

DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto del presente Decreto la regulación y ordenación del turismo rural en lo relativo a la actividad de los establecimientos de alojamiento.

CAPÍTULO II

MODALIDADES DE LA OFERTA ALOJATIVA DE TURISMO RURAL

Artículo 2.- Establecimientos de alojamiento de turismo rural.

Son susceptibles de ser ofertados como alojamientos para el turismo rural las casas rurales y los hoteles rurales.

Artículo 3.- Casas rurales.

1. Tendrán la consideración de casas rurales, aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, definida conforme a las correspondientes normas de planeamiento, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general, las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico, delimitados en los respectivos planes de ordenación o por la normativa sectorial, siempre que se hallen enclavados en un entorno rural y no estén integrados en suelo declarado de uso turístico.

2. Se entienden incluidas, en todo caso, en el concepto de casa rural, las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajeros u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico-artísticos definidos en el apartado anterior. Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias de este Decreto.

3. Las casas rurales podrán ser ofertadas como alojamiento de uso exclusivo o utilizadas conjuntamente con propietarios u ocupantes con legítimo título que residan en el citado inmueble o con otros usuarios turísticos. 4. En el régimen de utilización conjunta, los inmuebles dispondrán como máximo de ocho (8) habitaciones dobles y/o individuales, no pudiéndose sobrepasar la cifra de quince (15) plazas y el usuario turístico tendrá derecho al uso, sin coste adicional alguno, de zonas comunes del inmueble, tales como sala de estar, cocina, baño, patio, jardines, azotea y otros, conforme se regula en el anexo I. En todo caso en la oferta se deberá especificar qué zonas comunes pueden ser utilizadas por el usuario y cuáles están excluidas, entendiéndose la omisión de dichas especificaciones como derecho a utilizar todo lo que no se excluya expresamente.

5. Los inmuebles destinados a alojamiento de uso compartido podrán ser subdivididos en tres unidades alojativas como máximo, cada una de las cuales no podrá superar dos habitaciones dobles y/o individuales con una capacidad máxima de cinco plazas. Cada unidad dispondrá como mínimo de un dormitorio, baño y estar-comedor-cocina.

6. Los inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima de seis plazas.

7. En el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de seis viviendas de uso exclusivo que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a dos habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de seis plazas.

Artículo 4.- Hoteles rurales.

Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el artículo 3.1, cuya capacidad alojativa no supere veinte habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el anexo I de este Decreto.

Artículo 5.- Inmuebles excluidos.

No tendrán la consideración de inmuebles aptos para el desarrollo del turismo rural los siguientes:

a) Aquellas edificaciones que no reúnan las características tipológicas o histórico-artísticas a que hace referencia el artículo 3.1.

b) Los construidos con posterioridad al año 1950.

c) Los integrados en suelo urbano o urbanizable declarado específicamente de uso turístico. d) Aquellos en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie ya construida.

e) Los inmuebles que aun respondiendo a alguno de los tipos señalados en los artículos 3.1 y 4, hubiesen sido objeto de ampliaciones o modificaciones que no respondan a la tipología arquitectónica tradicional originaria, así como aquellos cuyo entorno haya sido desvirtuado por la realización de edificaciones adyacentes u obras que no respondan a dicha tipología. No obstante, aquellas construcciones que hayan tenido intervenciones que desvirtúen sus valores arquitectónicos o histórico-artísticos, podrán rehabilitarse para el uso turístico siempre que se restauren las condiciones tipológicas alteradas.

f) Los inmuebles que no se ajusten al principio de unidad de explotación entendida como la exigencia de sometimiento a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística alojativa.

g) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.

Artículo 6.- Categorías.

1. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural se clasificarán en las categorías siguientes:

a) Las casas rurales en una sola y única categoría.

b) Los hoteles rurales en dos categorías, identificables por una o dos palmeras, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo I, apartado B, de este Decreto.

2. Independientemente de la categoría del inmueble, el Consejero competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias podrá otorgar, a propuesta del Consejo Canario de Turismo, la distinción de alojamiento rural excelente a aquellas casas u hoteles rurales que posean especiales características arquitectónicas y calidad de entre los de su clase en sus instalaciones y servicios (aparcamientos, calefacción, aire acondicionado, etc.), espacios libres y zonas recreativo-deportivas y, en su caso, estén situados en lugares de particular atractivo paisajístico, tranquilidad ambiental, situación privilegiada y análogos y conserven el amueblamiento y elementos decorativos interiores típicos del lugar.

