

**REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL GRUPO DE EDIFICIOS/COMPLEJOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS (ANEXO I DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL)**

**1. ZONA DE COMUNICACIONES.**

**1.1. Accesos.**

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Entradas diferenciadas para usuarios y para servicio	si	-	-	-

**1.2. Vestíbulos.**

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos integrados por más de diez unidades alojamiento dispondrán de un vestíbulo con las instalaciones adecuadas a su capacidad de alojamiento para la prestación del servicio de recepción y conserjería.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Superficie mínima de vestíbulo por unidad de alojamiento (m <sup>2</sup> /ud)	0,5	0,4	0,3	0,2
Superficie mínima absoluta	40	30	20	15

### 1.3. Pasillos.

- Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Anchura pasillos (metros)	1,50	1,30	1,20	1,20
Pasillos interiores recubierto material acústico absorbente (1)	X	X		
(1) Quedan excepcionados los clasificados en la modalidad playa y rural.				

### 1.4. Escaleras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Las escaleras de servicio pueden utilizarse como de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas en la normativa específica. Asimismo, las escaleras principales de los edificios de apartamentos turísticos, que no tengan obligación de disponer de una de servicio, podrá cumplir con las mismas condiciones la función de evacuación.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Anchura mínima escalera de usuarios	1,50	1,30	1,20	1,20
Escalera de servicio	1,10	-	-	-

## 2. ZONA DE USUARIOS.

### 2.1. Unidades de alojamiento.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.

b) Las unidades de alojamiento estarán dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. En las unidades de alojamiento de una o dos plazas el salón-comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza común denominada estudio.

c) A estos efectos, se entiende por dormitorio cada una de las piezas de la unidad de alojamiento que esté destinada exclusivamente a esta finalidad.

- d) Los muebles, el equipamiento (vajilla y cubertería, ropas de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina) y la decoración serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.
- e) El salón de estar-comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente.
- f) Podrán instalarse camas convertibles en el salón-comedor, a razón de una plaza por cada seis metros cuadrados.
- g) La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.
- h) La altura libre de techo será de 2,50 m como mínimo.
- i) En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie tendrá, al menos, la altura mínima indicada en este Decreto y el resto será superior a 1,50 metros.
- j) En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios y salones no se incluirán las correspondientes a baños, aseos y zonas de acceso a los mismos. Sin embargo, se incluirá en ese cómputo la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.
- k) Para que pueda ser considerada una unidad de alojamiento como «apartamento con terraza» la superficie de la unidad deberá tener la superficie indicada para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza.
- l) En las unidades con terraza, éstas tendrán una superficie mínima de 3,30 m<sup>2</sup> y un fondo mínimo de 1,30 metros.
- m) La capacidad en plazas de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o muebles-cama.
- n) El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por ciento de las fijas, a excepción de los estudios, cuyas camas podrán ser convertibles o muebles y de los apartamentos de un dormitorio que podrán tener dos plazas convertibles.

B) Requisitos en función de la categoría.

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS EN UNIDADES DE ALOJAMIENTO</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Altura de los techos.</b>	<b>2,60 m (1)</b>	<b>2,50 m</b>	<b>2,50 m</b>	<b>2,50 m</b>
<b>Unidades con terraza: Superficie.</b>	<b>4 m<sup>2</sup></b>	<b>3,30 m<sup>2</sup></b>	<b>3,30 m<sup>2</sup></b>	<b>3,30 m<sup>2</sup></b>
<b>(1) En el supuesto de que se instalen elementos accesorios del aire acondicionado en el techo del baño, aseo o entrada a la unidad de alojamiento, la altura mínima podrá reducirse en estos espacios a 2,50 m, siempre que lo permita la normativa urbanística.</b>				

## **2.2. Dormitorios.**

A) Requisitos generales.

- a) En los dormitorios se podrán instalar un máximo de cuatro plazas, observándose, en todo caso, las superficies mínimas por categoría.

- b) Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz, a voluntad del usuario.
- c) Estarán dotados de armarios roperos, empotrados o no, mesilla de noche, perchas y papelera.
- B) Requisitos en función de la categoría.

B.1. m<sup>2</sup> por cama.

