

APARTAMENTOS TURÍSTICOS (TERCIARIO Tho1), EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS:

1) CAMBIO DE USO.

Se tramita en el Servicio de Licencias: caso de apartamentos que no cuenten con bar, ni con cafetería de uso exclusivo de clientes, ni con otro tipo de servicios tipo hotel.

Caso de contar con esos Servicios, se tramitará en el Servicio de Actividades.

2) COMPATIBILIDAD DE USO:

-No pueden situarse en la misma planta que las viviendas, siempre en las plantas inferiores' Por tanto en una misma planta, no puede haber apartamentos turísticos y otros usos como vivienda.

-Se situarán por encima de cualquier otro uso, debiendo tener en cuenta la modificación operada por la Modificación de Planeamiento de fecha 29 de noviembre de 2018, respecto a la compatibilidad en planta y que debe ser objeto de aclaración con visita a los técnicos municipales.

-Atención con las plantas a las que afecta el cambio de uso. No se autoriza la terciarización del edificio. Con carácter general, al menos el 50 % de la superficie del edificio sobre la cota cero, deberá permanecer con uso de viviendas.

3) NORMATIVA QUE DEBERÁ CUMPLIR (LISTADO NO EXHAUSTIVO):

Al producirse un cambio de uso deberán cumplir, como si se tratara de un edificio de nueva planta con el Código Técnico de la Edificación (C.T.E-):

1. Documento SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad'
2. Documento SI Seguridad contra Incendios.
3. Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica
4. Normativa de Accesibilidad vigente.
5. Plan General de Ordenación Urbana artículos 5.72 y 5.73 (patios de luces), 5-82 (iluminación y ventilación), 5.85(puerta de acceso), 5.91 (acceso común), 5.95 (ascensor), 5.104(clima artificial), 5.134 (dotación aparcamiento), y 5.135 (aseos).
6. Caso de que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio (excepto la planta baja), resulta exigible el cumplimiento de altura libre de 3,00m.

Resulta exigible un proyecto Técnico, visado por Colegio Oficial que justifique el cumplimiento de la normativa que le resulta de aplicación.

4) EN CASO DE CONLLEVAR OBRAS, ADEMÁS EL PROYECTO CONTEMPLARÁ:

1. Proyecto de Ejecución
2. Estudio Básico de Seguridad y Salud
3. Estudio de Gestión de Residuos
4. Resumen del Presupuesto de Ejecución Material por capítulos.

5) OTRAS CONSIDERACIONES

Nota:

Tal y como dispone el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana se debe obtener previamente el informe de compatibilidad urbanística municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa turística, que es competencia de la Agencia Valenciana de Turismo.

6) POR SU VALOR INFORMATIVO SE DETALLA EXTRACTO DEL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE FECHA 25 DE JUNIO DE 2012, EN RELACIÓN CON EL ASUNTO.

ASUNTO: REGULACION DEL USO APARTAMENTO TURISTICO EN LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU EN RELACION AL ALQUILER TURISTICO DE VIVIENDAS.

"...Desde el punto de vista de este Servicio, las viviendas turísticas no pueden calificarse como de uso residencial, sino que tienen un uso terciario y en concreto uso hotelero (Tho1) al generar una actividad destinada a satisfacer el alojamiento temporal e identificarse con apartamentos en régimen de explotación hotelera. Entendiendo por tanto que las viviendas turísticas implican un uso Tho1, la sistemática para comprobar si el Planeamiento permite o no este uso es atender al Régimen de usos que en función de la Zonificación viene establecida por el PGOU o por los distintos documentos de planeamiento de desarrollo del PGOU aprobados con posterioridad (uso global o dominante' permitido o compatible, complementario o exigible, prohibido o incompatible y transitorio o provisional) En cada caso habría que atender a las circunstancias urbanísticas concretas de cada parcela. "

..../....

A la vista de todo lo expuesto se entiende que:

Primero.- Las viviendas de alquiler turístico se identifican con el uso Tho1 definido en el artículo 7.5.2.a) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Segundo.- El régimen de usos se autoriza en base a de las determinaciones establecidas tanto por el Plan General, como por los documentos posteriores que lo han modificado e instrumentos que los desarrollan, y está en función de la zonificación y la compatibilidad de los usos permitidos en cada uno de estos ámbitos.

Tercero.- Cuando en función de las normas urbanísticas y de la zonificación sea admisible el Uso Tho1, en edificios de Uso mixto, es decir, en edificios donde haya viviendas residenciales, sólo serán autorizables las viviendas o alojamientos turísticos, cuando toda la planta completa del edificio esté destinada a este uso y estas plantas estén ubicadas siempre por debajo de las plantas de uso residencial y por encima del resto de usos terciarios."