

ANEXO V: RESIDENCIAL

ARTÍCULO 1º: Requisitos mínimos de la clase Residencial. Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea clasificado como “Residencial”, además de los exigidos por la Reglamentación de Alojamientos Turísticos en su artículo 6º, los siguientes:

- 1) Tener una capacidad mínima de diez (10) plazas en cinco (5) habitaciones.
- 2) Todas las habitaciones deben tener baño privado y/o compartido;
- 3) Tener un local destinado a recepción;
- 4) En caso que el edificio posea más de tres plantas, contar, como mínimo, con un ascensor con una capacidad no inferior a cuatro (4) personas. Los ascensores deben cumplir con las normas establecidas en los reglamentos dictados por la Autoridad Competente, en cuanto a su habilitación y mantenimiento;
- 5) Las habitaciones pueden ser simples, dobles, triples, cuádruples y quíntuples, siempre y cuando la superficie de las mismas permita el fácil desplazamiento de los huéspedes;
- 6) Contar con sala de estar equipada;
- 7) Contar con sanitario para el personal de servicio;
- 8) Brindar como mínimo servicio de desayuno por un lapso no inferior a tres (3) horas;
- 9) Contar con servicios de mucama/s;
- 10) El mobiliario y el equipamiento en espacios comunes y habitaciones debe guardar uniformidad entre sus elementos, como así también los artefactos, grifería y accesorios de baños de uso público y privado;
- 11) La vajilla, cristalería, cubiertos y demás elementos utilizados para la prestación de los servicios que se brinden deben ser uniformes;
- 12) La ropa de cama y toallas deben ser blancas y guardar uniformidad;
- 13) Una toalla, un toallón, una cubrecama, una frazada, una almohada y un juego de sábanas por plaza;
- 14) Contar con personal uniformado;
- 15) Contar todas las habitaciones y espacios comunes con solados que posean revestimientos que garanticen condiciones de seguridad e higiene;
- 16) Tener el cuarto de máquinas, las instalaciones generadoras de ruidos y el resto de las dependencias, que así lo requieran, sistema de aislación acústica, acorde a la normativa vigente;
- 17) Contar con un sistema adecuado de almacenamiento y recolección de residuos.
- 18) Contar con espacio destinado a depósito de artículos de limpieza y ropa de blancos.

ARTÍCULO 2º: Máximo de habitaciones cuádruples y quíntuples. La suma total de habitaciones triples y cuádruples no debe exceder el máximo del porcentaje sobre la cantidad total plazas del establecimiento que se establece.

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos	
			Residencial A	Residencial B
a. Conformación Unidades de alojamiento			Máximo %	
1. Cuádruples		U. A.	30%	30%
2. Quíntuples		U. A.	20%	30%

ARTÍCULO 3°: Habitaciones para personas con movilidad reducida. Todo establecimiento con un número superior a las diez (10) unidades habitacionales debe contar con un mínimo de habitaciones especiales, acondicionadas para personas con movilidad reducida, y baño privado especial que disponga de un inodoro, lavabo y zona de duchado como mínimo, siendo optativa la instalación de bañera u otros artefactos, siempre que se conserven las superficies de aproximación y la luz útil de las aperturas. La cantidad de unidades de alojamiento es la siguiente:

Descripción	Obs. * (1)	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a) Hasta 10 unidades de alojamiento		U. A.	-	-
b) 11 a 50 unidades de alojamiento		U. A.	1	1
c) 51 a 100 unidades de alojamiento		U. A.	2	2
d) 101 a 200 unidades de alojamiento		U. A.	3	3

*(1) Las áreas comunes deben contar como mínimo, con acceso libre de barreras arquitectónicas al interior del establecimiento, la habitación accesible y al área de desayuno y cumplir las prescripciones generales para edificios con acceso de público.

ARTÍCULO 4°: Dimensiones mínimas de las unidades de alojamiento. Las unidades de alojamiento deben tener como mínimo las dimensiones que a continuación se señalan.

