

### DECRETO 60/86, de 30 de abril, sobre Ordenación de los apartamentos turísticos.

La normativa turística ha consagrado tradicionalmente la denominación de apartamentos turísticos para designar y regular jurídicamente aquellos tipos de alojamientos en los que, aparte de ofrecer a la clientela espacios para dormitorios y cuarto de baño o aseo, comprendían, en esa unidad, salón-comedor, cocina y las instalaciones, mobiliario y equipo complementario.

Sin embargo, esa normativa se había quedado anticuada y desfasada con respecto a la realidad del fenómeno turístico de la hora presente, razón por la cual se hace preciso publicar una nueva que tenga en cuenta tanto las actuales circunstancias como el hecho de la constitución y funcionamiento de la Comunidad autónoma del Principado de Asturias con atribuciones y competencias exclusivas en materia de ordenación y promoción del turismo en su ámbito territorial, tal y como proclaman la Constitución y el Estatuto de Autonomía para Asturias.

Principios básicos de este Decreto son, aparte de la acomodación a las necesidades actuales a que antes se hacía referencia, el conseguir un aumento de garantías tanto para el consumidor como para las empresas en lo que se refiere al cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

Otras finalidades del presente Decreto son la simplificación respecto de la normativa vigente hasta la fecha sobre todo en materia de requisitos de infraestructura y la lucha contra las actividades clandestinas de alojamiento.

El articulado se completa con unos anexos conteniendo los requisitos de clasificación generales y específicos para cada categoría, y dos modelos de comunicación a la Administración turística, de los contratos entre los propietarios y los titulares de los alojamientos regulados en el presente Decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Turismo, Transportes y Comunicaciones y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de Abril de 1.986.

#### DISPONGO

##### Sección 1ª Ámbito de aplicación.

Artículo 1.- Quedan sujetas a la presente Disposición las empresas dedicadas mediante precio, a ofrecer alojamiento en apartamentos turísticos y a prestar los servicios consiguientes.

Artículo 2.- Se consideran apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de unidades de alojamientos que, compuestas cada una de espacios para salón-comedor, dormitorio o dormitorios, cocina y cuarto de baño o aseo y dotadas para su uso en cuanto a instalaciones, mobiliario y equipo, se ofrezcan empresarialmente, mediante precio, como alojamiento turístico.

##### Sección 2ª.- Autorización y clasificación

Artículo 3.- Para poder ejercer la actividad de alojamiento será precisa la inscripción de la persona física o jurídica que la realice en el Registro de Empresas Turísticas, existente en la Administración del Principado de Asturias, de la cual deberá igualmente solicitarse y obtener la clasificación del establecimiento, sin perjuicio de otras competencias.

Artículo 4.- Los apartamentos turísticos se clasificarán en las categorías de "lujo", "primera", "segunda", y "tercera", cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave. La clasificación se fijará según las normas establecidas en el Anexo I.

Artículo 5.- Además de por su categoría, los apartamentos turísticos se clasificarán en las modalidades de bloques o conjuntos.

Se entiende por Bloque de apartamentos los situados en un único edificio o en un edificio principal y otros a modo de anexos de aquel, que se ofrecen bajo una sola unidad empresarial de explotación y cuyas características y servicios son semejantes.

Es Conjunto el agregado de apartamentos situados en edificios próximos o contiguos y/o de villas, chalés o similares, que se ofrecen bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Artículo 6.- Cuando la explotación de los apartamentos turísticos no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre estos y la empresa explotadora deberán constar en un contrato por escrito en el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Tal circunstancia deberá ser comunicada a la Administración mediante la presentación del contrato o bien de un escrito conjunto, según modelos que figurarán en el Anexo II.

Artículo 7.- La categoría del establecimiento vendrá determinada por la que corresponda a los dos tercios de los alojamientos que lo integren teniendo además en cuenta los servicios e instalaciones generales y de uso común.

Artículo 8.- La clasificación otorgada por la Administración Turística Regional, se mantendrá en tanto perdure el cumplimiento de las condiciones y requisitos determinantes de aquella, pudiendo en otro caso revisarse de oficio o a petición de parte.

Toda modificación del establecimiento que pueda afectar a su clasificación, capacidad y servicios deberá ser notificada por la empresa a la Administración, para su autorización, si procede.

