



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 71 DEL PLAN GENERAL PARA LA REGULACIÓN
DEL USO HOSTELERO, DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE Y DE ELIMINACIÓN
DE RESIDUOS.**



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



1. JUSTIFICACIÓN

El Plan General vigente en el Municipio es el aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de julio de 1985 y publicado en el D.O.G.V. De fecha 18 de julio del mismo año.

La Modificación Puntual nº 1, aprobada por Resolución del Conseller el 26 de febrero de 1991, modificó el Artículo 2, del Capítulo 1, Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, introduciendo el uso Hostelero en las Normas Generales de uso. Se asimiló este uso a los establecimientos de hostelería en general, tales como restaurantes, bares, etc. Antes de la Modificación los restaurantes estaban incluidos en el uso Hotelero y los bares en el uso Recreativo.

La Normas Urbanísticas del Plan General, regulan para cada zona de suelo urbano, urbanizable, y no urbanizable, los usos preferentes y los usos compatibles.

La Modificación Puntual nº 1 se limitó a la introducción del uso Hostelero, sin modificar los artículos de la Normativa que regulaban hasta la fecha estos establecimientos, por lo tanto, tras la Modificación el uso hostelero no se encuentra regulado.

Posteriormente, con la Modificación Puntual nº 57, aprobada por el Conseller el 19 de noviembre de 2007 y publicada en el B.O.P. De fecha 22 de febrero de 2008, se modifica de nuevo el Artículo 2, del Capítulo 1, Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, modificando la definición del uso Hotelero, e incluyendo en él a todos los establecimientos de hostelería, como restaurantes, etc, excepto bares. No obstante, esta Modificación no afectó a la definición de uso Hostelero, quedando los establecimientos de hostelería y restaurantes excepto bares dentro de dos usos, el Hostelero y el Hotelero.

Asimismo, se tiene constancia de que existen actividades que en el momento de la redacción del Plan General no se tuvieron en cuenta al tratarse de actividades de nueva creación, tales como generación de energía renovable, y eliminación de residuos. Por lo tanto, no se encuentran amparadas ni reguladas en nuestro Plan.

2. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En orden a lo expuesto en el punto anterior, se propone la Modificación del Artículo 2, del Capítulo 1, Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, con el fin de concretar la definición de los usos hotelero, hostelero, Generación de energía renovable, y eliminación de residuos.

Asimismo, se propone modificar los artículos de la Normativa del Plan General que afectan a los usos pormenorizados, con el fin de regular los usos definidos.

3. COMPETENCIA

El Artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, indica que la asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural corresponde a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada.



Aprobado definitivamente
sesión de fecha

ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



En el punto 2. del mismo Artículo, se indica que las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

Tal y como se establece en el Artículo 120 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias, corresponde a la Ordenación Pormenorizada.

Asimismo, en el Artículo 106 del mismo, se establece que para cada una de estas zonas primarias se establecerán las zonas de ordenación pormenorizada compatibles que se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística. El régimen de usos detallado se contendrá en cada una de las zonas de ordenación compatibles, y tendrá carácter de ordenación pormenorizada. Definirá los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

Al tratarse de una modificación que podría tener efectos sobre el medio ambiente, se considera necesario la solicitud de informe al Órgano Ambiental con el fin de determinar el procedimiento al que se encuentra sometida.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

Título III. Zonas de Suelo Urbano. Normas Específicas

Capítulo 2. Zona de Casco Antiguo (Clave 11)

Art. 3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en la zona de casco antiguo serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes)
- b. Hoteles
- c. Comercial
- d. Oficinas
- e. Sanitario-residencial
- f. Educativo
- g. Recreativo
- h. Deportivo
- i. Socio-Cultural
- j. Religioso
- k. Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 metros cuadrados de techo construido.

Capítulo 3. Zona de Edificación entre medianeras.

Zona de edificación entre medianeras Intensiva (Clave 12)

Art. 3. Usos admitidos.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELDA

31 JUL 2012



El Secretario del Ayuntamiento



- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente)
- Hotelero, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso y Recreativo y garajes, Espectáculos y comercial se admiten en cualquier situación.
- Espectáculos y comercial se admiten en locales de menos de 500 m2.
- Industrial se admite en planta baja en superficie menor de 200 m2.

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 2 (13)

Art. 9. Usos admitidos

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente). Hotelero, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Recreativo y garajes, espectáculos y comercial, se admiten en cualquier situación.
- Espectáculos y comercial se admiten en locales de menos de 500 m2
- Industrial se admite en planta baja menor de 200 m2

Capítulo 4. Zona de Edificación Aislada (2)

Zona de Edificación Aislada Unifamiliar (21)

Art. 3. Usos Admitidos.

- Vivienda unifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso y Recreativo.
- Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.

Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar de Intensidad 1 (221)

Art. 7. Usos Admitidos.

