



# PROYECTO VIVIENDA USO TURÍSTICO EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## DESCRIPCIÓN BREVE

Oferta de Servicio como vivienda de Uso Turístico, denominada "Casasola", ubicada en Carretera de Segovia, 2 Bajo Dcha. 40197 San Cristóbal de Segovia -SEGOVIA-

## Contenido

OBJETO .....	2
DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD .....	2
Situación y Emplazamiento .....	2
Características Socioeconómicas de la Actividad.....	3
Característica de la Edificación e Instalaciones.....	3
Cumplimiento DECRETO 3/2021, de 16 de febrero .....	5
Capítulo I. Disposiciones Generales .....	5
Capítulo II. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de uso turístico .....	5
Capítulo III. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico .....	9
Capítulo IV. Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico .....	9
ANEXOS –Planos– .....	13
Anexo I –Parcela– .....	13
Anexo II –Vivienda– .....	16

## OBJETO

El presente documento tiene como objeto la presentación de la oferta, como vivienda de *Uso Turístico*, de nombre "**Casasola**", de la vivienda ubicada en la Carretera de Segovia, 2 Bajo Dcha. 40197 San Cristóbal de Segovia –SEGOVIA–, y el terreno en el que se encuentra, estando definida en el plano como "Casa B" (ANEXO I).

## DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad a desarrollar consiste en la apertura de una vivienda para alquiler vacacional. Se trata de una vivienda existente ubicada en el Término Municipal de San Cristóbal de Segovia, que no supone un aumento de la superficie ya construida ni modificación de la misma.

### Situación y Emplazamiento

La vivienda objeto del presente proyecto de actuación tiene como referencia catastral: 7944806 VL0348 0002 FD, con localización en CR SEGOVIA S CRISTÓBAL–S CRI 92 PI 00 Pt DR – SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA).

La parcela de terreno tiene una superficie de setecientos un metros con cincuenta decímetros cuadrados ( $701,50 \text{ m}^2$ ), y está separada en dos porciones: una de ellas con una superficie de  $122,60 \text{ m}^2$ ; y otra de  $578,90 \text{ m}^2$  dentro de la cual está construida la vivienda. Linderos: La parte mayor, donde se ubica la vivienda linda, al frente, con el Camino de Segovia; derecha, con zona de terreno común propia del conjunto inmobiliario; izquierda, con la finca número Uno de esta división horizontal adjudicada a don Miguel Contreras de Diego; y fondo: con zona de terreno común propia de este conjunto inmobiliario. Y la parte más pequeña linda: al frente, con zona de terreno común propia de este conjunto inmobiliario; derecha, la misma zona de terreno común; izquierda, con la finca número Uno de esta misma división horizontal; y fondo, con finca de don Gregorio Velasco.

El edificio consta de una vivienda unifamiliar repartida en dos niveles. En la planta baja se ubica el vestíbulo, salón-comedor, cocina, cuarto de baño y cuarto de calderas. En la planta primera tiene cinco dormitorios y cuarto de baño. Tiene una superficie útil de ciento cuatro metros con tres decímetros cuadrados ( $104,30 \text{ m}^2$ ), y construida de ciento cuarenta y dos metros con cuarenta decímetros cuadrados ( $142,40 \text{ m}^2$ ). El edificio ocupa en el solar una superficie aproximada de setenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados ( $71,50 \text{ m}^2$ ) y queda como terreno libre una superficie de quinientos

siete metros con 40 decímetros cuadrados (507,40 m<sup>2</sup>). Se adjunta plano de la finca (Anexo I).

### **Características Socioeconómicas de la Actividad**

La actividad consistirá en el alquiler rotatorio de la vivienda existente en régimen de *Uso Turístico*, cumpliendo con la legislación turística que le fuera de aplicación.

Atendiendo a las condiciones de la normativa turística recogida en el "*DECRETO 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León*".

La capacidad de la vivienda, atendiendo a lo recogido en el citado *Decreto*, será de **12 plazas**, distribuidas en las habitaciones de la planta superior, y con camas supletorias en el salón comedor de la planta baja.

### **Característica de la Edificación e Instalaciones**

Para la puesta en marcha de la actividad no se precisa ningún tipo de obra, estando la vivienda adecuada y lista para su uso.

La vivienda dispone de camino de entrada, desde la carretera, practicable para turismos con espacio para aparcamiento.

La distribución y superficie útil de la vivienda es la siguiente:

- **Planta Baja**
  - Salón / comedor: 25,15 m<sup>2</sup>
  - Porche cerrado: 9,12 m<sup>2</sup>
  - Recibidor: 4,09 m<sup>2</sup>
  - Pasillo: 2,70 m<sup>2</sup>
  - Cuarto de Caldera: 2,40 m<sup>2</sup>
  - Baño: 2,31 m<sup>2</sup>
  - Cocina: 7,98 m<sup>2</sup>
- **Planta Primera**
  - Dormitorio 1: 7,06 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio 2: 7,53 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio 3: 7,23 m<sup>2</sup>



- Dormitorio 4: 11,18 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 5: 8,79 m<sup>2</sup>
- Baño: 3,74 m<sup>2</sup>
- Pasillo: 5,20 m<sup>2</sup>

Tiene instalación de agua fría y caliente, calefacción, electricidad, televisión y Wifi. El saneamiento se hace a fosa séptica, dentro de la parcela, a una distancia conveniente de la vivienda.