3. El órgano competente de la Consejería con atribuciones en materia de turismo podrá revisar, de oficio o a instancia de parte interesada, la clasificación otorgada a un establecimiento de turismo rural cuando se constaten alteraciones sustanciales o pérdida de las condiciones que determinaron su clasificación. Artículo 7.- Modalidades de la prestación de los servicios.

1. Los servicios prestados en los inmuebles destinados al turismo rural podrán ser:

- En las casas rurales, el alojamiento (que incluirá el servicio de limpieza previsto en el anexo I de este reglamento) y otros servicios complementarios entre los que se podrán incluir, en su caso, desayuno, comidas, y otros similares. Asimismo, se podrá ofertar la realización de actividades de ocio relacionadas con el medio rural y, especialmente, con las labores propias de explotaciones agropecuarias.

- En los hoteles rurales, además del alojamiento en el que se podrán incluir desayuno, comidas y otros similares, se prestarán todos los servicios previstos en el anexo I.

2. Todos estos servicios se prestarán mediante el abono del correspondiente precio que se regirá por lo dispuesto en la normativa general sobre régimen de precios en establecimientos turísticos alojativos.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE LA OFERTA

Artículo 8.- Calidad.

1. Todo inmueble autorizado para el desarrollo de la actividad de alojamiento de turismo rural deberá ser ofertado en las convenientes condiciones de uso, buscando la mayor comodidad del usuario turístico, y conservará sus instalaciones y servicios, al menos, con la calidad que fue tenida en cuenta para concederles la autorización de apertura.

2. El mobiliario, equipamiento y enseres serán, en su calidad, disposición y materiales, acordes con las características del inmueble, encontrándose los mismos en buen estado de uso y conservación. Deberán respetarse los elementos decorativos y el mobiliario tradicionales en la zona.

3. Los servicios se prestarán cuidando al máximo la calidad, sin detrimento de las características del inmueble.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE APERTURA Y CLASIFICACIÓN

Artículo 9.- Requisitos para el inicio de la actividad.

Con anterioridad al inicio de las actividades, los titulares de la explotación de los inmuebles destinados al turismo rural deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Hallarse inscrito en la sección primera del Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

b) Disponer de la autorización previa al ejercicio de la actividad de alojamiento de turismo rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, expedida por la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias.

En caso de encontrarse los inmuebles en suelo rústico se instará, de oficio, a la Dirección General de Urbanismo, la correspondiente autorización conforme prevé la Ley 5/1987, de 7 de abril, de ordenación del suelo rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cuando estén enclavados en espacios naturales protegidos, en áreas de sensibilidad ecológica catalogadas en aplicación de la legislación de prevención del impacto ecológico o puedan resultar afectadas especies animales o vegetales declaradas protegidas, así como en el resto de los supuestos contemplados en el artículo 27 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, se solicitará, de oficio, el informe vinculante de la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza a los efectos de comprender en dicha autorización previa, la regulada en aquel precepto legal, para lo cual deberá presentarse el correspondiente estudio básico del impacto ecológico.

Asimismo, al expedir la autorización previa deberá considerarse lo previsto en el artículo 26 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, sobre prevención de la contaminación, daños ecológicos y protección y conservación de la naturaleza.

c) Disponer de licencia municipal de edificación en el supuesto de que sea preceptivo por haberse realizado obras de edificación, reforma o modificación en el inmueble.

d) Contar con la correspondiente autorización de apertura y clasificación a que hace referencia el artículo siguiente.

Artículo 10.- Solicitud de la autorización de apertura y clasificación. 1. En la solicitud de autorización de apertura y clasificación se indicará la modalidad de establecimiento alojativo de turismo rural y, en su caso, la categoría pretendidas.

2. Deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación, con el número de inscripción en la sección primera del Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, así como documento que acredite la representación de quien actúa en su nombre, en su caso.

b) Cuando la solicitud se realice por la persona que vaya a explotar turísticamente el inmueble distinta al propietario del mismo, copia fehaciente del título jurídico que le habilite para disponer del inmueble y realizar dicha explotación.

c) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados b) y c) del artículo anterior.

d) Relación de las unidades alojativas con su numeración y expresión de superficie y capacidad de cada una de ellas.

e) Acreditación del cumplimiento de los requisitos sobre prevención de incendios, de acuerdo con lo previsto en el anexo I, apartado C, letra g), del presente Decreto.

f) Lista de precios de todos y cada uno de los servicios que oferten y vayan a prestar.

Artículo 11.- Tramitación de la solicitud de apertura y clasificación.

1. Recibida la documentación que se relaciona en el artículo anterior, por la Administración turística competente se comprobará la concurrencia efectiva de los extremos contenidos en la misma.

Se recabará de la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias el proyecto o documento técnico que haya sido presentado en el momento de solicitar la autorización previa a que se refiere el artículo 9.b) del presente Decreto, y, en su caso, las modificaciones que hubiesen sufrido posteriormente. En dicha documentación deberá constar plano de conjunto a escala 1:500 de las instalaciones de uso general del establecimiento, señalando el destino de las mismas, si se cuenta con zonas deportivas, jardines, zonas agropecuarias o forestales y otras instalaciones.

2. El órgano competente de la Administración turística dictará la resolución que corresponda sobre la apertura y funcionamiento del establecimiento, que contemplará la clasificación del mismo, a la vista de los informes evacuados y la documentación presentada.

3. Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de la autorización de apertura y clasificación, acompañada de toda la documentación exigida, sin que por parte de la Administración turística competente se hubiese dictado resolución, se entenderá estimada aquélla. No obstante, para su eficacia los interesados deberán acreditar el acto presunto mediante certificación emitida por el órgano competente que debió resolver.

4. El cese en la explotación turística de los alojamientos deberá comunicarse por el titular de la autorización, en el plazo de un mes, al órgano administrativo concedente de la misma y al Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

5. Los cambios de titularidad que se produzcan en la explotación habrán de ser comunicados preceptivamente a la Administración concedente de la autorización de apertura, que será la responsable de su tramitación. Asimismo, se comunicarán al Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

CAPÍTULO V

DEBERES DE LOS EMPRESARIOS

Artículo 12.- Deberes en general.

Los titulares de la explotación de los establecimientos destinados a turismo rural deberán cumplir los deberes previstos con carácter general en la legislación ordenadora del turismo de Canarias, con las especialidades que en su caso se establecen en esta norma reglamentaria.

Artículo 13.- Distintivos y publicidad.

1. Todos los inmuebles destinados a turismo rural deberán exhibir en la parte exterior y junto a la entrada principal una placa identificativa que contendrá las iniciales que correspondan al tipo de establecimientos y las palmeras identificativas de su categoría, en el caso de hoteles rurales, según los modelos que figuran en el anexo II del presente Decreto.

2. En lugar visible del establecimiento y en toda la publicidad y documentación del mismo deberá expresarse la modalidad, categoría y fecha de autorización, con indicación del órgano otorgante de la misma.

3. Los establecimientos que lo permitan harán constar en su publicidad la admisión de perros u otros animales domésticos y las condiciones de dicha admisión. En caso de prohibirse la admisión, deberá indicarse en lugar visible del establecimiento.

Artículo 14.- Precios y facturas.

1. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los servicios que se señalan en el anexo I.

2. El precio comprenderá, asimismo, el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento, tales como jardines, terrazas y salones comunes con sus equipamientos, parques infantiles, aparcamientos al aire libre, piscinas incluyendo el mobiliario propio de las mismas como hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

3. Además de los servicios mínimos, comunes e instalaciones descritos en el número anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportunos como saunas, gimnasio, prácticas deportivas, labores agrícolas y ganaderas y demás servicios análogos, haciendo constar visiblemente el precio de los mismos si se encuentra excluido del fijado para los alojamientos.

4. Los precios por día de los establecimientos serán fijados libremente por las empresas explotadoras, si bien antes de iniciar su aplicación deberán presentar ante la Administración turística competente el original de su relación para el sellado del mismo a efectos de publicidad.

