

**DECRETO DE ORDENACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

*Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.* <sup>(1)</sup>

PREÁMBULO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1.1.21 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, la Comunidad de Madrid tiene atribuidas las competencias de promoción y ordenación del Turismo en su ámbito territorial.

El [Real Decreto 697/1984, de 25 de enero](#), sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid, incluye en su Anexo I, apartado B), las funciones y servicios del Estado que asume la Comunidad Autónoma. Entre dichas funciones y servicios figura la ordenación de los establecimientos de las empresas turísticas, determinando su clasificación.

Por lo que se refiere a la normativa de la Comunidad de Madrid en materia de turismo, el artículo 6, apartado f), de la [Ley 1/1999, de 12 de marzo](#), de Ordenación del Turismo, establece la competencia en materia de ordenación del sector turístico. En el mismo sentido, el artículo 12, apartado b), del Decreto 239/2001, de 11 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, atribuye a la Dirección General de Turismo la competencia en materia de ordenación del sector turístico y de su infraestructura.

El sector de alojamiento hotelero representa uno de los pilares fundamentales en la economía de la Comunidad de Madrid, constituyendo en la actualidad una de las ofertas más sólidas y diversificadas de Europa. El Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, por el que se establecen normas para la autorización y clasificación de los establecimientos de hostelería de la Comunidad de Madrid, supuso una respuesta a las necesidades y exigencias de su momento.

El respeto al principio de la libertad de precios, en aras a potenciar el principio de libertad empresarial, junto a una mayor liberalidad a la hora de fijar los requisitos mínimos de los establecimientos, fundamentan la necesidad de poner al día la normativa aplicable. Asimismo, la necesidad de refundir en un solo texto el Decreto 120/1985 y las Órdenes de 4 de diciembre de 1987; 3601/1989, de 20 de septiembre y 19 de junio de 1968, constituye otro de los objetivos del presente Decreto.

Se ha suprimido la necesidad de obtención de la Licencia Municipal de Funcionamiento como requisito previo a la emisión de la autorización y clasificación

---

<sup>1</sup>.- BOCM 23 de julio de 2003.

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por el **Decreto 77/2006**, de 28 de septiembre, por el que se modifica la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid (BOCM 10 de octubre de 2006).

turística, a fin de deslindar las competencias municipales exclusivas en materia de seguridad, de los requisitos técnicos mínimos necesarios para la clasificación turística, competencia de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica a través de la Dirección General de Turismo.

Teniendo en cuenta la importancia que el turismo de negocios tiene en nuestra Comunidad, se ha introducido como novedad la dotación de medios que permitan a los usuarios la utilización de nuevas tecnologías informáticas y telemáticas en aquellos establecimientos de categorías superiores.

Por otro lado, a fin de mantener un alto nivel de calidad, se ha llevado a cabo un amplio estudio de las necesidades del sector, atendiendo por un lado a las demandas de los empresarios y consumidores y por otro a la experiencia de los años transcurridos desde la entrada en vigor del anterior Decreto. Todo ello ha dado como resultado la elevación del nivel de calidad en los establecimientos, destacando la especial atención prestada a los alojamientos clasificados como Hostales y Pensiones.

Con la finalidad de garantizar el volumen de ocupación de los establecimientos hoteleros, se ha introducido una previsión mediante la cual no se permite la ocupación y facturación más de una vez por día o jornada de las habitaciones de los establecimientos, salvo autorización expresa o comunicación, en su caso, del órgano competente en materia de turismo.

Dentro del marco general de la política autonómica en relación con la calidad del sector y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, se prevé la posibilidad de establecer requisitos adicionales de calidad en aquellos establecimientos que se encuentran incluidos en las áreas declaradas especiales, bien por constituir áreas de preferente uso turístico o zonas turísticas saturadas que requieran una especial protección, por razones de exceso de oferta o protección del medio ambiente.

Sobre la base de todo lo anterior y en respuesta a las demandas del sector, así como a la salvaguarda de los derechos de los consumidores y usuarios, se ha tratado de confeccionar una norma eficaz que ordene el sector del alojamiento hotelero en la Comunidad de Madrid.

El Decreto está estructurado en un Título Preliminar, cuatro Títulos, dos Disposiciones Transitorias, una Derogatoria y dos Disposiciones Finales, así como un Anexo en el que se establecen los modelos de placas que habrán de exhibir los establecimientos de alojamiento turístico.

El Título Preliminar contiene ocho disposiciones de carácter general.

El Título I denominado "Ordenación de la Actividad" regula en dos capítulos el régimen de autorizaciones y el de dispensas.

El Título II, "Régimen de precios", sobre la base del principio de libertad de precios enfatiza la publicidad de los precios de los servicios ofertados, sin necesidad de declararlos a la administración turística.

El Título III, "Requisitos mínimos por clasificación y categoría", contiene cuatro capítulos, de los cuales los tres primeros están dedicados a establecer las condiciones mínimas que han de reunir las diferentes modalidades de establecimientos de alojamiento (hoteles, hoteles-apartamentos, pensiones y casas de huéspedes), dependiendo de su clasificación, y un cuarto capítulo que establece las disposiciones comunes a todos los establecimientos hoteleros.

El Título IV regula el régimen de infracciones y sanciones.

Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del Sector.

Se ha consultado al Consejo Económico y Social.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía e Innovación Tecnológica, de acuerdo con el Consejo de Estado, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su reunión de 10 de julio de 2003,

## DISPONGO

### TÍTULO PRELIMINAR **Disposiciones Generales**

#### Capítulo Único

#### **Artículo 1.- Objeto**

El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos comerciales abiertos al público, dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones y/o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario, y de acuerdo con las especificaciones que en el mismo se determinan.

#### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

La presente norma será de aplicación a los establecimientos ubicados dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Quedan excluidos:

- a) Los alojamientos que se arrienden por temporada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
- b) La simple tenencia de huéspedes con carácter estable, y el subarriendo parcial de vivienda, en los supuestos en que sea de aplicación el régimen jurídico vigente sobre arrendamientos urbanos.
- c) Albergues, residencias de ancianos, estudiantes u otros colectivos específicos cuyo fin no se ajuste al uso turístico.
- d) Los apartamentos turísticos, establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo, que se regirán por sus propias normas.