En los meses de verano se la dotará de una piscina, en superficie (desmontable), dotada de las medidas higiénico sanitarias y de seguridad correspondiente, estando ésta dentro de un espacio cerrado, mediante alambrada y puerta de acceso, con el fin de prevenir accidentes con menores.

## **Cumplimiento DECRETO 3/2021, de 16 de febrero**

En este apartado se han recogido los Artículos del citado *Decreto*, que son de aplicación para la vivienda de Uso Turístico, motivo de este Proyecto, y su cumplimiento.

### **Capítulo I. Disposiciones Generales**

#### **Artículo 2. *Ámbito de Aplicación***

Es de aplicación el DECRETO 3/2017, de 16 de febrero, dado que la vivienda de Uso Turístico se encuentra ubicada en la Comunidad de Castilla y León.

#### **Artículo 3. *Concepto***

Es una vivienda de Uso Turístico amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada en canales de oferta turística para ser cedida temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

#### **Artículo 4. *Definiciones***

A efectos del citado Decreto, es un "*Servicio de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico: consiste en la prestación de hospedaje de forma habitual y con carácter temporal, esto es por un plazo máximo de dos meses seguidos a un mismo turista, a cambio de contraprestación económica y en un establecimiento abierto al público en general*".

#### **Artículo 5. *Capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico***

- 1. La capacidad en plazas de la unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles o muebles-cama instaladas en el salón-comedor, incluidas las camas supletorias.*
- 2. Las camas dobles se computarán como dos plazas y las cunas no computarán como plazas.*

Atendiendo a lo recogido en este Artículo, la capacidad de la vivienda será de 12 plazas.

### **Capítulo II. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de uso turístico**

#### **Artículo 7. *Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de uso turístico***

La vivienda objeto de este proyecto, dispone de cédula de habitabilidad y cumple las condiciones técnicas de calidad exigidas.

Dispone de 5 dormitorios, salón-comedor, cocina, dos cuartos de baño, hall de entrada, cuarto de calderas y porche acristalado.

#### Artículo 8. Requisitos de los dormitorios

Los cinco dormitorios disponen de una zona de ventilación directa al exterior y con sistema de oscurecimiento que impide el paso de la luz exterior y se regula a voluntad del turista.

El equipamiento de los dormitorios, atendiendo a sus dimensiones, es el siguiente:

○ Dormitorio 1: 7,06 m<sup>2</sup>

Dispone de una cama individual de 1,35 x 1,90 cm.

Una mesilla de noche separada de la cabecera de la cama.

Una lámpara de sobre mesilla.

Un armario ropero empotrado, con perchas.

Lencería para cambio de sábanas.

○ Dormitorio 2: 7,53 m<sup>2</sup>

Dispone de una cama individual de 0,90 x 1,90 cm.

Una mesilla de noche separada de la cabecera de la cama.

Una lámpara de sobre mesilla.

Un armario ropero empotrado, con perchas.

Lencería para cambio de sábanas.

○ Dormitorio 3: 7,23 m<sup>2</sup>

Dispone de una cama individual de 0,90 x 1,90 cm.

Una mesilla de noche separada de la cabecera de la cama.

Una lámpara de sobre mesilla.

Un armario ropero empotrado, con perchas.

Lencería para cambio de sábanas.

○ Dormitorio 4: 11,18 m<sup>2</sup>

Dispone de una cama individual de 1,35 x 1,90 cm.

Dos mesillas de noche separadas de la cabecera de la cama.

Dos lámparas de sobre mesilla.

Cómoda con cajones.

Espejo.

Un armario ropero doble empotrado, con perchas.

Lencería para cambio de sábanas.

○ Dormitorio 5: 8,79 m<sup>2</sup>

Dispone de una cama individual de 1,35 x 1,90 cm.

Una mesilla de noche separada de la cabecera de la cama.

Una lámpara de sobre mesilla.

Un armario ropero empotrado, con perchas.

Lencería para cambio de sábanas.

Artículo 9. Requisitos de los aseos

El aseo de la planta primera dispone de:

Lavabo, inodoro, bidé, bañera con sistema antideslizante, punto de luz, espejo con repisa, soporte para el papel higiénico, soporte para toallas y jabón.

Dispone de ventilación directa, mediante ventana al exterior, que permite la suficiente renovación del aire.

El aseo de la planta baja dispone de:

Lavabo, inodoro, plato de ducha con sistema antideslizante, punto de luz, espejo, armario con espejo, soporte para el papel higiénico, soporte para toallas y jabón.

Dispone de ventilación directa, mediante ventana al exterior, que permite la suficiente renovación del aire.

Artículo 10. Requisitos del salón-comedor



Dispone de un salón comedor de 25,15 m<sup>2</sup>, dimensiones adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento. Cuenta con un porche contiguo, cerrado de 9,12 m<sup>2</sup>.