Las altas y bajas de apartamentos, deberán ser comunicadas por la empresa explotadora a la Administración Turística. En las altas deberá aportarse la documentación requerida en el artículo 7.

Artículo 9.- En la entrada principal de los bloques o conjuntos de apartamentos turísticos será obligatoria la exhibición de una placa normalizada en la que figure la correspondiente categoría.

La placa consistirá en un rectángulo de metal en el que sobre fondo de color rojo llama, figurarán, en color oro, las letras "AT" así como las llaves que correspondan a la categoría del establecimiento en la forma y dimensiones que se indican en el diseño inserto en el Anexo III.

Artículo 10.- El ejercicio clandestino de esta actividad de alojamiento será considerada como instruismo y dará lugar a responsabilidad administrativa, la cual se hará efectiva mediante la imposición de las sanciones que correspondan.

Las Agencias de Viaje no podrán contratar ni comercializar en ningún caso los apartamentos no autorizados por la Administración Turística sin incurrir en las infracciones previstas en la legislación vigente.

Artículo 11.- La solicitud de apertura y clasificación de los apartamentos turísticos deberá ser dirigida a los servicios de turismo del Principado de Asturias y acompañada de los siguientes documentos:

a) Documentos acreditativo de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la propiedad y del de la explotación.

b) Documento/s acreditativo/s de la existencia de contrato/s entre la propiedad de los apartamentos y la explotadora sobre su cesión como alojamiento turístico (de conformidad con el art. 7 de la presente disposición según los modelos del Anexo II).

c) Proyecto o planos, a escala 1:50, indicando nombre, destino y superficie de cada dependencia.

d) Plano de conjunto, a escala 1:500, cuando se trate de un complejo de edificios, instalaciones deportivas, jardines, aparcamiento etc.

e) Relación de apartamentos numerados con indicación de sus respectivas superficies, así como de la categoría y capacidad solicitadas, y debidamente identificados en relación con los planos del apartado b)

f) Documento que acredite el cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura, establecidos por el R.D. 3787/70 de 19 de diciembre.

g) Documento que acredite el cumplimiento de la normativa vigente sobre prevención de incendios e insonorización.

h) Documento justificativo sobre condiciones urbanísticas del terreno.

i) Identificación del director del establecimiento. Para los casos preceptivos, número de inscripción en el Registro de personas legalmente capacitadas para ejercer el cargo de Director de establecimientos de empresas turísticas.

j) Cualesquiera otros documentos que apoyen la propuesta de clasificación de los apartamentos en la categoría pretendidos.

##### Sección 3ª.- Servicios y precios

Artículo 12.- La cesión del apartamento turístico comprende el uso del mismo y de los servicios e instalaciones comunes al bloque o conjunto.

En el precio del apartamento turístico estarán siempre comprendidos los siguientes servicios y suministros:

- Conserjería-recepción
- Limpieza diaria de los apartamentos, excepto cocina y menaje, y cambio periódico de lencería, cada 2,4,6 y 8 días, según categoría
- Conservación y mantenimiento
- Recogida de basuras
- Agua potable fría y caliente, tanto en servicios sanitarios como en cocinas
- Energía eléctrica y combustible.

Artículo 13.- Tendrán la consideración de servicios comunes asimismo comprendidos en el precio del alojamiento:

- Las piscinas, jardines y terrazas comunes
- Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de piscinas, jardines y playas
- Los parques infantiles y sus instalaciones
- Los aparcamientos, cuando estén al aire libre, no vigilados ni con plazas reservadas.

Además, las empresas podrán ofrecer a los clientes como comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

Artículo 14.- Cuando las empresas ofrezcan otros servicios complementarios no incluidos en el precio del apartamento, deberán dar la debida publicidad a los precios de los mismos y no será obligatoria su utilización por el cliente.

Artículo 15.- Los precios /día de los apartamentos turísticos serán libremente fijados por las empresas para los distintos meses y temporadas, sin más obligación que la de notificarlos anualmente a la Administración turística. Los que antes del mes de octubre de cada año no efectúen declaración de precios, se entenderá que mantienen los de la anterior declaración.

Los precios no podrán ser alterados al alza durante el transcurso del año de su vigencia, entendiéndose por tal el año natural en que los doce meses se contarán desde el uno de octubre del siguiente y para los establecimientos situados en estaciones de alta montaña, desde el uno de diciembre al treinta de noviembre.