- e) Los alojamientos con menos de cuatro plazas.

### **Artículo 3.- Definiciones**

#### a) Definición de Hotel.

1. Se denominarán hoteles los establecimientos comerciales abiertos al público que, ofreciendo alojamiento turístico, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos en el presente Decreto.

Asimismo, podrán ostentar la denominación de "hotel" aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.

2. Los hoteles que, además de reunir las características anteriores, dispongan de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento se denominarán Hoteles-Apartamentos.

#### b) Definición de Pensión.

Se denominarán pensiones los establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles y reúnen los requisitos mínimos establecidos para ser clasificados como pensiones.

Las pensiones podrán condicionar la estancia de los clientes a que se acojan al régimen de pensión completa, siempre que dispongan de comedor y cocina adecuados a su categoría.

#### c) Definición de Hostal.

Se denominarán hostales aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas, y reúnen los requisitos mínimos de las pensiones.

#### d) Definición de Casas de Huéspedes.

Los alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas se considerarán pensiones con la denominación de Casas de Huéspedes.

### **Artículo 4.- Principio de unidad de explotación**

Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico hotelero ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación.

Se entiende por unidad de explotación el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento.

## **Artículo 5.-Clasificación**

1. Los establecimientos hoteleros se clasificarán en los siguientes grupos y categorías:

- Grupo primero: Hoteles, que de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos en el presente Decreto ostentarán las categorías de 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas.  
Excepcionalmente la Dirección General de Turismo podrá otorgar el calificativo de "Lujo" a aquellos hoteles de 5 estrellas que, en atención a sus especiales características y calidad de instalaciones y servicios, merezcan ostentarlo.
- Grupo segundo: Pensiones y Hostales (3, 2 y 1 estrellas).
- Grupo tercero: Casas de Huéspedes (sin categorías).

2. Lo dispuesto en el presente Decreto en relación con los requisitos mínimos de los establecimientos se entenderá de aplicación, sin perjuicio de los requisitos adicionales que, en su caso, pudieran exigirse a aquellos establecimientos incluidos dentro de las áreas especiales cuya regulación se contempla en el artículo 40 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid.

3. Las Corporaciones Locales podrán instar motivadamente a la Consejería competente en materia de turismo la declaración de las zonas previstas en el artículo 40 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, indicando el alcance y justificación de la medida.

## **Artículo 6.- Publicidad de grupo y categoría**

Todos los establecimientos de alojamiento turístico deberán exhibir obligatoriamente en la entrada principal la placa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente a su grupo y categoría y, en su caso, la correspondiente a la existencia de servicio de comedor según lo dispuesto en el Anexo del presente Decreto.

## **Artículo 7.- Especializaciones**

La Dirección General de Turismo, en base a determinadas características, podrá reconocer la especialización de determinados establecimientos, cuando así lo soliciten los empresarios o lo requieran las necesidades que surjan como fruto de la evolución de la actividad turística.

## **Artículo 8.- Normativa**

Todos los establecimientos hoteleros deberán cumplir estrictamente las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de la legislación laboral, así como de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, medio ambiente y culturales.

## **TÍTULO I Ordenación de la actividad**

## Capítulo I Régimen de Autorizaciones

### **Artículo 9.-** *Autorización*

Los establecimientos de alojamiento turístico están sujetos a la obtención de autorización y clasificación turística, que otorgará la Consejería competente en materia de turismo a través de la Dirección General de Turismo, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias preceptivas que deban emitir los diferentes órganos competentes en la materia, con especial referencia a la Licencia Municipal de Funcionamiento, requisito necesario para el ejercicio de la actividad y cuya concesión habrá de comunicarse por el titular del establecimiento a la Administración Turística en el plazo de los diez días siguientes al de su otorgamiento.

Ningún establecimiento podrá usar denominación, categoría o indicativos distintos de los señalados en la resolución de autorización y clasificación turística.

### **Artículo 10.-** *Informe previo de clasificación*

1. Cuando los establecimientos estén proyectados, los interesados podrán solicitar a la Dirección General de Turismo la emisión de un informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento. A dicha solicitud se acompañará proyecto de las características e instalaciones del futuro establecimiento y, en su caso, informe municipal en lo que afecte a sus propias competencias.

2. El informe previo que se emita por la administración turística se considera como una apreciación inicial de obtención voluntaria no vinculante, con carácter exclusivamente indicativo, que únicamente coincidirá con la resolución de autorización y clasificación turística, cuando resulte acreditado que las características e instalaciones contempladas en el proyecto coinciden con las del establecimiento, una vez concluido.

3. El plazo máximo de emisión del informe previo será de tres meses.

### **Artículo 11.-** *Solicitud de autorización*

La solicitud de autorización y clasificación turística de los establecimientos hoteleros deberá dirigirse a la Consejería competente en materia de turismo a través de la Dirección General de Turismo, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Documentación acreditativa de la personalidad jurídica del titular de la explotación, sea éste persona física o jurídica.
- b) Copia de la escritura de propiedad del inmueble o, en su caso, copia del contrato de arrendamiento con autorización expresa para dedicarlo a la actividad de hospedaje, o cualquier otro título que acredite su disponibilidad para alojamiento hotelero.
- c) Planos, firmados por facultativos:
  - De situación a escala 1:500.
  - De edificación, alzado y sección.

- De distribución interior de plantas a escala 1:100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia, así como la situación de puertas, ventanas, escaleras, armarios empotrados, terrazas, etcétera.
- De los diferentes tipos de habitaciones (incluyendo los cuartos de baño o aseo) a escala 1:50, en los que figurarán las instalaciones y mobiliario.
- d) Relación de habitaciones, con indicación del número que las identifica, superficie, capacidad en plazas y servicios de que están dotadas.
- e) Designación del Director del establecimiento.
- f) Denominación del establecimiento.
- g) Petición motivada de las dispensas que a juicio del solicitante se consideren oportunas, así como la documentación acreditativa de la misma.
- h) Cualesquiera otros documentos que apoyen la propuesta de clasificación del establecimiento en el grupo, modalidad y categoría pretendidos.
- i) En el supuesto de Casas de Huéspedes será preceptiva la presentación de la Licencia Municipal de Funcionamiento.