Dispone de mobiliario idóneo y suficiente para el uso al que se destina y está equipado con:

Doble armario acristalado, en la parte del salón, para cristalería.

Mesa camilla con cuatro sillas.

Mesa de televisión.

Televisión y reproductor DVD.

Dos mesas bajas de salón.

Lámpara sobre mesa de salón.

Lámpara de pie regulable en su intensidad lumínica.

Sofá de tres plazas y sofá de dos plazas.

Chimenea de leña.

Mesa de comedor con 8 sillas.

Aparador para guardad vajilla y mantelería.

El porche anejo dispone de:

Mesa con seis sillas.

Sofá de dos plazas.

Está garantizada la adecuada iluminación y ventilación del salón-comedor y cuenta con sistema de oscurecimiento que impide el paso de la luz exterior y se regula a voluntad del turista.

#### Artículo 11. Requisitos de la cocina

La cocina cuenta con el siguiente equipamiento:

Frigorífico de dos puertas, cocina convencional de cuatro fuegos, horno, campana extractora de humos, microondas, lavadora, fregadero, armarios, cubo de basura, y elementos de menaje (cubtería, vajilla, cristalería, batería de cocina), suficiente en relación con la capacidad en plazas de la vivienda de Uso Turístico.

Además cuenta con tostadora, batidora de mano y cafetera eléctrica.

La cocina dispone de ventilación directa a la calle mediante ventanas abatibles.

#### Artículo 12. Servicios comunes

La vivienda de uso Turístico dispone de los siguientes servicios comunes:

Suministro permanente de agua caliente y fría apta para el consumo humano.

Suministro eléctrico adecuado y suficiente.

Calefacción.

Suministro de combustible necesario, en su caso, para procurar el correcto funcionamiento de todos los servicios.

Botiquín de primeros auxilios.

Limpieza y cambio de ropa de cama y baño a la entrada de nuevos clientes.

Conservación y reparación de las instalaciones y equipamiento.

Cunas, cuando sean requeridas por el turista.

### **Capítulo III. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico**

#### Artículo 15. Declaración responsable

Junto con este Proyecto se ha presentado la correspondiente Declaración Responsable, en los términos establecidos en el Artículo 21 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, y una vez abonadas las tasas correspondientes.

### **Capítulo IV. Régimen de funcionamiento de los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico**

#### Artículo 18. Información a los turistas

En la vivienda de Uso Turístico se expondrá, de manera visible, en un tablón de anuncios que se instalará en el acceso principal a la vivienda, la información relativa a los siguientes extremos:

Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.

Aforo del establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda turística.

Listado de los precios de los servicios ofertados por la empresa.

Medios de pago admitidos.

Información de la existencia de hojas de reclamación.

Información sobre el comienzo y terminación del servicio de alojamiento previsto en el artículo 24.

Anuncio de la existencia del reglamento de régimen interior.

Información sobre el número de teléfono y dirección de correo electrónico de contacto, en los términos que recoge el artículo 25 del citado *Decreto*.

#### Artículo 19. Reglamento de régimen interno

Se elaborará un Reglamento Interno que incluirá, entre otros aspectos, las prohibiciones al usuario a las que se refiere el artículo 27 del citado Decreto, el uso adecuado del equipamiento que se deje a disposición del turista, así como las indicaciones para la utilización racional de los recursos y otras normas de uso y ocupación de los elementos y zonas comunes para la correcta convivencia de los turistas.

Asimismo, recogerá las reglas a las que debe ajustarse la admisión y estancia en la vivienda de Uso Turístico, que en ningún caso podrán ser discriminatorias por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

#### Artículo 20. Reservas

En cuanto a la petición de reserva de la vivienda de Uso Turístico, por parte del turista con anterioridad al inicio de la prestación de! Servicio de alojamiento turístico, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 20 del citado *Decreto*.

#### Artículo 21. Anticipos

En cuanto a la exigencia de Anticipos, se estará a lo dispuesto en el Artículo 21 del citado *Decreto*.

#### Artículo 22. Cancelación de las reservas

En cuanto al régimen de cancelación de reservas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 22 del citado *Decreto*.

#### Artículo 23. Mantenimiento de las reservas

En cuanto al mantenimiento de las reservas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 23 del citado *Decreto*.

#### Artículo 24. Comienzo y tramitación del servicio de alojamiento

En cuanto al comienzo y tramitación del servicio de alojamiento, se estará a lo dispuesto en el Artículo 24 del citado *Decreto*.

#### Artículo 25. Atención al turista

En cuanto a la atención al turista, se estará a lo dispuesto en el Artículo 25 del citado *Decreto*.

#### Artículo 26. Obligaciones de la empresa

En cuanto a las obligaciones a cumplir, por parte de la empresa, se estará a lo dispuesto en el Artículo 26 del citado *Decreto*.

#### Artículo 27. Prohibición a los turistas

En cuanto a las prohibiciones a los turistas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 27 del citado *Decreto*.