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Habitación Single y Doble		m ²	12,5	10,5
b. Habitación Triple		m ²	15	13
c. Habitación Cuádruple		m ²	16	15
d. Lado mínimo		m	3,50	3,20
e. Tolerancia		%	10	10

La altura libre mínima en cualquier punto de la unidad de alojamiento, en el caso de techos con pendiente debe ser igual o mayor a dos metros con veinte centímetros (2,20 m) y en el caso de techos planos igual o mayor a dos metros con treinta centímetros (2,30 m).

ARTÍCULO 5°: Dimensiones mínimas de las ventanas. Las ventanas no pueden estar obstruidas por ningún elemento y sus dimensiones mínimas son las siguientes:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Superficie de ventanas de habitaciones	* (2)	m ²	1,00	1,00

*(2) Todas las habitaciones deben disponer de ventanas orientadas a frente, contra frente o patio de aire y luz. Las ventanas no pueden estar obstruidas por ningún elemento.

ARTÍCULO 6º: Porcentaje mínimo de habitaciones con baño privado. Todas las unidades deben contar con baño privado o compartido con servicio de agua caliente y fría mezclables e identificadas para el uso del huésped. El porcentaje mínimo de habitaciones con baño privado es el siguiente:

Descripción	Obs	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Porcentaje mínimo de habitaciones con baño privado		%	90%	60%
b. Tolerancia		%	10	10

ARTÍCULO 7º: Dimensiones mínimas de los baños privados y compartidos. Los baños privados y compartidos de las habitaciones deben tener las siguientes superficies mínimas y cargas máximas:

Descripción	Obs. * (3)	Unidad	Requisito	
			Residencial A	Residencial B
a. Dimensión de baños privados y compartidos		m ²	3,00	2,50
b. Lado mínimo		m	1,80	1,50
c. Tolerancia a. y b.		%	5%	5%

*(3) Los paramentos de los baños deben estar revestidos con material impermeable hasta una altura de 2,00 metros y contar con ventilación natural o forzada.

En función de las distintas capacidades de las habitaciones, los baños comunes deben servir como máximo a seis (6) plazas.

ARTÍCULO 8º: Instalaciones de la unidad de alojamiento. Las unidades deben contar con las siguientes instalaciones mínimas:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Instalación eléctrica:				
1. Iluminación general con interruptor en cada ambiente		%	100	100
2. Tomacorriente con indicador de voltaje en cada ambiente		%	100	100
3. Lámpara o aplique de cabecera, 1 por plaza		%	100	75
4. Llave térmica y disyuntor en la unidad		%	100	100
b. Instalación de calefacción:	* (4)			
1. centralizado o descentralizado		%	100	100
c. Instalación de refrigeración:	* (5)			
1. Sistema de refrigeración con control en la unidad.		%	100	100

2. Aire acondicionado central o individual, con control en la unidad		%	50	-
d. Instalación de telefonía:	* (6)			
1. Un punto		%	100	-
e. Computadora con conexión a Internet en espacio común		%	100	-

* (4) En establecimientos localizados en destinos donde se registren temperaturas medias inferiores a 18°C, deben proporcionar una temperatura estable de 20°C en el cien por cien (100%) de los ambientes.

* (5) En establecimientos localizados en destinos donde se registren temperaturas medias superiores a 22°C, deben proporcionar una temperatura estable de 18°C en el cien por cien (100%) de los ambientes.

* (6) El servicio de telefonía debe ser interno y externo, pudiendo tener restricciones para Discado Directo Nacional y Discado Directo Internacional. Este servicio es exigible sólo en aquellas localidades que el servicio se provea.