### **Artículo 12.- Resolución**

1. La resolución contemplará en un solo acto la autorización y la clasificación turística, así como los requisitos dispensados y el motivo de la dispensa que, en su caso, se hubiesen solicitado; dicha resolución se entenderá otorgada sin perjuicio de las autorizaciones y licencias preceptivas que deban emitir los diferentes órganos competentes en la materia, con especial referencia a la Licencia Municipal de Funcionamiento.

2. Una vez otorgada la autorización, la administración turística procederá a inscribir el establecimiento en el Registro de Empresas y Entidades Turísticas, dependiente de la Dirección General de Turismo.

3. La resolución otorgada se comunicará al Ayuntamiento competente.

### **Artículo 13.- Modificaciones**

1. Cualquier modificación que pudiera afectar a las condiciones de la autorización y clasificación turística deberá comunicarse a la Dirección General de Turismo y, en su caso, obtener su adecuada legalización, de acuerdo con la normativa vigente.

2. Las modificaciones de clasificación a una categoría superior o inferior a la que tuviesen asignada se solicitarán a la Dirección General de Turismo, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los correspondientes requisitos, en los términos recogidos en el Título III del presente Decreto.

En ambos casos, la Dirección General de Turismo emitirá la correspondiente resolución motivada, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo.

## **Capítulo II Régimen de Dispensas**

#### **Artículo 14.-** *Dispensas de carácter general*

1. La Consejería competente en materia de turismo, a través de la Dirección General de Turismo, ponderando en su conjunto las circunstancias existentes y los requisitos mínimos exigidos, podrá motivadamente dispensar a un establecimiento determinado, de alguno o algunos de ellos, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad o demás circunstancias de las condiciones ofrecidas.

Tal dispensa deberá estar motivada con criterios técnicos o compensatorios que la valoren respecto del total de los servicios y condiciones existentes en el establecimiento.

2. Se considerarán, especialmente a estos efectos, los establecimientos hoteleros instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen especialmente protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos.

#### **Artículo 15.-** *Dispensas de superficie en habitaciones y cuartos de baño*

La facultad de dispensa, en lo que afecte a los requisitos mínimos exigidos en habitaciones y cuartos de baño, salvo en los supuestos contemplados en el apartado segundo del artículo anterior, se ejercerá, en su caso, siempre que existan razones técnicas debidamente acreditadas y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La superficie mínima exigible para las habitaciones, baños o aseos, según categoría, no podrá ser objeto de dispensa cuando suponga una reducción superior al 15 por 100 de tal superficie.
- b) Las dispensas a que se refiere el anterior apartado a) sólo se concederán con mantenimiento de la categoría pretendida, cuando afecten a menos del 50 por 100 de las habitaciones o de los baños o aseos.
- c) Sólo por razones muy cualificadas, de las que exista constancia documental significativa, podrán interpretarse los porcentajes de los apartados precedentes como indicativos, admitiéndose variaciones leves y excepcionales plenamente justificadas.

### **TÍTULO II** **Régimen de precios**

#### **Artículo 16.-** *De los precios*

1. Los establecimientos de alojamiento turístico, cualquiera que sea su calificación y categoría, fijarán los precios máximos de los servicios de alojamiento y de comedor que ofrecen, debiendo darles la máxima publicidad y exponerlos al público en lugar visible en la recepción.

2. A efectos informativos, en cada habitación deberá existir una lista actualizada de los precios de los siguientes servicios, en su caso:

- a) Lavandería.
- b) Consumiciones de minibar.
- c) Garaje.



- d) Vídeos.
- e) Peluquería.
- f) Gimnasio.
- g) Llamadas telefónicas.
- h) Restauración en habitaciones.
- i) Cualquier otro servicio que se ofrezca por el establecimiento.

#### **Artículo 17.- *Cómputo de jornada***

El precio de la unidad de alojamiento se contará, salvo pacto en contrario, por días o jornadas que terminarán a las doce horas del mediodía. <sup>(2)</sup>

#### **Artículo 18.- *Servicios comunes complementarios***

En el precio de la unidad de alojamiento se consideran incluidos los suministros de agua; energía eléctrica; calefacción y, en su caso, refrigeración, combustible, uso de ropa de cama y baño, limpieza del alojamiento, aparcamientos exteriores y uso de piscinas.

#### **Artículo 19.- *Facturación***

Los establecimientos de alojamiento turístico están obligados a entregar al cliente una factura que se emitirá de conformidad con la normativa reguladora de la materia.

En todo caso reflejarán de manera clara:

- a) El desglose por días y conceptos en términos claros, de los servicios prestados.
- b) El nombre, categoría y NIF o CIF del titular del establecimiento.
- c) El nombre completo del cliente y su DNI u otro documento oficial de identificación.
- d) Número de habitación.
- e) Número de personas alojadas.
- f) Fechas de entrada y salida.
- g) Fecha de la factura.

Los duplicados de las facturas se conservarán por el plazo de un año desde su emisión a efectos de comprobación por la Dirección General de Turismo.

#### **Artículo 20.- *Precios, reservas y anulaciones***

1. Los usuarios turísticos están obligados a pagar el precio de los servicios utilizados en el momento de la presentación de la factura o en el plazo pactado.

2. El pago se efectuará en efectivo o por cualquier otro medio admitido por el empresario.

---

<sup>2</sup>.- Redacción dada al artículo 17 por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre.

3. El régimen de reservas y anulaciones vendrá determinado por el acuerdo entre las partes, debiendo constar expresamente la aceptación, por parte del cliente, de las condiciones pactadas.

El incumplimiento de las condiciones pactadas y, en todo caso, la reserva confirmada de plazas en número superior a las disponibles, se considerará como infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid.

**TÍTULO III**  
**Requisitos mínimos por clasificación y categoría**  
**Capítulo I**  
**De los Hoteles**

**Artículo 21.- Hoteles de 5 estrellas**

Los hoteles de 5 estrellas deberán estar instalados en edificios que destaquen por la excelente calidad de sus instalaciones, materiales, equipamientos y decoración, ofreciendo servicios de la máxima calidad.