#### Artículo 28. Hoja de Información

En el momento de formalizar la admisión del turista, se le informará de los servicios reservados o contratados, de las obligaciones de los usuarios, y de los precios correspondientes a tales servicios, mediante la entrega de un documento que tendrá una numeración consecutiva y que reflejará los siguientes datos:

Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.

Ubicación de la vivienda de uso turístico.

Nombre comercial, en su caso.

Identificación del turista.

Capacidad de la vivienda de uso turístico.

Precio de la vivienda de uso turístico.

Medios de pago admitidos.

Fecha y horario de entrada y de salida.

La hoja de información utilizada es la que se encuentra disponible en la sede del órgano periférico competente, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>.

#### Artículo 29. Desistimiento del servicio contratado

En cuanto al desistimiento del servicio contratado, por parte del turista, se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 del citado *Decreto*.



### Artículo 30. Precios

Atendiendo a la libertad de precios, a la que hace alusión el Artículo 30 del citado Reglamento, éstos tendrán la consideración de globales, entendiéndose incluidos en ellos el importe del servicio reservado o contratado y cuantos impuestos resulten de aplicación.

### Artículo 31. Servicios incluidos en el precio

A los efectos de lo recogido en el Artículo 31 del citado *Decreto*, estarán comprendidos en el precio del alojamiento los servicios comunes incluidos en el Artículo 12 de dicho decreto, y, cuando se presten, los siguientes servicios:

### Artículo 32. Facturación

En cuanto a formalización de las facturas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 32 del citado *Decreto*.

### Artículo 33. Pago

En cuanto al abono de los pagos, se estará a lo dispuesto en el Artículo 33 del citado *Decreto*.

### Artículo 34. Hojas de reclamación

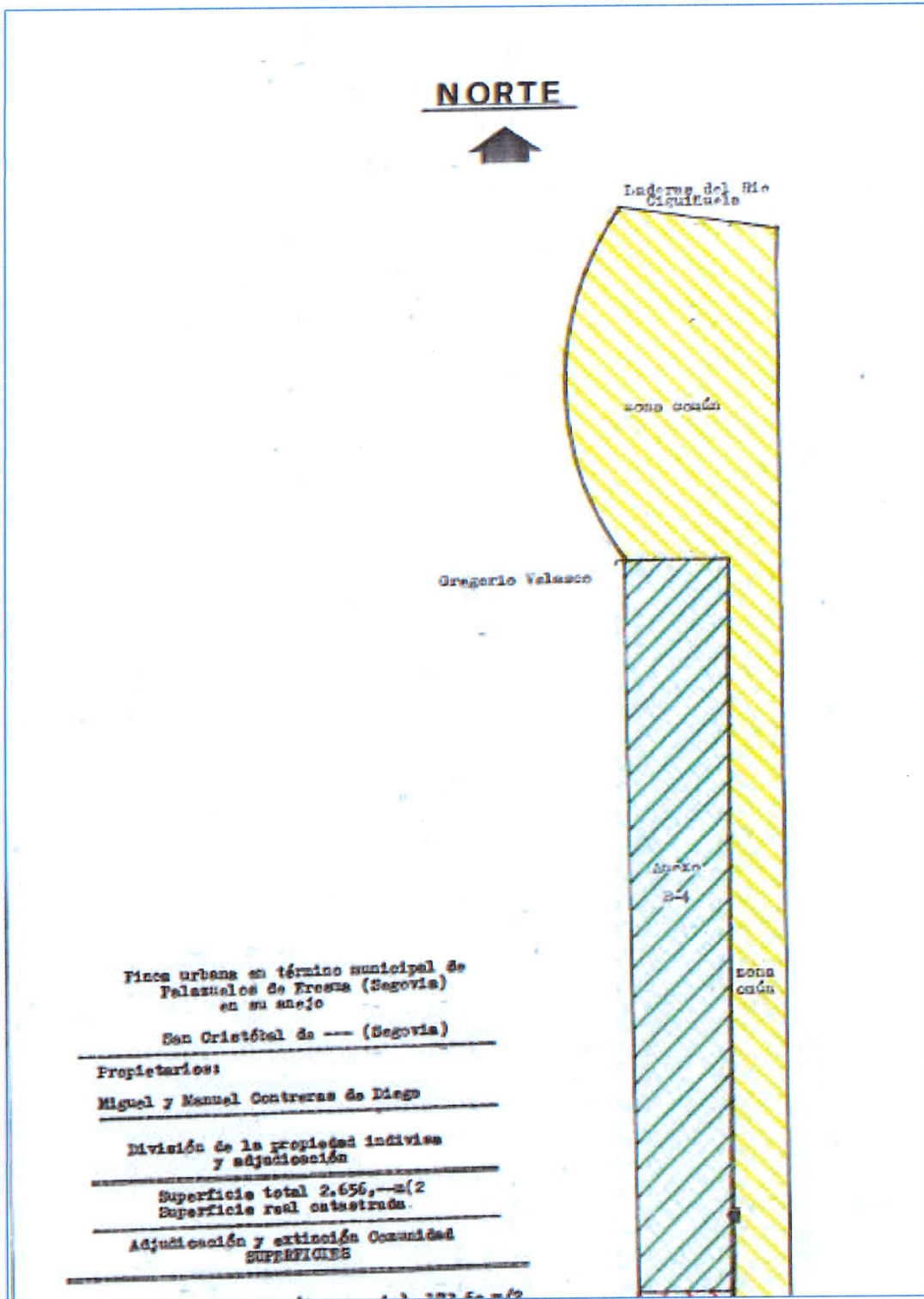
Se dispondrán de las correspondientes *Hojas de Reclamación*, que estarán a disposición de los turistas alojados en el momento de plantear su reclamación facilitándoles la información que sea necesaria para su cumplimentación.