5. Anualmente la presentación de precios citada en el punto anterior deberá ser realizada en el período comprendido entre el 15 de junio y 15 de octubre, al objeto de dar publicidad a los que hayan de regir desde el día 1 de noviembre a 31 de octubre del año siguiente. No obstante, cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios, deberá comunicarlo a la Administración turística competente para que, una vez sellados, entren en vigor. El mismo sistema de presentación y sellado se observará en relación con los precios de los servicios complementarios no incluidos en el precio del alojamiento.

6. En los establecimientos regulados por el presente Decreto deberá figurar un único cartel indicador de los precios de los servicios que presten, sellado por el órgano competente y situado en lugar bien visible.

7. Sin perjuicio de las disposiciones vigentes en materia fiscal, el cobro de los servicios se efectuará mediante factura, que además de reunir los requisitos establecidos en la normativa en vigor, incluirá la descripción e importe de los servicios utilizados por el cliente y su fecha, designados nominalmente, o mediante clave. En este caso, el mismo impreso de la factura explicará las claves utilizadas. Cuando la contratación se realice con touroperadores u otras entidades de intermediación turística la facturación de los servicios comprendidos en el apartado 1 de este artículo podrá efectuarse directamente con el mismo.

La factura podrá formalizarse por el precio del alojamiento y por los servicios complementarios no incluidos en el mismo, de forma conjunta o separadamente, a criterio de la empresa. A la factura de los servicios complementarios deberán adjuntarse los comprobantes correspondientes que acrediten la utilización del servicio por el cliente, especificando el coste desglosado de dichos servicios.

La factura por el precio del alojamiento podrá reflejar únicamente el total, siempre que en la misma conste el período de estancia y/o el número de pernoctaciones del cliente y el precio de aquéllas por día.

8. Los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados, en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto se entenderá que el pago habrá de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura.

Artículo 15.- Reservas y fianzas.

1. Las reservas de alojamientos deberán ser contestadas en el plazo máximo de diez días naturales por cualquier sistema que permita su constancia.

En las aceptaciones de reserva con precio previamente estipulado, se indicará concertado .

2. La cantidad establecida como fianza por la reserva del alojamiento que realicen los clientes no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio estipulado por el total de la estancia prevista.

En el supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no fuese agotada, el cliente tendrá derecho a que le sea devuelta la parte proporcional de la cantidad anticipada, siempre que lo anuncie con la antelación mínima de siete días.

3. En los casos de anulación de reservas individuales y salvo pacto en contrario la empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como fianza pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El veinticinco por ciento de dicha fianza cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de quince días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El cincuenta por ciento cuando se realice con una antelación entre siete y quince días.

c) El setenta y cinco por ciento cuando la anulación se realice entre seis y cuatro días de antelación.

d) El cien por cien cuando la anulación se efectúe con menos de cuatro días de antelación.

En el caso de grupos, si la anulación se efectúa dentro de los veintiún días anteriores a la llegada de aquéllos, la cantidad recibida en concepto de fianza quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre veintidós y treinta días anteriores a la llegada de los clientes, el cincuenta por ciento; si se efectúa con posterioridad a los treinta y un días quedará a disposición del establecimiento el veinticinco por ciento.

4. Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de fianza, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las doce horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la fianza.

Artículo 16.- Hojas de Reclamaciones.

Los establecimientos habrán de tener a disposición del cliente las Hojas de Reclamaciones que serán facilitadas por la Administración turística competente, de acuerdo con la normativa reguladora de esta materia.

Artículo 17.- Ocupación y capacidad.

1. Será obligatoria la existencia, en cada alojamiento, de un libro de inscripción de clientes , donde se hará constar el nombre y apellidos del mismo, así como la fecha de entrada y salida. El cliente para la inscripción deberá exhibir documento acreditativo de su identidad, siendo esto requisito indispensable para la ocupación del alojamiento.

2. El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las diecisiete horas del primer día del período contratado y terminará a las doce horas del día señalado como fecha de salida.

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos. 3. La capacidad total de los establecimientos de turismo rural vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o sofás-cama colocados en otras piezas de la unidad alojativa.

El número de camas convertibles no podrá exceder del cincuenta por ciento de las instaladas en los dormitorios.

La colocación de cunas para niños menores de dos años será obligatoria y gratuita.