**Artículo 22.- Requisitos mínimos obligatorios para hoteles de 5 estrellas**

1. Instalaciones:

- a) Climatización o aire acondicionado con mando graduable en todas sus dependencias.
- b) Calefacción en todas sus dependencias.
- c) Agua caliente.
- d) Teléfono insonorizado de uso general en zona de clientes.
- e) Teléfono en dormitorio y cuarto de baño.
- f) Servicio que permita al cliente el acceso a medios telemáticos.
- g) Garaje cubierto en la proporción del 30 por 100 del número de habitaciones.

2. Comunicaciones:

- a) Escaleras:
  - Escalera principal para uso exclusivo de clientes, y con una anchura mínima de 1,50 m.
  - Escalera de servicio.
- b) Accesos y salidas:
  - Independientes para clientes y servicio.
- c) Ascensores:
  - Ascensor de subida y bajada.
  - Montacargas.
- d) Pasillos:
  - Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 1,65 m, que se podrán reducir a 1,50 m cuando sólo existan habitaciones a un lado.

3. Zona de clientes:

- a) Vestíbulo o hall de entrada. Deberá ser amplio y adecuado a su categoría, con servicios de recepción y conserjería atendidos permanentemente por personal capacitado.

- b) Salones. El hotel dispondrá de salones y, en su caso, comedores, con una capacidad adecuada al número de plazas del hotel.
- c) Bar. En zona diferenciada y con instalaciones propias.
- d) Servicios sanitarios generales. Independientes para señoras y caballeros.
- e) Habitaciones. Las habitaciones tendrán una altura de 2,70 m, estarán debidamente insonorizadas.  
Todas ellas estarán dotadas de caja fuerte y minibar.
  - Superficie de habitaciones:  
Individuales: 10 m<sup>2</sup>.  
Dobles: 17 m<sup>2</sup>.  
Dobles con salón: Se considera habitación doble con salón, el conjunto de una habitación doble de 15 m<sup>2</sup> de superficie y un salón de 12 m<sup>2</sup>.  
Suites: Se consideran suites los conjuntos de 2 o más habitaciones de 10 ó 17 m<sup>2</sup> según sean individuales o dobles con sus cuartos de baño respectivos y, un salón, de 12 m<sup>2</sup>.
- f) Cuartos de baño.
  - Los cuartos de baño estarán dotados de bañera, ducha, lavabo e inodoro.
  - La superficie mínima en cuartos de baño será de 5 m<sup>2</sup>.
  - El inodoro estará independizado del resto de los elementos higiénicos.

4. Zona de servicios: La zona de servicios constará de:

- a) Oficio de planta en cada piso dotado de teléfono interior, fregadero, vertedero de aguas y armarios.
- b) Caja fuerte general.
- c) Almacén de equipaje.
- d) Almacén de lencería.
- e) Cocina, en su caso, dotada de:
  - Sistema de extracción de humos.
  - Cuartos fríos.
  - Frigoríficos.
  - Despensas y bodegas.

La capacidad será la adecuada para preparar simultáneamente el 40 por 100 de las plazas del comedor.

5. Otros servicios al cliente:

- Lavandería y planchado.
- Servicio permanente veinticuatro horas para atender a los clientes y facilitar bebidas y alimentos de sencilla elaboración.

**Artículo 23.- Hoteles de 4 estrellas**

Los hoteles de 4 estrellas deberán estar contruidos con materiales de primera calidad, y cuyo equipamiento, decoración y servicios ofertados se correspondan con el confort y calidad del edificio.

**Artículo 24.- Requisitos mínimos obligatorios para hoteles de 4 estrellas**

1. Instalaciones:

- a) Climatización o aire acondicionado en todas sus dependencias.
- b) Calefacción en todas sus dependencias.

- c) Agua caliente.
- d) Teléfono insonorizado de uso general en zona de clientes.
- e) Teléfono en dormitorio.
- f) Servicio que permita al cliente el acceso a medios telemáticos.
- g) Garaje cubierto en la proporción del 25 por 100 del número de habitaciones.

## 2. Comunicaciones:

- a) Escaleras:
  - Escalera principal para uso exclusivo de clientes con una anchura mínima de 1,40 m.
  - Escalera de servicio.
- b) Accesos y salidas:
  - Independientes para clientes y servicio.
- c) Ascensores:
  - Ascensor de subida y bajada.
  - Montacargas.
- d) Pasillos:
  - Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 1,50 m. Se podrán reducir a 1,40 m cuando sólo existan habitaciones a un lado.

## 3. Zona de clientes:

- a) Vestíbulo o hall de entrada: Deberá tener la amplitud suficiente para albergar los servicios de recepción y conserjería, atendidos permanentemente por personal capacitado.
- b) Salones: El hotel dispondrá de salones y, en su caso, comedores, con capacidad adecuada al número de plazas del hotel.
- c) Bar.
- d) Servicios sanitarios generales: Independientes para señoras y caballeros.
- e) Habitaciones:
  - Las habitaciones tendrán una altura de 2,60 m, y estarán debidamente insonorizadas.  
Todas ellas estarán dotadas de caja fuerte y minibar.
  - Superficie de habitaciones:  
Individuales: 9 m<sup>2</sup>.  
Dobles: 16 m<sup>2</sup>.  
Dobles con salón: Se considera habitación doble con salón el conjunto de una habitación doble de 14 m<sup>2</sup> de superficie y un salón de 10 m<sup>2</sup>.
- f) Cuartos de baño:
  - Los cuartos de baño estarán dotados de bañera y/o ducha, lavabo e inodoro.
  - La superficie mínima en cuartos de baño será de 4,5 m<sup>2</sup>. <sup>(3)</sup>

## 4. Zona de servicios: La zona de servicios constará de:

- a) Oficio de planta en cada piso, dotado de teléfono interior, fregadero, vertedero de aguas y armarios.
- b) Caja fuerte general.
- c) Almacén de equipaje.
- d) Almacén de lencería.

---

<sup>3</sup>.- Redacción dada al apartado f) por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre.

- e) Cocina, en su caso, dotada de:
  - Sistemas de extracción de humos.
  - Cuartos fríos.
  - Frigoríficos.
  - Despensas y bodegas.

La capacidad será la adecuada para preparar simultáneamente el 40 por 100 de las plazas del comedor.

5. Otros servicios al cliente:

- Lavandería y planchado.
- Servicio permanente veinticuatro horas para atender a los clientes y facilitarles bebidas.