	4	3	2	1
m <sup>2</sup> por cama individual	7	6,5	6	6
m <sup>2</sup> por cama de dos plazas	12	11	10	10
m <sup>2</sup> por plaza de litera	no	4	3,5	3

B.2. Superficie mínima total en m<sup>2</sup>.

	4	3	2	1
Dormitorio doble	15	12	10	10
Dormitorio individual	9	8	7	7
Estudios (pieza común de dormitorio+salón-comedor)	24	23	21	20
Superficie útil adicional por plaza por encima de 2 (en m <sup>2</sup> )	6	5	4	3

**2.3. Baños o aseos de unidades de alojamiento.**

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

- a) Todas las unidades de alojamiento en las que no sea preceptiva la existencia de baño completo deberán disponer de aseo.
- b) Los servicios higiénicos tendrán ventilación directa o asistida, con renovación del aire.
- c) Todas las categorías dispondrán de agua corriente caliente y fría, identificadas, en las bañeras, duchas, bidés y lavabos así como accesorios de baño.
- d) Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante. Su diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

B) Requisitos mínimos en función de la categoría.

Los apartamentos turísticos de cuatro llaves dispondrán en cada unidad de alojamiento de dos o más plazas de baño completo dotado de bañera y ducha independientes; además, el lavabo será

doble y el bidé y el inodoro estarán independizados. Deberán disponer, además, de secador de pelo.

A excepción de los apartamentos turísticos de 4 llaves, la bañera podrá ser sustituida por una ducha cuya base tenga las mismas dimensiones que una bañera. Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante y de estanqueidad. Su diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

	4	3	2	1
<b>Baño completo (1)</b>	si	si (50%)	-	-
<b>Aseo (2)</b>	-	-	si	si
<b>Segundo baño o aseo en función del número de usuarios (N) de la unidad (computadas plazas fijas y convertibles)</b>	N>4	N> 4	N>5	N>5
<b>(1)Dispondrá de bañera con ducha, inodoro, bidé y lavabo, pudiéndose sustituir el bidé por ducha independiente.</b>				
<b>(2)Dispondrá de bañera o ducha, inodoro y lavabo.</b>				

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS EN BAÑOS Y ASEOS</b>	4	3	2	1
<b>Baños</b>	4,50 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Aseos</b>	3,5 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

#### **2.4. Salón-comedor.**

Requisitos en función de la categoría.

<b>CATEGORÍA</b>	4	3	2	1
<b>Superficie mínima en m<sup>2</sup></b>	16	14	12	10
<b>m<sup>2</sup> por plazas</b>	4	3	2,5	2

#### **2.5. Cocina.**

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Esta pieza dispondrá obligatoriamente de ventilación directa o forzada y estará dotada además, como mínimo, de fregadero, cocina horno, frigorífico (de 145 litros de capacidad mínima) y extractor y campana para ventilación forzada.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Superficie mínima (incorporadas o no al salón comedor)	8	7	6	5
Cocina independiente	Sí(1)	Sí(2)	-	-
Número de fuegos	3	2	2	2
Plancha ropa y tendedero	Sí	Sí	Sí	Sí
Cafetera o tetera eléctrica	Sí	Sí	No	No
Lavadora(3)	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavavajillas	Sí(4)	No	No	No
Batidora, Tostador.	Sí	Sí	No	No
<p>(1)Excepto estudios.            (2)En unidades de alojamiento con dos o más dormitorios.            (3)Podrá ser sustituida por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente.            (4)A partir de dos dormitorios.</p>				

## 2.6. Aseos generales.

Requisitos en función de la categoría.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos de categoría de cuatro llaves con más de diez unidades de alojamiento dispondrán de un número suficiente de aseos generales a disposición de las personas usuarias.

Estarán ubicados en zonas de uso común, próximos a las de mayor concentración de personas usuarias y serán independientes para señoras y caballeros.

Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelera.

Las puertas de acceso estarán dotadas de un sistema que permita el cierre por ellas mismas.

## 2.7. Salón social.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Salón social	Sí (1)	Sí (1)	-	-
Superficies mínimas expresadas en m <sup>2</sup> /ud alojamiento	2	1,50	-	-
(1)Este salón puede unificarse con el vestíbulo general en el diseño del edificio. Los espacios destinados a comedor, bares, salas de lectura, televisión y juegos pueden computarse formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad.				