CAPÍTULO VI

FOMENTO Y PROMOCIÓN

Artículo 18.- Programas de fomento.

La Consejería competente en materia de turismo podrá llevar a cabo programas específicos de fomento del turismo rural, con el fin de incentivar el desarrollo de este tipo de turismo, con la rehabilitación de inmuebles destinados a dicha actividad, y en los que se tendrá presente la recuperación de explotaciones agropecuarias o forestales en su entorno más próximo. En esta actividad de fomento se asegurará el respeto al medio ambiente, en coordinación con las Administraciones públicas competentes en materia de conservación de la naturaleza, y se potenciará la oferta complementaria de ocio dentro de esta modalidad turística, representada, entre otras actividades, por el senderismo, etnografía, gastronomía, artesanía, fiestas y cultura popular y similares.

Artículo 19.- Promoción.

En toda promoción de la oferta del turismo rural deberán constar necesariamente, al menos, los siguientes datos:

a) Canarias, como unidad de destino turístico.

b) Localización y características del inmueble.

c) Modalidades de los servicios ofertados y sus precios.

d) Datos del entorno, lugares de interés, riqueza de la zona, senderos y caminos reales, gastronomía, etnografía, cultura popular, festividades, y, en su caso, los datos históricos.

Artículo 20.- Prohibiciones.

1. No podrán ser objeto de promoción como turismo rural los inmuebles explotados por quienes no hayan dado cumplimiento a las obligaciones que les exigen la legislación canaria ordenadora del turismo y el presente Decreto y, en el caso de ser beneficiarios de subvenciones públicas que tengan por objeto el fomento de esta actividad, a los requisitos de las convocatorias correspondientes.

Consecuentemente, los titulares de las explotaciones que incumplan las indicadas obligaciones y requisitos perderán el derecho de ser incluidos en los catálogos, directorios, guías y sistemas informáticos de las Administraciones turísticas de Canarias y sus empresas públicas.

2. En ningún caso podrán ser utilizadas con fines de promoción turística las expresiones casa rural y hotel rural , ni sus logotipos por los establecimientos que no sean los previstos en este Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- 1. Por resolución motivada de la Dirección General competente en materia de ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias se podrá eximir, con carácter excepcional, de alguno de los requisitos de superficie, dimensiones o condiciones previstas en este Decreto, o, de serle de aplicación, los requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos, cuando lo exijan impedimentos arquitectónicos o urbanísticos constatados por informe del Servicio de Infraestructura Turística, no subsanables por medios técnicos normales, que determinen la imposibilidad absoluta del cumplimiento de tales requisitos, sin detrimento de las características básicas del inmueble.

En dicha resolución deberán establecerse los requisitos específicos y soluciones técnicas que el inmueble sea capaz de soportar, lo más aproximado posible a las exigencias del presente Decreto.

2. Asimismo, se podrá eximir, con carácter excepcional, el cumplimiento de otras condiciones de equipamiento y mobiliario cuando quede justificada la imposibilidad de cumplir con tales exigencias.

Segunda.- La rehabilitación, a los efectos previstos en el presente Decreto, tendrá como objeto la conservación del patrimonio edificado mediante el acondicionamiento de edificios o conjuntos, a través de la realización de las obras de acondicionamiento necesarias para la mejora de sus condiciones de habitabilidad, ornato y seguridad estructural. Deberán mantenerse las condiciones originales en todo lo que afecta a fachadas, configuración, estructura básica inicial y demás elementos significativos que caractericen su arquitectura, incluidos los materiales originarios. Se admitirán eventuales operaciones puntuales de refuerzo o sustitución de elementos estructurales, así como derribos parciales y otras actuaciones encaminadas a la recuperación del edificio o conjunto, pero en ningún caso la reconstrucción integral de parte significativa del mismo.

Tercera.- 1. No será de aplicación a los hoteles rurales el Decreto 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos, debiéndose cumplir los previstos en el apartado C del anexo I de este Decreto.