ARTÍCULO 9º: Equipamiento mínimo de las habitaciones. Todas las unidades de alojamiento deben contar con el siguiente equipamiento mínimo:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Tamaño de camas y colchones de 1 plaza:				
1. 0,80 m x 1,90 m		%	100	100
b. Tamaño de camas y colchones de 2 plazas:				
1. 1,40 m x 1,90 m		%	100	100
c. Tipo de colchones:	* (7)			
1. E.P., ESP.: 18cm, Dens.: 26 kg.		%	100	100
d. Silla o sillón butaca por habitación		%	100	100
e. Superficie de apoyo de cabecero de la cama, 1 por plaza (0,15 m ²)		%	80	60
g. Mesa escritorio o superficie mínima de mesada de 0,30 x 0,80		%	100	80
h. Cortinado o similar en las ventanas que garantice el oscurecimiento		%	100	100
i. Armario o placar	* (8)	%	100	100
j. Papelero		%	100	100
k. Espejo de medio cuerpo		%	100	80
l. Portamaletas		%	80	60
m. Televisión de 20"		%	80	60

* (7) E.P.: espuma de poliuretano; ESP.: espesor (mínimo); Dens.: densidad. En todos los casos deberá documentarse que las camas cumplen los requerimientos establecidos mediante etiquetado de fábrica y/ o documentación respaldatoria de las adquisiciones.

* (8) El interior del armario o placar debe tener una profundidad mínima de 0,60 m, ancho mínimo de 0,90 m y altura mínima de 2,00 m. Dotado, como mínimo de dos (2) cajones o estantes y barral con 4 (cuatro) perchas.

ARTÍCULO 10°: Ropa blanca y de cama. La ropa blanca y de cama debe tener las siguientes características mínimas:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Sábanas y fundas	* (9)			
1. 120 hilos/ cm ²		%	100	100
b. Toallas	* (10)			
1. de manos				
a. Sup.: 3200 cm ² ; Peso: 420 gr./ m ²		%	100	100
2. de ducha o toallón				
a. Sup.: 9100 cm ² ; Peso: 420 gr./ m ²		%	100	100
3. pie de baño				
a. Sup.: 2800 cm ² ; Peso: 420 gr./ m ²		%	100	-
c. Frazadas	* (11)	%	100	100
d. Cubrecamas, acolchados, etc.		%	100	100

* (9) Sólo se considera ropa blanca y de cama en buen estado de conservación. En todos los casos deberá documentarse que la ropa blanca cumple los requerimientos establecidos mediante etiquetado de fábrica y/o documentación respaldatoria de las adquisiciones.

* (10) Aclaraciones: superficie (Sup.) en centímetros cuadrados (cm²); peso en gramos por metro cuadrado (gr/m²).

* (11) Todos los establecimientos deben contar con una frazada adicional por plaza en el armario o a disposición del huésped a su solicitud en recepción.

ARTÍCULO 11°: Equipamiento mínimo de los baños. Los baños de las unidades deberán contar, como mínimo, con el siguiente equipamiento:

Descripción	Obs. * (12)	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Lavabo o bacha		%	100	100
b. Botiquín o repisa con espejo iluminado		%	100	100
c. Zona de duchado	* (13)			
1. Receptáculo para ducha de 0,60 m de ancho por 0,70 m de largo		%	100	100
d. Cortina o mampara		%	100	100
e. Inodoro		%	100	100
f. Bidet independiente	* (13)	%	80	60
g. Toallero				
1. De lavabo, 1 por baño		%	100	100
h. Agarradera en bañera o ducha		%	100	100
i. Perchero para muda de ropa		%	100	100
j. Recipiente para residuos		%	100	100
k. Portarrollo		%	100	100
l. Portavasos		%	100	100
m. Jabonera en lavabo, ducha y bidet		%	100	100

* (12) En lavabo, ducha y bidet servicio permanente de agua fría y caliente mezclables

*(13) El receptáculo o bañera debe poseer sistema antideslizante. Aquellos establecimientos que no dispongan de bidet deben contar con duchador manual en ducha.

