

Article 81. Ús hotelier exclusiu.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ. S'aplica exclusivament en les Zones Residencial Nucli Primitiu Platja Nord, Residencial Intensiva Aïllada Platja Nord del sòl urbà i al Polígon VI b de la Platja (Zona residencial semi-intensiva de la platja, limitant amb la carretera Natzaret-Oliva).

2. ESTABLIMENTS ACOLLITS. Són els establiments hotelers que, tot i reunint els requisits exigits per la legislació sectorial per a la seua classificació i funcionament, aconsegueixen totes les condicions materials, formals i funcionals enumerades a l'apartat 3 i els estàndards mínims de qualitat següents:

INSTAL·LACIONS

- CLIMATITZACIÓ (fred-calor) en totes les habitacions, inclòs bany i amb control individual, i en serveis sanitaris generals, corredors i altres zones d'ús comú.
- AIGUA CALENTA.
- TELÈFON en habitacions i zones d'ús comú.

COMUNICACIONS

- ASCENSORS.
- MUNTACÀRREGUES.
- ESPAIS DE CIRCULACIÓ DIFERENCIATS (accessos i eixides, escales i altres itineraris) per a clients i personal de servei.
- Elements d'evacuació conforme a normativa.

ZONA DE CLIENTS

- HABITACIONS individuals i dobles, de superfícies mínimes de 10 i 15 m², respectivament, o de 8 i 13 m² si incorporen saló de superfície mínima de 10 m² i ample mínim de 2,5 m. Estaran dotades de llits amb canapè, armari rober, moble maletger, televisió color, escriptori, cadires (mínim de 2) i espill, amb il·luminació mitja en lux 200. Cada habitació disposarà de les instal·lacions mínimes previstes al DECRET 153/1993, de 17 d'agost, del Govern Valencià, regulador dels establiments hotelers de la Comunitat Valenciana (93/5613), modificat pel Decret 22/2006, de 10 de febrer, del Consell de la Generalitat. (Correcció d'errors de 22 de febrer de 2006) o normativa que ho substituïska.

SERVEIS GENERALS

- *SERVEIS SANITARIS* generals en totes les plantes on hi hagen salons, menjadors o llocs de reunió.
- *CAMBRA AUXILIAR DE SERVEI DE NETEJA I OFICI DE LLENCERIA* en cada planta, amb aigüera o abocador i armari, comunicats directament amb les escales de servei i muntacàrregues. En establiments amb un nombre inferior a 10 habitacions per planta, s'exigirà una per cada 10 habitacions.
- *SERVEI DE CAIXES FORTES* individuals a disposició dels clients.
- *DEPÓSIT D'EQUIPATGES* en lloc tancat i dedicat exclusivament a aquest fi.
- *RECEPCIÓ/CONSERGERIA*.
- *SERVEI D'HABITACIONS*.
- *SERVEI DE BUGADERIA I PLANXAT*
- *SERVEIS GENERALS: Vestíbul en planta baixa de dimensions adequades a la capacitat de l'establiment i als serveis prestats, salons en nombre i dimensions adequats a aquesta capacitat i serveis, missatgeria, Fax, canvi de moneda, assistència sanitària, servei de Bar i farmaciola de primers auxilis.*

ZONA DE PERSONAL

Separada de la zona de clients i dotada de dormitoris per al personal que hi pernocte, vestuaris independents amb taquilles o armaris individuals i lavabos independents amb dutxa, lavabo i inodor.

3. *CONDICIONS DE NECESSÀRIA CONCURRENCIA*. Son les contingudes en les regles següents:

1ª. Els establiments hotelers ocupen la totalitat d'un edifici i les construccions i instal·lacions vinculades als mateixos es destinen exclusivament a l'allotjament temporal i es gestionen en règim d'explotació mercantil degudament autoritzada.

2ª. Els elements de l'establiment són indivisibles i en cap cas poden ser objecte de segregació, divisió o privatització a favor de persona que no mantinga l'objecte i fins de l'establiment, exceptuant el que està disposat en la regla 6ª.

3ª. El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació dels solars o parcel·les destinades a l'ús hoteler, són els establerts en la zona on es troben. No obstant, sense perjudici del còmput de la mateixa conforme a la regla següent, l'edificabilitat màxima de les parcel·les vinculades a l'ús pot incrementar-se en un 37,9310 per 100 i les edificacions poden augmentar en dues plantes més el nombre màxim d'aquestes autoritzat per la normativa general, sent la altura de cornisa, en funció del nombre de plantes, la senyalada al punt 6 de l'article 79 d'aquestes Normes. Per damunt de l'altura de la cara inferior de l'últim forjat autoritzat al Projecte, es permetrà una sobreplanta amb una altura màxima de 3,50 m sempre que aquesta es destine a recintes d'instal·lacions i serveis complementaris de l'Hotel, mai per a habitacions dirigides al propi client o a clients aliens, com ara cafeteries, solàriums, spas, gimnàs, etc. La superfície

construïda d'aquesta darrera planta no contabilitzarà dins del còmput del 40 %. Per damunt d'aquesta altura màxima de l'edifici sols es permetrà una sobrelevació de 50 cm, per albergar la llosa de fixació dels aparells elevadors.