**Artículo 25.- Hoteles de 3 estrellas**

Los hoteles de 3 estrellas deberán estar instalados en edificios que ofrezcan unas buenas condiciones de confort y calidad referidas tanto a los materiales empleados, equipamiento y decoración, como a los servicios que se ofertan.

**Artículo 26.- Requisitos mínimos obligatorios para hoteles de 3 estrellas**

1. Instalaciones:

- a) Climatización o aire acondicionado, al menos en las zonas de uso común.
- b) Calefacción en todas las dependencias.
- c) Agua caliente.
- d) Teléfono en habitaciones.
- e) Teléfono insonorizado de uso general en la zona de clientes.

2. Comunicaciones:

- a) Escaleras:
  - Escalera principal para uso exclusivo de clientes, con una anchura mínima de 1,30 m.
  - Escalera de servicio.
- b) Accesos y salidas:
  - Independientes para clientes y servicio.
- c) Ascensores:
  - Ascensor de subida y bajada.
  - Montacargas.
- d) Pasillos:
  - Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 1,40 m. Se podrán reducir a 1,30 m cuando sólo existan habitaciones a un lado.

3. Zona de clientes:

- a) Vestíbulo o hall de entrada: Contará con recepción-conserjería permanentemente atendida.
- b) Salones: Deberá existir un salón con capacidad adecuada a las plazas del hotel.
- c) Bar.
- d) Servicios sanitarios generales: Independientes para señoras y caballeros.
- e) Habitaciones:

- Las habitaciones tendrán una altura de 2,60 m.  
Todas ellas contarán con cuarto de baño y estarán dotadas de armario.
  - Superficie de habitaciones:  
Individuales: 8 m<sup>2</sup>.  
Dobles: 15 m<sup>2</sup>.  
En el caso de existir habitaciones con salón, la superficie de las habitaciones dobles será de 13 m<sup>2</sup> y la del salón de 10 m<sup>2</sup>.
- f) Cuartos de baño:
- Estarán dotados de bañera y/o ducha, lavabo e inodoro.  
La superficie mínima será de 4 m<sup>2</sup>.

4. Zona de servicios: La zona de servicios constará de:

- a) Oficio de planta en todos los pisos, dotado de teléfono interior, fregadero o vertedero y armario.
- b) Caja fuerte general.
- c) Cocina, en su caso, dotada de:
  - Sistema de extracción de humos.
  - Frigoríficos.
  - Despensas y bodegas.La capacidad será la adecuada para preparar simultáneamente el 40 por 100 de las plazas del comedor.

5. Otros servicios al cliente:

- Lavandería y planchado.

**Artículo 27.- Hoteles de 2 estrellas**

Los hoteles de 2 estrellas deberán ofrecer a los clientes las indispensables condiciones de comodidad y confort necesarias tanto en materia de instalaciones como de equipamientos y servicios.

**Artículo 28.- Requisitos mínimos obligatorios para hoteles de 2 estrellas**

1. Instalaciones:

- a) Calefacción en todas las dependencias.
- b) Agua caliente.
- c) Teléfono en habitaciones.
- d) Teléfono insonorizado de uso general en zona de clientes.

2. Comunicaciones:

- a) Escaleras:
  - Escalera con una anchura de 1,20 m.
- b) Accesos y salidas:
  - Comunes para clientes y servicio.
- b) Ascensores:
  - Ascensor cuando tengan tres o más plantas (incluida la de sótano).
- c) Pasillos:
  - Los pasillos deberán tener una anchura de 1,30 m. Se podrán reducir a 1,20 m cuando sólo existan habitaciones a un lado.

3. Zona de clientes:

- a) Vestíbulo o hall de entrada: Deberá contar con recepción-conserjería.
- b) Salones:
  - Contará con un salón.
- c) Servicios sanitarios generales: Independientes para señoras y caballeros.
- d) Habitaciones:
  - Las habitaciones tendrán una altura de 2,50 m.  
Todas ellas tendrán cuarto de baño y estarán dotadas de armario.
  - Superficie de habitaciones:  
Individuales: 7 m<sup>2</sup>.  
Dobles: 14 m<sup>2</sup>.
- e) Cuartos de baño:
  - Estarán dotados de bañera y/o ducha, lavabo e inodoro.
  - La superficie será de 3,5 m<sup>2</sup>.

#### 4. Zona de servicios:

Constará de:

- a) Oficio de planta en todos los pisos, dotado de fregadero o vertedero y armario.
- b) Caja fuerte general.
- c) Cocina, en su caso, dotada de:
  - Sistema de extracción de humos.
  - Frigoríficos.
  - Despensa y bodega.Las cocinas tendrán capacidad para preparar simultáneamente el 40 por 100 de las plazas del comedor.

#### 5. Otros servicios al cliente:

- Lavandería y planchado.

### **Artículo 29.- Hoteles de 1 estrella**

Los hoteles de 1 estrella deberán ofrecer a los clientes las condiciones mínimas de comodidad en materia de instalaciones y equipamientos.

### **Artículo 30.- Requisitos mínimos obligatorios para hoteles de 1 estrella**

#### 1. Instalaciones:

- a) Calefacción en todas las dependencias.
- b) Agua caliente.
- c) Teléfono en el 25 por 100 de las habitaciones y de uso general en zona de clientes.

#### 2. Comunicaciones:

- a) Escaleras:
  - Escalera, con una anchura de 1,10 m.
- b) Accesos y salidas: Una vía de acceso y salida para clientes y servicio.
- c) Ascensores:
  - Ascensor cuando tengan 3 o más plantas incluida la de sótano, en su caso.
- d) Pasillos:

- Los pasillos deberán tener una anchura de 1,20 m. Se podrá reducir a 1,10 m cuando sólo existan habitaciones a un lado.

3. Zona de clientes:

- a) Vestíbulo o hall de entrada: Deberá contar con recepción-conserjería.
- b) Salones: Deberá contar con un salón.
- c) Servicios sanitarios generales: Independientes para señoras y caballeros.
- d) Habitaciones:
  - Las habitaciones tendrán una altura de 2,50 m. Todas ellas tendrán cuarto de baño y estarán dotadas de armario.
  - Superficie de habitaciones:  
Individuales: 7 m<sup>2</sup>.  
Dobles: 12 m<sup>2</sup>.
- e) Cuartos de baño:
  - Estarán dotados de bañera y/o ducha, lavabo e inodoro.
  - La superficie mínima será de 3,5 m<sup>2</sup>.