ARTÍCULO 12°: Elementos para el aseo. Los baños de las unidades deben poseer como mínimo los siguientes elementos:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Pastilla de jabón, diaria y por plaza		%	100	100
b. Rollo de papel higiénico		Cant.	1	1
c. Toalla de mano y toallón, 1 por plaza		%	100	100
d. Toalla pie de baño		%	100	-
e. Vaso, 1 por plaza		%	100	100

ARTÍCULO 13°: Dimensiones y requisitos mínimos exigibles a espacios comunes: Los establecimientos deben disponer de espacios comunes, cuyas características edilicias cumplan la normativa vigente, conforme los siguientes mínimos:

Descripción	Obs* (14)	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Recepción				
1. Superficie mínima		m ²	15	13
2. Adicional de 0,20 m ² , a partir de las 20 plazas		Nº de plazas Adicionales	Por plaza	Por plaza
b. Sala de estar/ Desayunador	* (15)			
1. Superficie mínima		m ²	25	23
2. Adicional de 0,20 m ² a partir de las 20 plazas		Nº de plazas	Por plaza	Por plaza
c. Sanitarios para b.		Si/No	Si	Si
d. Tolerancia dimensiones a. y b.		%	5	5
e. Circulaciones (pasillos, escaleras)	* (16)	m	1,00	1,00
f. Estacionamiento	* (17)			
1. Plazas por unidad		%	30	-

*(14) Para el cálculo de la superficie total de los espacios de usos comunes se considera la superficie mínima indicada para una capacidad de hasta veinte (20) plazas; por cada plaza adicional se debe incrementar conforme superficie indicada.

*(15) La sala de estar cuenta con mobiliario tal como sillones, mesas y sillas, acorde a la capacidad del establecimiento. Se autoriza el uso de la sala de estar como salón desayunador. La sala de estar cuenta con televisor color de 21 pulgadas con video cable o conexión satelital y computadora con servicio de Internet de uso público.

*(16) Los anchos de las escaleras se computan libres de pasamanos y barandas.

*(17) El estacionamiento debe estar integrado al edificio o ubicado en sus adyacencias hasta una distancia de 150 metros, medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central de la puerta de acceso al establecimiento.

ARTÍCULO 14°: Instalaciones en espacios comunes y de servicios. Los espacios comunes y de servicios deben contar con las siguientes instalaciones mínimas:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Instalación eléctrica				
1. Iluminación general con interruptor		Si/No	Si	Si
2. Tomacorriente c/indicador de voltaje		Si/No	Si	Si
3. Llave térmica con disyuntor		Si/No	Si	Si
4. Sistema de iluminación de emergencia, con encendido automático en todos los recintos de uso común		Si/No	Si	Si
b. Instalaciones de calefacción				
c. Instalación de refrigeración				
d. Instalación de telefonía				
1. Teléfono inalámbrico		Si/No	Si	-
2. Teléfono público		Si/No	Si	Si
e. Seguridad				
1. Sistema de señalización interna de servicios y espacios de uso común		Si/No	Si	Si
2. Señalización de salidas para casos de emergencia, claramente visibles en todo momento, conectadas con luz de emergencia		Si/No	Si	Si
3. Planos de ubicación de dispositivos contra incendios y de sistemas de alarma utilizados, visados por Autoridad Competente		Si/No	Si	Si
f. Ventilación natural o forzada				
g. Ascensores				
1. Ascensor de público con capacidad no menor a cuatro (4) personas cada 100 plazas o fracción	* (18)	Plantas	3	3
2. Escalera de emergencia (en caso de contar con más de 1 planta) debidamente identificada.		Si/No	Si	Si

*(18) Cuando todos los servicios están instalados en el nivel de acceso, las plantas se cuentan desde éste, hacia arriba y hacia abajo. Ascensor con servicio a todos los niveles.- La planta baja -o de acceso- se considera una (1) planta. A los efectos del cálculo de las plazas, no se consideran las que se encuentren en planta baja. Puede suplirse la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos. Las cabinas de los ascensores deben contar con: teléfono de emergencia y timbres de alarma en la cabina; pasamanos; señalización en la cabina en forma luminosa del sentido del movimiento; piso antideslizante; botonera con señalización suplementaria para ciegos y disminuidos visuales; tiempo de apertura y cierre de puertas automáticas (3 segundos pudiéndose aumentar desde la cabina). En las puertas manuales se requieren mirillas verticales. Los ascensores deben cumplir con las normas establecidas en los reglamentos dictados por la autoridad competente en cuanto a su habilitación y mantenimiento.