Aquesta elevació es diferenciarà constructivament de la del plànol principal de façana, de manera que quede clarament identificada.

1. En les plantes de soterrani i amb caràcter excepcional, es permetran els usos vinculats al funcionament intern de l'activitat, tals com magatzems, recepció de mercaderies, zona de personal, cuines, sales de màquines i altres anàlegs que complisquen dita funció, sempre que queden suficientment garantitzades, en tot moment, les condicions de seguretat de persones i bens, de salubritat, higiènic-sanitàries i les altres exigibles per evitar riscos d'inundacions, incendis o altres esdeveniments anàlegs, fortuïts o no.

2. Els elements d'evacuació necessaris segons la CTE-DB-SI podran disposar-se ocupant la separació de fronts de parcel·la, sempre que s'acomplisquen les condicions següents:

- a) La formalització externa dels esmentats elements es diferenciarà clarament de la del plànol principal de la façana corresponent, de manera que queden inequívocament identificats.
- b) L'ample dels elements serà l'estricta, resultant de l'aplicació del càlcul conforme a aquesta Norma Bàsica.

3. Els cossos sortints o volades situades a una altura igual o superior a 10 metres sobre la rasant podran sobreeixir un màxim de 2,50 metres de l'alineació de l'edificació.

4. Com excepció a la norma que regula les separacions mínimes a front de parcel·la, en l'espai resultant de dites separacions es permetran construccions lleugeres que reunisquen les condicions següents:

- a) La ocupació podrà ser fins el 100 per 100 d'aquesta superfície sempre que existisca consentiment exprés dels confrontants afectats. Cas contrari es respectarà la separació mínima obligatòria a límits, que es fixa en 4 metres.
- b) La altura podrà arribar fins la cara inferior del forjat de la planta primera, sempre que no existisquen habitacions en aquestes plantes de l'hotel. Es permetrà l'ocupació dels espais interiors de l'altura dels volums inferiors a la planta primera, bé siga per menjadors, cuines o altres serveis similars, quedant expressament prohibit augmentar el nombre d'habitacions en aquestes zones. Aquestes superfícies construïdes en aquests espais no es contabilitzaran dintre del còmput del 40%.

- c) *La qualitat constructiva s'erigeix en condició inqüestionable i imprescindible (tipus mur cortina, de perfil·leria metàl·lica, vista o oculta i vidre).*

4ª. L'edificabilitat neta sobre parcel·la es determina conforme a l'establert a l'article 29 d'aquestes Normes, tenint en compte els possibles increments referits en la regla anterior i amb les particularitats següents:

A) Les terrasses cobertes i sense tancament perimetral sols computen, a efectes d'edificabilitat, el 10 per 100 de la seua superfície coberta.

B) Amb independència de la planta on s'ubiquen i amb sujecció al límit establert a l'apartat C), s'exclouen del còmput d'edificabilitat les superfícies de les zones destinades a ús comú i les de servei de l'hotel, com ara, bars, menjadors, cuines, salons, vestíbul general d'accés, cambres de planxa, cambres de maquinària i similars, així com les superfícies de les escales que es troben en recinte protegit o especialment protegit per exigència de la normativa sectorial; no obstant això, s'inclouen en aquest còmput els despatxos d'administració i corredors d'accés a les habitacions en les seues respectives plantes.

C) La superfície dels elements exclosos del còmput d'edificabilitat segons l'apartat B) no pot excedir en cap cas del 40 per 100 de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la o, si aquesta no es consumeix en la seua totalitat, de l'edificabilitat realment consumida.

5ª. Les sol·licituds de llicències d'obres i activitats vinculades a l'ús hotel·ler exclusiu han d'incorporar a la seua documentació l'exigible amb caràcter general i les preceptives autoritzacions, llicències o informes expedits per l'Administració competent per raó de la matèria, acreditatives de la classificació i viabilitat d'implantació de l'establiment segons la legislació sectorial.

6ª. Les llicències municipals d'ús hotel·ler porten implícita la indivisibilitat de l'immoble vinculat a l'ús mentre subsistisca el mateix, així com la impossibilitat de modificar-lo i substituir-lo per altre permès pel Pla si, prèviament, no s'han adequat les construccions i instal·lacions a la normativa urbanística prevista per al nou ús projectat.

7ª. Es preceptiva la constància al Registre de la Propietat de les llicències que atorgue l'Ajuntament vinculades a l'ús hotel·ler, mitjançant l'anotació que procedesca en les finques afectades segons la legislació hipotecària; a aquests efectes la validesa i eficàcia de les llicències queda condicionada a la presentació a l'Ajuntament de la certificació registral acreditativa de la corresponent anotació.