Artículo 16.- Los precios de los apartamentos figurarán en un cartel expuesto en Consejería-Recepción, diligenciado y sellado por la Dirección Regional de Turismo, y el de cada Apartamento en la parte interior de la puerta de acceso al mismo

Artículo 17.- Las empresas podrán exigir que los clientes anticipen, en concepto de arras o señal, un porcentaje del precio que, salvo pacto en contrario, será como máximo de:

- Un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes
- Un 25 por 100 cuando para las reservas por un mes
- Un 15 por 100 cuando la reserva sea por plazo superior al mes.

Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento según el precio pactado, o en defecto de éste, conforme al precio máximo que corresponda.

Artículo 18.- 1. En los casos de anulación de reserva, y salvo pacto en contrario, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras o señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

- El 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento
- El 50 por 100 cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días.

2. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días de antelación la Empresa podrá retener la totalidad de la señal.

Artículo 19.- Cesará la obligación de reservar el alojamiento con pérdida de la señal, cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas, siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal.

Artículo 20.- 1. Las Empresas podrán exigir, para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sean imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado.

2. Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan.

#### Sección 4ª.- Normas sobre ocupación y uso de los apartamentos

Artículo 21.- El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del periodo contratado, y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho periodo.

Artículo 22.- 1. 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.

2. Las Empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la obligación a que se refiere el apartado anterior, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder a la Empresa, así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el artículo 14 de la presente Ordenación, que por término del contrato, no está obligada a continuar prestando.

Artículo 23.- 1. Queda prohibido a los clientes:

- Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la Empresa.
- Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.

f) Utilizar, sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el artículo 13.

2. El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato con devolución del importe del alojamiento correspondiente al periodo de tiempo no transcurrido, pudiendo retener la Empresa en concepto de indemnización la cantidad en que previamente se evalúe detalladamente y por escrito, el daño o perjuicio real, efectivo y directamente imputable al cliente, que de no estar conforme podrá formular reclamación ante la Administración Turística.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Se concede un plazo excepcional de ocho meses para la inscripción de la empresas en el Registro y la autorización y clasificación de los establecimientos que han iniciado su funcionamiento y explotación turística en el último año, a cuyo efecto la empresa deberá presentar la documentación requerida en el artículo 12.

Segunda.- Se concede un plazo excepcional de seis meses para la inscripción de la Empresa en el Registro y la autorización y clasificación de los establecimientos que acrediten haber estado en funcionamiento y explotación turística durante un periodo superior a un año, quedando eximidos de la presentación de los documentos f), g) e i) a que se refiere el artículo 12. La dispensa de la presentación del citado documento i) no supone que el establecimiento deje de cumplir las prescripciones que sobre prevención de incendios establezcan los órganos competentes.

Tercera.- Los establecimientos que a la entrada en vigor de esta disposición se encuentren ya autorizados y clasificados dispondrán de un plazo de tres años para adaptar sus instalaciones y servicios a la presente disposición.

Terminado dicho plazo, la Administración Turística procederá a la clasificación de los establecimientos de acuerdo con la normativa vigente.

#### DISPOSICION FINAL

El Principado de Asturias podrá establecer un cuadro general de excepciones o dispensas de los requisitos legales de clasificación en función de la situación geográfica y condiciones climatológicas, y respecto de los establecimientos de temporada, y en especial en lo relativo al servicio y limpieza diaria de los apartamentos por la empresa, para estancia mínima de un mes y clientela no perteneciente a contingentes de agencias mayoristas.

Dado en Oviedo, a treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis.—El Presidente del Principado, Pedro de Silva Cienfuegos-Jovellanos.—El Consejero de Obras Públicas, Turismo, Transportes y Comunicaciones, Pedro Piñera Alvarez.—5.808.

#### ANEXO I.- NORMAS DE CLASIFICACION

##### I. Requisitos Técnicos Generales

I.1. Todos los apartamentos turísticos deberán cumplir las Normas dictadas por los respectivos órganos competentes en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y seguridad.

I.2. Estos establecimientos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes.

I.3. Los apartamentos deberán ser convenientemente insonorizados respecto de los colindantes. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial ascensores y sistemas de aire acondicionado, deberá también insonorizarse.

##### II.- Requisitos Técnicos de clasificación

La clasificación de los apartamentos turísticos en la forma prevista en el artículo 5 del presente Decreto será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios, y en base a los requisitos mínimos que a continuación se indican.