### Artículo 35. Publicidad

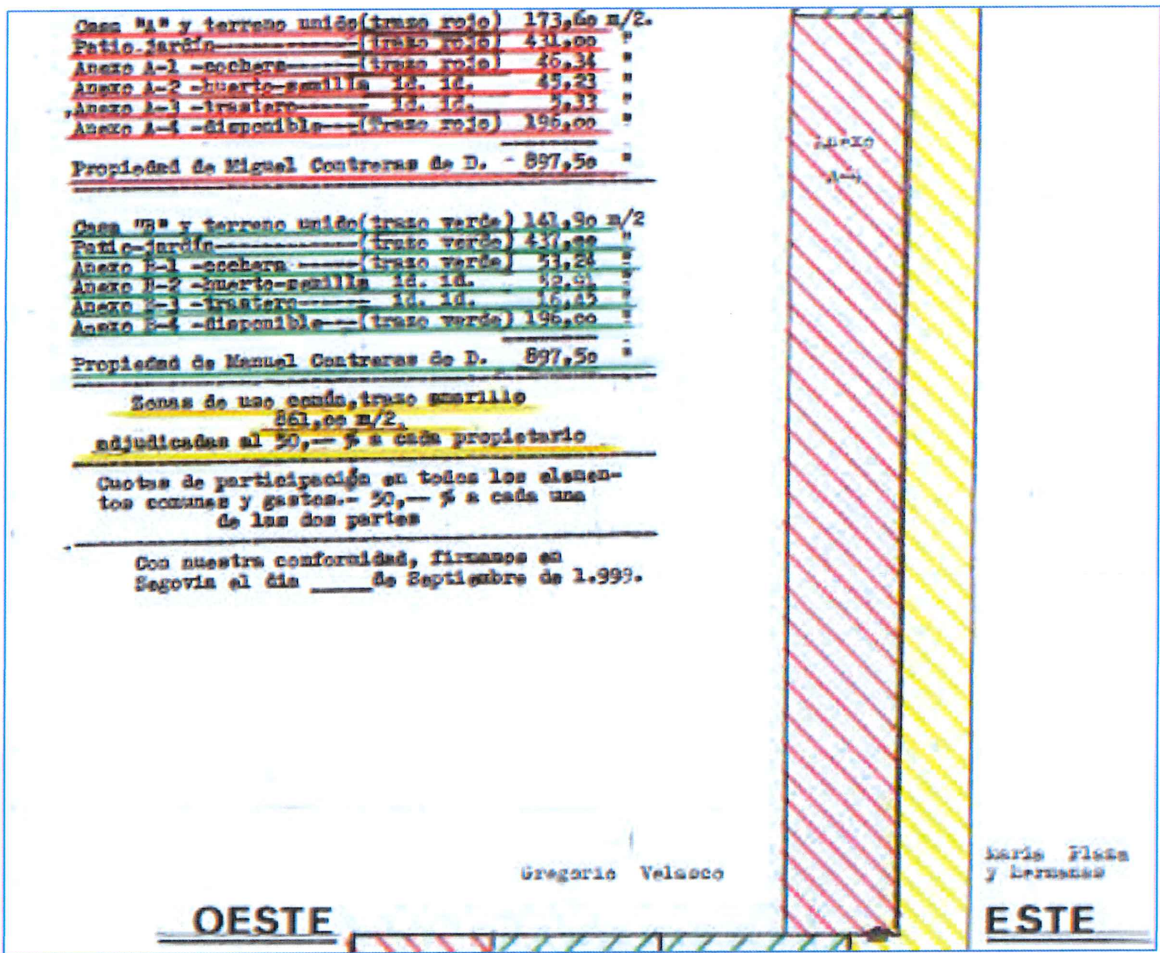
En la publicidad que se realice por cualquier medio, en la comercialización, correspondencia y demás documentación de la vivienda de Uso Turístico se indicará, de forma que no induzca a confusión, el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León así como las condiciones sobre el régimen de reservas.