## 3. ZONA DE SERVICIOS.

### 3.1. Oficinos de plantas.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Los oficios de plantas estarán dotadas al menos de fregaderos o sumideros y armarios y estanterías para artículos de limpieza y lencería limpia.

Sus paredes estarán revestidas de material de fácil limpieza.

B) Requisitos en función de la categoría.

Oficios de plantas	4*	3*	2*	1*
En todas las plantas (1)	No	No	No	No

(1) Excepto cuando el establecimiento de apartamentos turísticos disponga de más de tres plantas, excluyendo la baja, y en aquellas que tengan más de diez unidades de alojamiento.

## 4. GARAJE/APARCAMIENTO.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

El garaje, o aparcamiento cubierto y vigilado, estará enclavado en el mismo edificio o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien (100) metros del acceso principal al bloque de apartamentos turísticos.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Porcentaje mínimo de plazas de aparcamiento por número de unidades de alojamiento	50%	30%	-	-

## 5. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

### 5.1. Climatización y calefacción.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Climatización zonas comunes (vestibulo-salón social)	Sí	-	-	-
Climatización unidades de alojamiento con mando independiente, regulable por el usuario	Sí	-	-	-
Calefacción	-	Sí	Sí	Sí
Refrigeración	-	Sí	Sí	Sí

- Los apartamentos que sólo abran en temporada de invierno estarán dispensados de la instalación de refrigeración y los que solamente abran en temporada de verano, de la de calefacción.

### 5.2. Instalación telefónica y otras telecomunicaciones.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Teléfono general	Sí	Sí	Sí	Sí
Teléfono directo en unidades de	Sí	Sí	-	-

alojamiento o atendido por centralita 24 h.				
Teléfono en cuarto de baño	Sí	-	-	-
Televisión	Sí	Sí	Sí	Sí
Conexión a Internet en unidades de alojamiento (1)	Sí	Sí(2)	-	-
(1) Siempre que exista disponibilidad técnica. (2) Sustituible por ordenador en zona de uso común para uso de las personas usuarias con conexión a internet.				

### 5.3. Servicio de recepción y conserjería.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención a la persona usuaria sea continuada y eficaz durante las 24 horas del día. Personal uniformado o identificado, según categorías.

b) Los edificios con menos de 10 unidades de alojamiento podrán sustituir este servicio por un encargado provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada, o no, en el mismo edificio.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de equipajes	Sí	-	-	-
Personal uniformado (U) o identificado (I)	U	U	I	I

### 5.4. Servicio de limpieza.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Este servicio consiste en la limpieza periódica de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma, incluyendo el cambio de lencería de dormitorios y baños. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que incluirá en el precio del alojamiento el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos para cada categoría en el apartado siguiente.

b) La contratación del servicio por encima de estos mínimos incluidos en el precio del alojamiento, será potestativa para la persona usuaria y su prestación obligatoria para la persona explotadora con precio aparte.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Periodicidad de prestación del servicio de limpieza	1 diario	1 x semana	-	-
Sustitución de lencería	3 x semana	2 x semana	1 x semana	1 x semana

### 5.5. Servicio de lavandería.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

La contratación de este servicio en las categorías en que sea obligatoria su oferta, será potestativa para la persona usuaria.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de lavandería, lencería y plancha	Sí	-	-	-

### 5.6. Servicios sanitarios generales.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Botiquín de primeros auxilios	Sí	Sí	Sí	Sí
Servicio médico-sanitario concertado	Sí	-	-	-

### 5.7. Seguridad.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) La administración del edificio/complejo de apartamentos turísticos deberá adoptar las medidas adecuadas para garantizar al máximo nivel de seguridad de las personas usuarias.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Caja fuerte individual en las unidades de alojamiento	Sí	-	-	-

### 5.8. Servicio de reparaciones y mantenimiento.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio de reparaciones y mantenimiento.

### 5.9. Suministros.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todas las unidades de alojamiento contarán con suministro adecuado de agua fría y caliente para uso sanitario y cocina, así como energía eléctrica y combustible para cocinar.

### 5.10. Servicio de Recogida de basuras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio diario de recogida de basuras. Los de más de 10 unidades contarán con un espacio acondicionado como cuarto de basuras, con acabados que permitan la limpieza, debidamente ventilado y que evite la vista de los contenedores desde el exterior

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de recogida desde la unidad de alojamiento	Sí	-	-	-