4. Zona de servicios:

Constará de:

- a) Caja fuerte general.
- b) Cocina, en su caso, dotada de:
  - Sistema de extracción de humos.
  - Frigorífico.
  - Despensa y bodega.

La capacidad será la adecuada para atender simultáneamente el 40 por 100 de las plazas del comedor.

5. Otros servicios al cliente.

- Lavandería y planchado.

## Capítulo II De los Hoteles-Apartamentos

### Artículo 31.- *Hoteles-apartamentos*

Los hoteles-apartamentos definidos en el artículo 3.a) 2 del presente Decreto se regirán en materia de requisitos mínimos por lo dispuesto para hoteles de la correspondiente categoría, sin perjuicio de lo establecido en este capítulo.

### Artículo 32.- *Clasificación*

Los hoteles-apartamentos se clasificarán en las siguientes categorías:

- 4 estrellas.
- 3 estrellas.
- 2 estrellas.
- 1 estrellas.

### Artículo 33.- *Composición*

Cada apartamento estará compuesto de las siguientes piezas:

- Salón-comedor, en el que podrán instalarse dos camas convertibles.



- Cocina, dotada de frigorífico e instalaciones correspondientes.
- Uno o varios dormitorios.
- Cuarto de baño.

Asimismo, se considerarán incluidos dentro del concepto de apartamento, los "estudios" o alojamientos constituidos por una sola pieza común para salón-comedor, dormitorio con cuarto de baño independizado, y cocina.

#### **Artículo 34.-** *Requisitos mínimos obligatorios para hoteles-apartamentos*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 31 del presente Decreto, los hoteles-apartamentos deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### 1. Superficie de habitaciones:

Atendiendo a su categoría y tipo de habitación las superficies serán las siguientes:

- a) Para hoteles-apartamentos de 4 estrellas:
  - 12 m<sup>2</sup> en habitaciones dobles.
  - 9 m<sup>2</sup> en habitaciones individuales.
  - 12 m<sup>2</sup> en salón-comedor.
  - 24 m<sup>2</sup> en estudios.
- b) Para hoteles-apartamentos de 3 estrellas:
  - 11 m<sup>2</sup> en habitaciones dobles.
  - 8 m<sup>2</sup> en habitaciones individuales.
  - 12 m<sup>2</sup> en salón-comedor.
  - 22 m<sup>2</sup> en estudios.
- c) Para hoteles-apartamentos de 2 estrellas:
  - 10 m<sup>2</sup> en habitaciones dobles.
  - 7 m<sup>2</sup> en habitaciones individuales.
  - 11 m<sup>2</sup> en salón-comedor.
  - 20 m<sup>2</sup> en estudios.
- d) Para hoteles-apartamentos de 1 estrella:
  - 9 m<sup>2</sup> en habitaciones dobles.
  - 6 m<sup>2</sup> en habitaciones individuales.
  - 10 m<sup>2</sup> en salón-comedor.
  - 20 m<sup>2</sup> en estudios.

2. Superficies de cuartos de baño: Todos los apartamentos tendrán 1 cuarto de baño dotado de baño y/o ducha, inodoro y lavabo, por cada 4 plazas o fracción. En los apartamentos de 4 estrellas se computarán como plazas las camas convertibles.

Superficies:

Atendiendo a su categoría las superficies de los cuartos de baño serán las siguientes:

- a) Para hoteles-apartamentos de 4 estrellas: 4,5 m<sup>2</sup>
- b) Para hoteles-apartamentos de 3 estrellas: 4 m<sup>2</sup>
- c) Para hoteles-apartamentos de 2 estrellas: 3,5 m<sup>2</sup>
- d) Para hoteles-apartamentos de 1 estrella: 3,5 m<sup>2</sup>

3. Otros servicios al cliente:
  - Lavandería y planchado.

### Capítulo III De las Pensiones, Hostales y Casas de Huéspedes

#### **Artículo 35.- Pensiones y Hostales**

1. Son pensiones y hostales los establecimientos que, sin alcanzar los requisitos mínimos establecidos para hoteles, reúnen los señalados para cada categoría en el presente capítulo.

2. Las pensiones podrán ubicarse en uno o varios pisos correlativos y comunicados entre sí por escalera interna de uso exclusivo, dentro de un mismo edificio.

Podrán autorizarse con, o sin comedor.

3. Lo dispuesto en el presente Capítulo en relación con los requisitos mínimos por categorías de pensiones y casas de huéspedes se entenderá de aplicación, sin perjuicio de los requisitos adicionales que pudieran, en su caso, exigirse a aquellos establecimientos incluidos dentro de las áreas especiales cuya regulación se contempla en el artículo 40 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 36.- Requisitos mínimos por categorías**

1. De 3 estrellas:

A) Instalaciones:

- a) Calefacción en todas sus dependencias.
- b) Agua caliente.
- c) Teléfono de uso general en cada planta.
- d) Ascensor. En caso de tener 3 o más plantas (incluida la de sótano, en su caso).

B) Zona de clientes:

En el vestíbulo estará ubicada la recepción-conserjería.  
Deberá contar con una sala de estar.

C) Habitaciones:

- Las habitaciones tendrán una altura de 2,50 m con una superficie de 12 m<sup>2</sup> en habitaciones dobles y 7 m<sup>2</sup> en individuales.

D) Cuartos de baño:

- Cuarto de baño en todas las habitaciones, que estarán dotados de bañera y/o ducha, lavabo e inodoro.

E) Otros servicios al cliente:

- Caja fuerte general.
- Lavandería y planchado.

2. De 2 estrellas:

Instalaciones:

- a) Calefacción en todas sus dependencias.
- b) Agua caliente.

- c) Teléfono de uso general.
- d) Ascensor. En caso de tener 4 o más plantas (incluida la de sótano, en su caso).

Zona de clientes:

Vestíbulo:

- Cuando el establecimiento tenga más de 10 habitaciones el vestíbulo contará con recepción.

Salones:

- Una sala de estar.

Habitaciones:

- Las habitaciones tendrán una altura de 2,50 m.
- Superficie de habitaciones:

Individuales: 7 m<sup>2</sup>

Dobles: 11 m<sup>2</sup>

En cada planta habrá un cuarto de baño con bañera y/o ducha, lavabo e inodoro por cada 2 habitaciones, además de un cuarto de baño con lavabo e inodoro por planta.