ANEXOS –Planos–

Anexo I –Parcela–

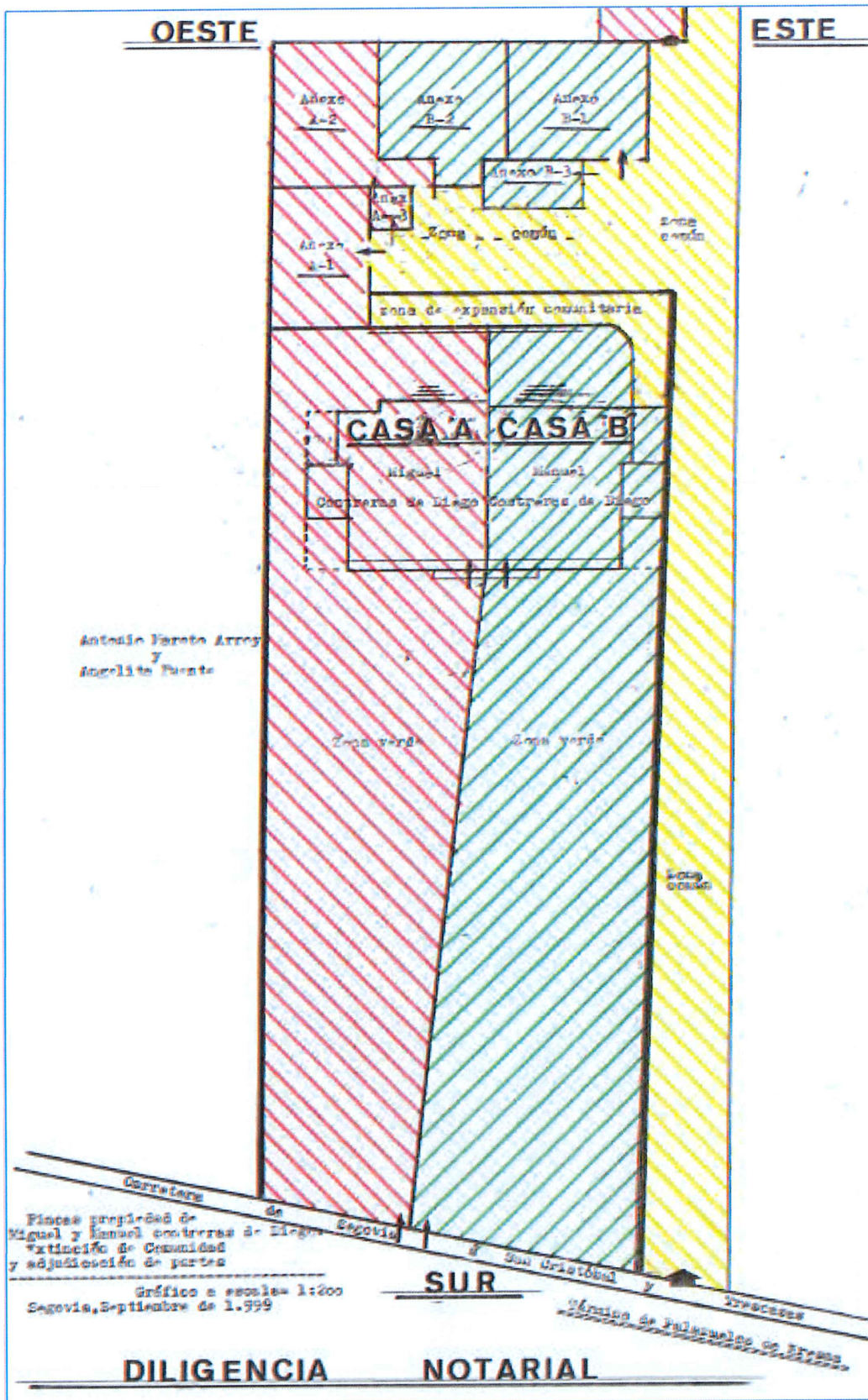


–Detalle finca 1 (zona común / parte casa B)–



-Detalle finca 2 (zona común / parte casa A)-