A) REQUISITOS GENERALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS EN CUANTO A SERVICIOS, SUMINISTROS, INSTALACIONES Y ZONAS DE USO COMUN.

II. A.1. Las empresas explotadoras de apartamentos turísticos en todas sus categorías, deben prestar los siguientes suministros y servicios mínimos:

- CONSERJERIA- RECEPCION
- LIMPIEZA DIARIA DE LOS APARTAMENTOS, excepto cocina y menaje, y CAMBIO PERIODICO DE LENGERIA, cada 2, 4, 6 y 8 días, según categoría.

- c) REPARACIONES Y MANTENIMIENTO
- d) RECOGIDA DE BASURAS
- e) AGUA POTABLE FRIA Y CALIENTE, tanto en servicios sanitarios como en cocinas
- f) ENERGIA ELECTRICA Y COMBUSTIBLE

II.A.2. En función de las categorías, los apartamentos turísticos deben disponer de las siguientes instalaciones y zonas de uso común:

**CLIMATIZACION, CALEFACCION:**

Los establecimientos de 4 Llaves (lujo) dispondrán de climatización en todos los apartamentos y en zonas de uso común de clientes.

La calefacción es preceptiva en los establecimientos de 3 y 2 Llaves.

Los apartamentos de 4 y 3 Llaves dispondrán de teléfono directo o conectado a centralita permanentemente atendida. En los de Lujo, los cuartos de baño contarán también con este servicio.

Los apartamentos de 2 Llaves dispondrán al menos de conexión telefónica con conserjería-recepción.

En todas las categorías de establecimientos existirá al menos un teléfono general, que en los de 4 y 3 Llaves estará instalado en cabinas insonorizadas.

**RECEPCION, ASCENSORES, ESCALERA DE SERVICIO**

En los establecimientos de 4 Llaves (lujo), los servicios de Recepción y Conserjería deberán estar separados.

Los establecimientos de 4 Llaves con más de dos plantas (baja y primer piso) deberán disponer al menos de un ascensor, más un montacargas cuando ocupen tres plantas. También se requiere ascensor en los clasificados en 3 Llaves cuando ocupen tres plantas (baja y dos pisos) y en los de 2 y 1 llaves con cuatro plantas (baja y tres pisos).

La escalera y salida de servicio es exigible en los establecimientos de 4 Llaves. Podrán utilizarse como de incendios o emergencia si reúnen las condiciones establecidas por los organismos competentes en la materia.

**SALON SOCIAL Y OTROS SERVICIOS GENERALES**

Los establecimientos de 4 Llaves deberán disponer de salón social y de servicios sanitarios generales.

Dispondrán igualmente de cajas fuertes individuales a disposición de los clientes.

Los clasificados en 3 Llaves deberán disponer de salón social, salvo que el vestíbulo, convenientemente acondicionado, tenga la amplitud suficiente para cumplir esta función.

**B) REQUISITOS EN CUANTO A DIMENSIONES Y DOTACION DE LOS APARTAMENTOS**

**II.B.1. DORMITORIOS**

Las superficies mínimas de los dormitorios en las distintas categorías, expresadas en metros cuadrados, son las siguientes:

Llaves	4	3	2	1
Dobles	14	12	10	9
Individuales	9	8	7	6
Por cada litera	-	-	4	3
Estudios (*)	24	21	18	15

(\*) Se entiende por estudio una pieza común para dormitorio y salón comedor.

Solamente se permitirá el uso de literas en las categorías de 2 y 1 Llaves y en los establecimientos de montaña de 3 Llaves a razón de cuatro metros cuadrados por litera.

Todos los dormitorios en cualquier categoría de apartamento deberán disponer de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente. Dispondrán igualmente de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz.

**II.B.2. SALON-COMEDOR**

El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y suficiente para el salón y el comedor, respectivamente. Las superficies mínimas serán 16, 14, 12 y 10 metros cuadrados en las categorías de 4, 3, 2 y 1 llaves respectivamente.

**II.B.3. CUARTO DE BAÑO**

En las categorías de 4 y 3 Llaves se requiere cuarto de baño completo (baño y ducha, bidet, inodoro y lavabo) y cuarto de baño o de aseo (baño o ducha, inodoro y lavabo) en las de 2 y 1 llaves con una superficie mínima de aseo de 2 metros cuadrados.