ARTÍCULO 15°: Aspectos generales para áreas comunes. Todas las áreas de uso común deben disponer de ventilación directa al exterior o, en su defecto, dispositivos para la renovación de aire

conforme legislación vigente. También deben disponer de calefacción y refrigeración, atendiendo a las consideraciones de temperaturas establecidas en la presente.

ARTÍCULO 16°: Baños en espacios comunes: Los baños en espacios comunes deben contar como mínimo de: Lavatorio con agua fría y caliente, inodoro con asiento y tapa en gabinete individual con puerta y/o mingitorio en baño de hombres, espejo con iluminación, papel higiénico, jabón de tocador, toallas descartables o secador de manos por aire caliente, recipiente para residuos y cambiador para niños.

ARTÍCULO 17°: Espacios de servicios. Los establecimientos deben contar con áreas de servicios de acceso restringido, conforme se detalla en la siguiente tabla:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Office, 1 por planta	* (19)	Si / No	Si	No
b. Medios para traslado de blanco o artículos de limpieza.				
1. Canasto o similar para traslado de blanco y artículos de limpieza		Si/ No	Si	Si
c. Espacio destinado a depósito de equipaje y otros elementos		Si/ No	Si	Si
d. Cocina		Si/ No	Si	Si

* (19) El office debe contar con armario para artículos de limpieza y ropa blanca.

ARTÍCULO 18°: Servicios al huésped. Los establecimientos deben brindar como mínimo los siguientes servicios:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. De recepción	* (20)	Horas	16	16
b. Servicio de teléfono público en recepción		Si/ No	Si	Si
c. De comidas				
1. Desayuno	* (21)			
a. Lapso de prestación del servicio		Horas	3	3
d. Fax		Si/ No	Si	Si
e. Despertador	* (22)	Si/ No	Si	Si
f. Internet	* (23)	Si/ No	Si	Si
g. Seguridad				
1. Servicio de vigilancia		Si/ No	Si	Si
h. Servicio médico				
1. Botiquín de primeros auxilios y personal con preparación específica		Si/ No	Si	Si
i. Otros				
1. Tarifario de servicios e información de la localidad		Si/No	Si	Si

- *(20) Debe preverse una guardia mínimadurante las veinticuatro (24) horas del día.
- *(21) El servicio de Desayuno debe contar como mínimo de té, café, leche y productos comestibles.
- *(22) El servicio puede ser prestado por la recepción, por sistema telefónico o por la existencia de equipamiento en las habitaciones (reloj despertador).
- *(23) El servicio de Internet de acceso público en sala de estar.

Artículo 19º: Servicio de limpieza. Las habitaciones deben estar preparadas y limpias al momento de ser ocupadas por los huéspedes y disponer de servicio de limpieza, al menos, una vez por día. La ropa blanca de las unidades debe ser cambiada al ingreso de cada nuevo huésped y con la siguiente frecuencia mínima:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Servicio de mucama				
1. Limpieza de habitaciones		Si/No	Si	Si
b. Frecuencia de cambio de ropa blanca	* (24)			
1. Sábanas y fundas		Nº pernóctes	2	3
2. Toallas y toallones		Nº pernóctes	1	2

*(24) Cuando el huésped manifieste expresamente su voluntad de colaborar en la política medioambiental del establecimiento -ahorro de agua-, se pueden cambiar con una frecuencia menor.

ARTÍCULO 20º: Recursos Humanos. Los establecimientos deben contar con los recursos humanos necesarios para el eficiente suministro de los servicios que prestan, en cantidad acorde a su categoría y capacidad. Deben poseer como mínimo:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Personal uniformado e identificado		Si/ No	Si	Si

ARTÍCULO 21º: Seguridad. Las unidades deben contar, como mínimo, con los siguientes elementos de seguridad:

Descripción	Obs.	Unidad	Requisitos mínimos	
			Residencial A	Residencial B
a. Esquema (plano) de ubicación relativa de la unidad, con indicación de los medios de salida		%	100%	100%
b. Cerradura				
1. Con llave de seguridad		%	100%	100%
c. Mirilla óptica, en puertas de acceso a la unidad		%	100%	100%
d. Matafuegos		%	100%	100%