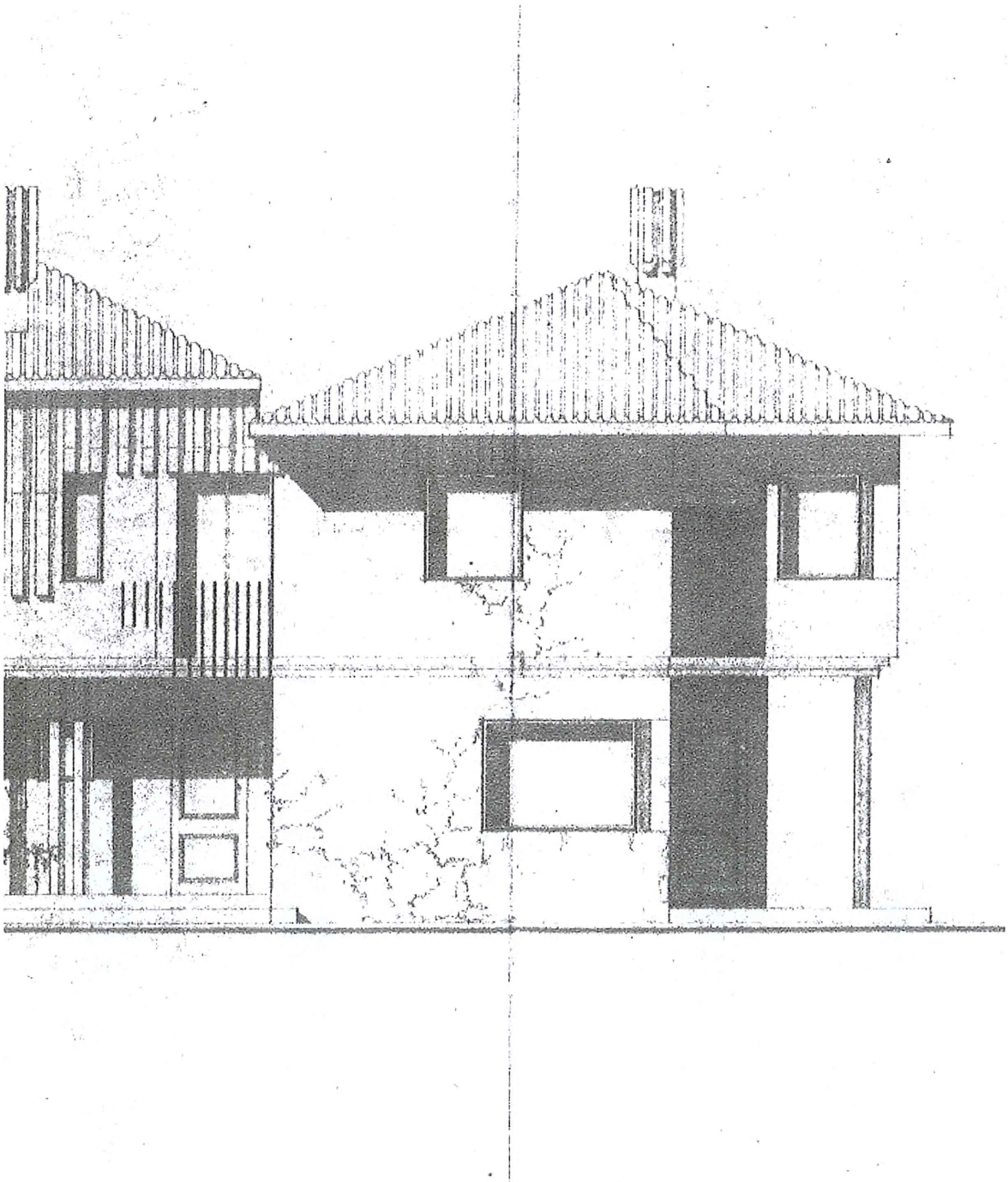




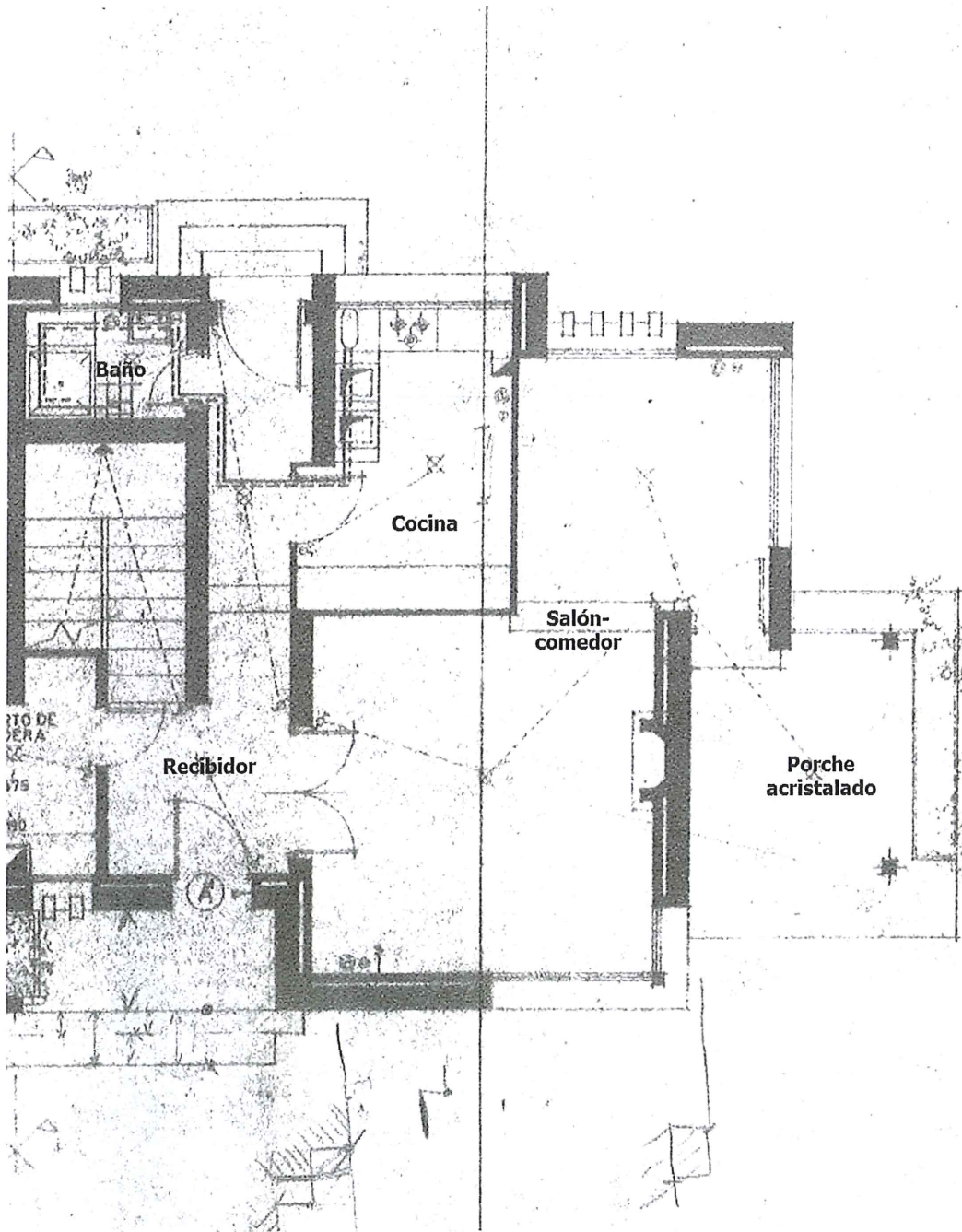
-Detalle finca 3 (zona común / Ubicación y partes casas A y B)-