Si la capacidad del apartamento excediera de cuatro plazas en 4 Llaves de cinco en 3 y 2 Llaves y de seis en 1 Llave habrá de disponerse de otro cuarto de baño o de aseo.

La calidad de los cuartos de baño o de aseo debe alcanzar un nivel óptimo dentro de cada categoría de apartamento. Por otra parte, su adecuado diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

**II.B.4. COCINA**

En todas las categorías la cocina debe estar provista de horno, frigorífico y de extractor, campana o cualquier otro sistema de salida de humos. En caso de ser pieza independiente, debe disponer de ventilación directa al exterior.

Los fuegos, fregadero, elementos auxiliares, mobiliario, equipo y menaje serán adecuados en calidad y número a la capacidad y categoría del apartamento. En Lujo, la dotación incluirá plancha eléctrica, batidora y exprimidor eléctrico.

**ANEXO II**

**A) Comunicacion adjuntando contratos-propietario/s - empresa explotadora**

D .....con D.N.I. nº .....domiciliado en .....teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad) .....con N.I.F. ....

**E X P O N E:** Que en virtud de lo dispuesto en el art. ....de .....por medio del presente escrito comunico a esa Dirección Regional que han sido suscritos los contratos que se adjuntan con los propietarios de los apartamentos, villas, chalets, bungalows que constituyen el complejo designado con el nombre de ".....provincia de .....y la empresa explotadora que representa.

A tal efecto acompaño los mencionados contratos números 1.º al .....

En su virtud,

**S U P L I C A** a V.I.: Tenga a bien admitir el presente escrito y los documentos que se adjuntan, y por comunicados los contratos suscritos por el exponente.

**B) COMUNICACION CONJUNTA**

D .....con D.N.I. nº .....domiciliado en .....teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la sociedad) .....con N.I.F. ....

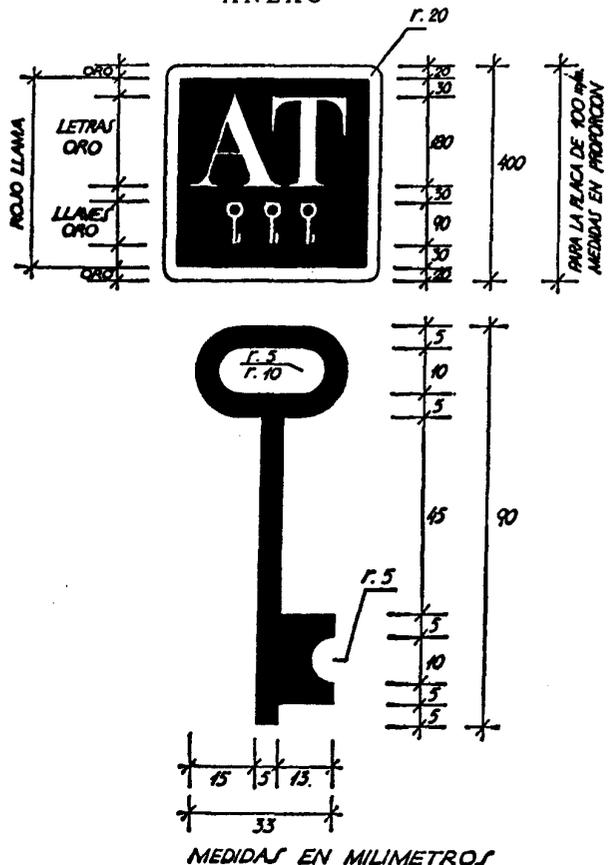
D .....con D.N.I. nº .....domiciliado en .....teléfono ..... en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad) .....con N.I.F. ....

**E X P O N E N:** Que en virtud de lo dispuesto en el art. ....de .....por medio del presente escrito comunicamos a esa Dirección Regional haber suscrito entre ambos un contrato por el que D.....(o la Sociedad.....) cede para su explotación turística a D.....(o la Sociedad.....) los apartamentos (villas, chalets o bungalows) números .....que constituyen (o forman parte) del complejo designado con el nombre ".....", sito en....., término municipal de .....provincia de .....

En su virtud,

**S U P L I C A**, a V.I.: Tenga a bien admitir el presente escrito y por cumplimentada la comunicación sobre la relación contractual existente entre los exponente.

**ANEXO**



**MEDIDAS EN MILIMETROS**