2. Asimismo, no será de aplicación a las casas y hoteles rurales el artículo 2.2 del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

Cuarta.- A los efectos previstos en los artículos 11.1, 2 y 3; 14.4 y 5; y 16 del presente Decreto, se entiende como Administración turística competente al Cabildo Insular correspondiente en razón de la ubicación del establecimiento de turismo rural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- En el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, los inmuebles que se encuentren en explotación como alojamiento y que sean susceptibles de considerarse casas y hoteles rurales, se acomodarán a sus exigencias para ser autorizados y clasificados, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente disposición reglamentaria, y poder acogerse a las acciones de fomento y promoción que se establezcan para el turismo rural.

Segunda.- 1. Las viviendas turísticas autorizadas que vengan explotándose como establecimientos alojativos de turismo rural que no puedan acogerse a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del presente Decreto, podrán seguir funcionando como tales mientras mantenga vigencia la autorización administrativa obtenida.

2. En el supuesto de que dichos inmuebles hayan sido rehabilitados con subvenciones destinadas a turismo rural concedidas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y sigan cumpliendo los requisitos previstos en las bases que regían las convocatorias de las mismas, serán considerados alojamientos de turismo rural y se procederá a su autorización y clasificación a instancia de los interesados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Título II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Consejero competente en materia turística para dictar las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Segunda.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en San Andrés y Sauces, a 5 de marzo de 1998.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO,

Manuel Hermoso Rojas.

EL CONSEJERO DE TURISMO Y TRANSPORTES,

Lorenzo Olarte Cullen.

C. INSTALACIONES MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA NECESARIAS PARA CASAS Y HOTELES RURALES.

a) AGUA POTABLE. Se establecerá como mínimo un volumen de 200 litros por plaza/día. Se deberá disponer de un depósito acumulador de 450 litros/plaza.

b) CALEFACCIÓN.

Será centralizada en todos aquellos establecimientos situados por encima de 500 m de altitud, admitiéndose, en sustitución de la misma, módulos portátiles de energía eléctrica.

c) EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Todo establecimiento deberá disponer de un sistema de evacuación propio adaptado al volumen de efluentes que el establecimiento genere a excepción de aquellos que estén conectados a la red de alcantarillado del municipio, contando como mínimo con fosa séptica y pozo filtrante. d) RECOGIDA DE BASURAS.

La recogida de basuras y su almacenamiento deberá realizarse de manera que no quede a la vista ni produzca olores. A este fin deberán disponer de contenedores herméticos y con capacidad suficiente. Se recogerá y almacenará en contenedores distintos los vidrios y la demás basura orgánica.

Los hoteles deberán además contar con un habitáculo para almacenamiento de dichos contenedores hasta su recogida, debidamente acondicionado.

e) CONDICIONES DE ILUMINACIÓN.

Toda pieza dispondrá de hueco al exterior, de manera que tenga como mínimo una superficie de iluminación de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine.

En baños, aseos, vestíbulo, pasillo-distribuidor y despensa-trastero no será de aplicación la anterior condición.

Todo hueco abierto a exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

f) CONDICIONES DE VENTILACIÓN.

Toda pieza dispondrá de huecos al exterior, de manera que tenga como mínimo una superficie de ventilación de 1/20 de la superficie útil de la pieza que ventile.

La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0,25 m2.

En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente, siempre que se cumplan las condiciones de homologación del sistema. En ambos casos se dispondrá de rejilla de ventilación de 100 cm2, dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.

Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm2, en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.

En la cocina, sobre el emplazamiento del aparato de cocción se instalará un sistema estático o mecánico de evacuación de humos.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h.

g) REQUISITOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Serán de aplicación aquellos requisitos de seguridad y protección contra incendios previstos en el Decreto 305/1996, de 23 de diciembre (B.O.C. nº 1, de 1 de enero), modificado por el Decreto 39/1997, de 20 de marzo (B.O.C. nº 44, de 7 de abril), para los establecimientos alojativos existentes.

Los establecimientos que se destinen a alojamiento de turismo rural se clasificarán en las categorías previstas en el artículo 2 del Decreto indicado, de acuerdo con las características de la edificación.

A N E X O I I

MODELOS DE LAS PLACAS IDENTIFICATIVAS

Características de las placas identificativas:

Placa de barro refractario, de espesor 2 cm vitrificada, esmaltada y acabado brillante.

Referencias de color:

Letras, palmera y marco en blanco sobre fondo verde Pantone 355.

Tipo de letra:

Romana.