**Anexo II –Vivienda–**

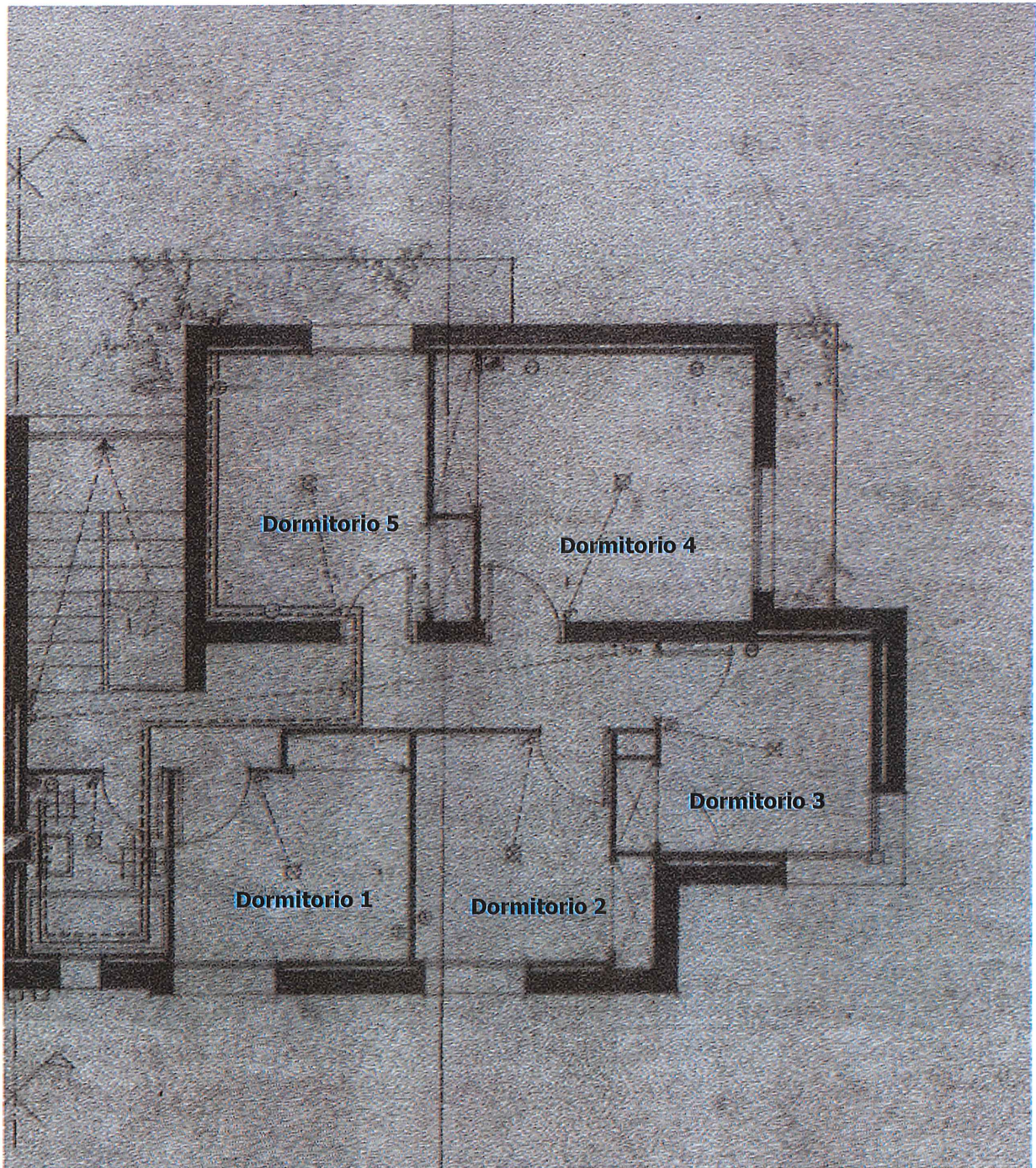


*-Fachada Principal casa B-*



-Vista Planta Baja-





*-Vista Planta Primera-*