3. De 1 estrella:

Instalaciones:

- a) Calefacción.
- b) Agua caliente.
- c) Teléfono.
- d) Un cuarto de baño con bañera y/o ducha, lavabo e inodoro por cada 3 habitaciones, además de un cuarto de baño con lavabo e inodoro por planta.
- e) La superficie mínima de habitaciones será de 7 m<sup>2</sup> u 11 m<sup>2</sup> según sean individuales o dobles.
- f) La altura de suelo a techo será de 2,50 m.

### **Artículo 37.- Casas de Huéspedes**

Se consideran Casas de Huéspedes los establecimientos que ofrecen elementales servicios turísticos sin alcanzar los requisitos necesarios para ser clasificados como pensiones, debiendo en todo caso contar con:

- Teléfono público de uso general.
- Cuarto de baño con bañera y/o ducha, lavabo e inodoro por cada 3 habitaciones.
- Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 7 ó 10 m<sup>2</sup>, según sean individuales o dobles.
- La altura de suelo a techo será como mínimo de 2,50 m.

## Capítulo IV

### **Disposiciones Comunes a Establecimientos Hoteleros**

### **Artículo 38.- Camas supletorias**

A solicitud del titular del establecimiento la Dirección General de Turismo podrá autorizar la instalación eventual de una o dos camas supletorias como máximo,

siempre y cuando la habitación para la cual se solicita, disponga de una superficie mínima superior, al 25 por 100 o 50 por 100 (respectivamente para una o dos camas suplementarias), con respecto a las superficies mínimas determinadas en el presente Decreto.

La autorización se concederá por tiempo indefinido en tanto se mantengan las circunstancias que sirvieron de base para su otorgamiento.

**Artículo 39.-** *Habitaciones adaptadas para su uso por todas las personas*

De conformidad con las especificaciones contenidas en el presente Decreto relativas a la instalación de ascensores y en la normativa de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, los establecimientos hoteleros deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

1. Los establecimientos que cuenten con un número de habitaciones entre 20 y 50 deberán ofertar, al menos, una habitación adaptada para personas con discapacidad.
2. Los establecimientos que cuenten con un número de habitaciones entre 51 y 100 deberán ofertar, al menos, dos habitaciones adaptadas para personas con discapacidad.
3. Los establecimientos que cuenten con un número de habitaciones entre 101 y 150 deberán ofertar, al menos, tres habitaciones adaptadas para personas con discapacidad.
4. Los establecimientos que cuenten con más de 150 habitaciones deberán ofertar tres habitaciones adaptadas para personas con discapacidad más, al menos, una habitación adaptada por cada 50 habitaciones o fracción.

**Artículo 40.-** *Equipamiento de dormitorios y cuartos de baño*

Independientemente de su clasificación y categoría todos los dormitorios dispondrán de ventanas o balcones que permitan su ventilación directa al exterior, con una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>, estando dotados de persianas, cortinas u otros elementos que eventualmente impidan la entrada de luz.

1. Los establecimientos estarán dotados, como mínimo, de los siguientes elementos en los dormitorios:
  - a) Una cama doble de 1,35 x 1,85 de largo o dos individuales de 0,90 x 1,85 en habitaciones dobles.
  - b) Una cama de 0,90 m en habitaciones de uso individual.
  - c) Una o dos mesillas de noche.
  - d) Un sillón, butaca o silla y una mesa o escritorio.
  - e) Un armario.
  - f) Una o dos lámparas de cabecera.

2. Los cuartos de baño, atendiendo a su categoría, deberán estar equipados adecuadamente con los elementos sanitarios y todos aquellos accesorios que proporcionan el nivel de higiene y comodidad necesaria para el usuario.

La toma de corriente contará con indicación del voltaje.

#### **Artículo 41.- Numeración de habitaciones**

Todas las habitaciones para uso de clientes estarán numeradas, coincidiendo la primera de las cifras con el número del piso.

#### **Artículo 42.- Habitaciones abuhardilladas**

En habitaciones con mansardas o techos abuhardillados, al menos, el 60 por 100 de la superficie de la habitación tendrá la altura especificada para cada categoría.

#### **Artículo 43.- Condiciones higiénicas**

Todos los establecimientos objeto del presente Decreto contarán con las condiciones de salubridad e higiene contenidas en la legislación aplicable a esta materia.

#### **Artículo 44.- Ascensores y montacargas**

1. Cuando en atención a la estructura del edificio, capacidad receptiva del establecimiento, o dimensiones de los ascensores, los mismos resultaren insuficientes, deberán instalarse un número mayor de ellos.

2. Los ascensores y montacargas comunicarán todas las plantas, incluidos los sótanos, en su caso.

### **TÍTULO IV Régimen sancionador**

#### **Artículo 45.- Infracciones y sanciones**

La infracción de lo dispuesto en el presente Decreto se sancionará de acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y siguientes de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **Primera.- Expedientes en tramitación**

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la normativa anterior.

#### **Segunda.- Adaptación**

1. Sin perjuicio del régimen de dispensas establecido en el título I, capítulo 2, del presente Decreto, los establecimientos autorizados con anterioridad a su entrada en vigor, así como los referidos en la Disposición Transitoria Primera dispondrán de un plazo de diez años para adaptar sus instalaciones.

2. El plazo de adaptación establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en los supuestos en los que el establecimiento proceda a la reforma de sus instalaciones

con anterioridad a la finalización del mismo, en los que le será inmediatamente exigible.  
(<sup>4</sup>)

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### *Derogaciones*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

El Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, "Normas para la autorización y clasificación de los establecimientos de hostelería en la Comunidad de Madrid".

Orden de 4 de diciembre de 1987 de la Consejería de Economía, por la que se desarrollan determinados preceptos del Decreto anteriormente citado.

Orden 3501/1989, de 20 de septiembre, de la Consejería de Economía, por la que se complementa e interpreta la Orden de 4 de diciembre de 1987.

Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

## DISPOSICIONES FINALES

### **Primera.-** *Desarrollo del Decreto*

Se faculta al Consejero de Economía e Innovación Tecnológica para dictar las disposiciones necesarias en aplicación y desarrollo del presente Decreto.

### **Segunda.-** *Entrada en vigor*

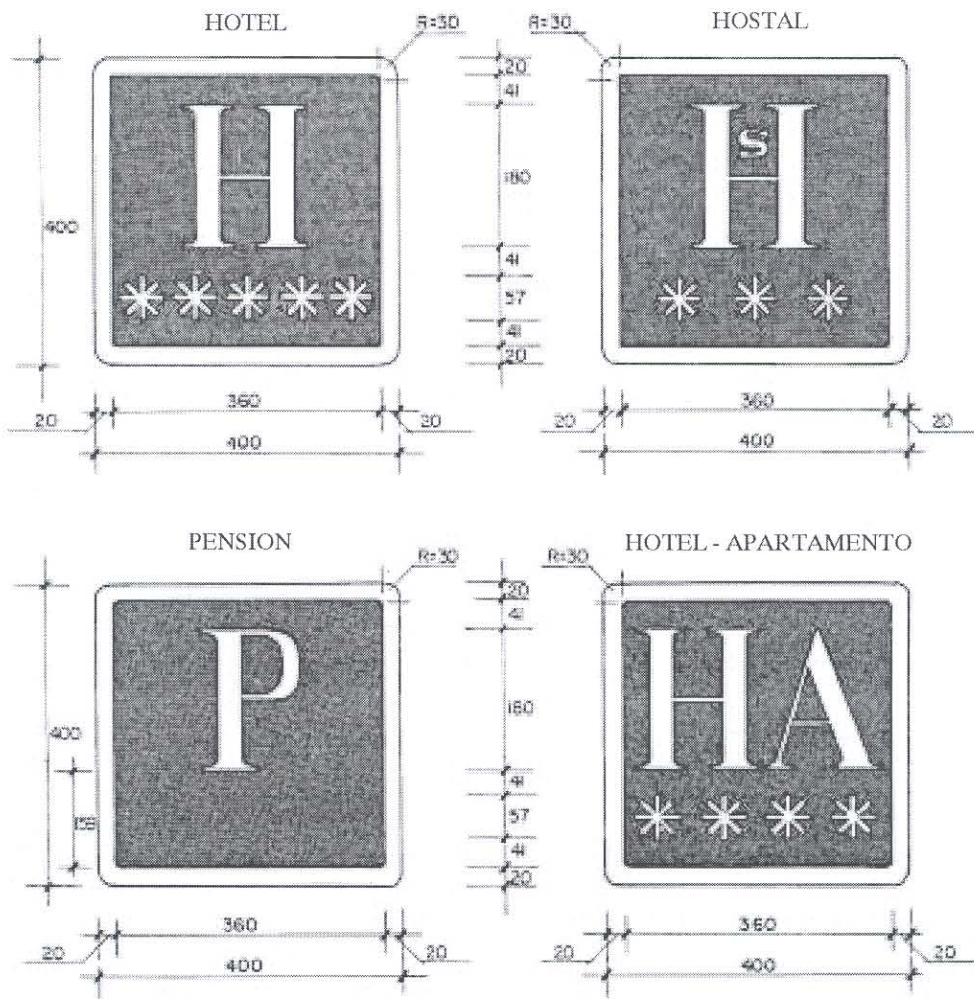
El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

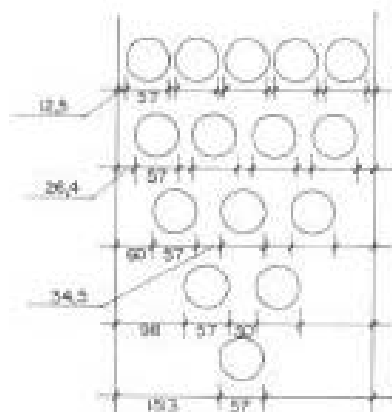
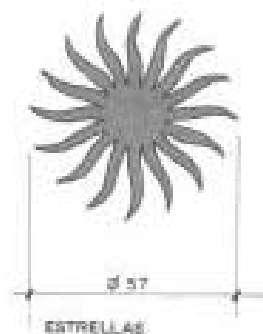
---

<sup>4</sup>.- Redacción dada a la Disposición Transitoria Segunda por el Decreto 77/2006, de 28 de septiembre.

ANEXO

MODELO DE PLACA A QUE ALUDE EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO





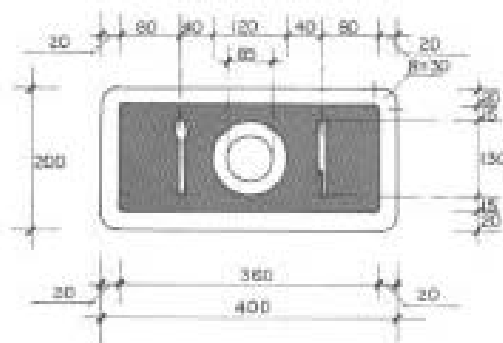
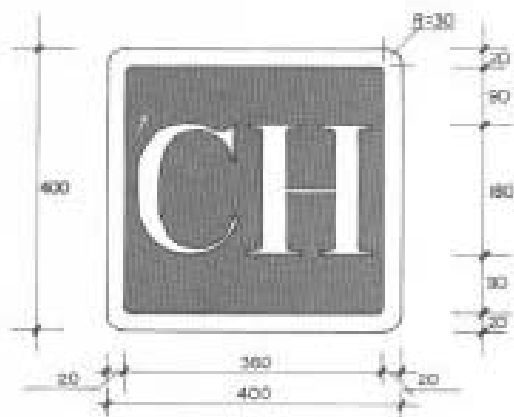
**LEYENDA**

MEDIDAS EN MILIMETROS  
 LETRAS TIPO BODONI EN BLANCO  
 ESTRELLAS EN ORO O PLATA, SEGUN PROCEDA  
 RECUADRO DE LA PLACA, EN BLANCO



AZUL TURQUESA

SITUACION DE LAS ESTRELLAS  
 EN LOS DISTINTOS CASOS



**LEYENDA**

MEDIDAS EN MILIMETROS  
 LETRAS TIPO BODONI EN BLANCO  
 CUBIERTOS Y PLATO EN BLANCO  
 RECUADRO DE LA PLACA, EN BLANCO



AZUL TURQUESA