- Vivienda Plurifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Recreativo y Garajes.
- Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar Intensidad 2 (222)

Art. 11 Usos Admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Recreativo y Garajes.
- Los usos de Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

Capítulo 5. Zona de Ordenación por Volumetría Específica (3)

Zona de Volumetría Específica Unifamiliar (31)

Art. 3. Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar (Uso preferente).



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha

ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



- Hotelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso y Recreativo.

- Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

- *Garajes privados vinculados a las viviendas.*

Zona de Volumetría Específica Plurifamiliar (32)

Art. 8. Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (Uso preferente)

- Hotelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Recreativo y garajes.

- Los usos de Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a los viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

- Uso industrial, subuso Talleres (excepto carpinterías tanto metálicas como de la madera; panaderías y estaciones de servicio), para una superficie menor de 200 m² en planta baja.

Zona de Volumetría Específica de Uso Terciario o Comercial (34)

Art. 16. Usos admitidos.

-Uso preferente: Comercial o Terciario, recreativo y espectáculos.

-Usos admitidos: Hotelero, oficinas, socio-cultural, sanitario-asistencial y deportivo.

-Usos prohibidos: residencial e industrial.

En el caso de uso de espectáculos deberá cumplimentarse lo exigido por las disposiciones vigentes en casa momento para los lugares, recintos e instalaciones destinados a espectáculos y recreos públicos.

Capítulo 7. Zona de conservación de la edificación (5)

Art. 3. Usos admitidos.

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas.

La instalación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

- Hotelero

- Comercial, Oficinas, Sanitario, Asistencial, Educativo, Recreativo, Sociocultural y Religioso.

-



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno, en la
sesión de fecha
ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



Los edificios que hayan pasado a titularidad pública se destinarán a usos colectivos de equipamiento.

Capítulo 9. Zona Industrial (7).

Art. 4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Industrial uso preferente
- b. Comercial, Hotelero, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Espectáculos y Garajes.

Art. 7. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Industrial (Uso preferente).
- b. Comercial, Hotelero, Oficinas, Sanitario-asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Transporte y servicios técnicos y Espectáculos.
- c. Viviendas, en número igual a una por uso principal.

Capítulo 11. Áreas de Plan Especial (9)

ZONA DE REMODELACIÓN TAFALERA-SISMAT (9 1)

Art. 4. Condiciones de uso.

Los usos globales permitidos serán:

- a. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes).
- b. Recreativo
- c. Socio-cultural
- d. Sanitario-asistencial
- e. Educativo
- f. Deportivo
- g. Oficinas
- h. Comercial
- i. Industrial, en tamaños inferiores a los 150 m2 para cada actividad principal.

ZONA DE RESTRUCTURACIÓN (9 2)

Art. 7. Condiciones de uso.

Los usos globales permitidos para esta zona serán:

- a. Vivienda unifamiliar (uso preferente)
- b. Comercial, Hotelero, Oficinas, Sanitario-asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



c. Industrial, únicamente almacenes y servicios del automóvil, mueble, etc., tipo industria escaparate.

Título IV. Zonas de Suelo Urbanizable Programado.

Capítulo 2. Zona de Desarrollo Residencial (P1)

Art. 3. Condiciones comunes de uso

Los usos permitidos con carácter general en todas las subzonas son los siguientes:

- a. Hotelero
- b. Comercial
- c. Oficinas
- d. Sanitario Asistencial
- e. Educativo
- f. Recreativo
- g. Deportivo
- h. Espectáculos, no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias
- i. Sociocultural
- j. Religioso

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 1 (P 1 1)

Art. 5 Condiciones específicas de uso

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

- a. Residencial plurifamiliar

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 2 (P 1 2)

Art. 9. Condiciones específicas de uso

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

- a. Residencial plurifamiliar y unifamiliar

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 3 (P 1 3)

Art. 13. Condiciones específicas de uso

Los usos permitidos en esta zona, además de los admitidos con carácter general, serán los siguientes:



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



a. Residencial unifamiliar

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIA INTENSIDAD 4 (P 1 4)

Art. 18. Condiciones específicas de uso

Los usos permitidos en esta zona, además de los admitidos con carácter general, serán los siguientes:

a. Residencial unifamiliar

Capítulo 3. Zona de Desarrollo Industrial (P2)

SUBZONA DE DESARROLLO DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA (P 2 1)

Art. 5. Condiciones de uso

– Se permiten en esta zona los siguientes usos:

- a. Almacenes
- b. Industrial
- c. Oficinas al servicio de las instalaciones industriales
- d. Estaciones de Servicios y Talleres.

Título V. Zonas de Suelo Urbanizable No Programado.

Capítulo 2.

Art. 4 Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a. Industrial
- b. Residencial móvil

Título VII. Normas Generales de Uso.

Capítulo 1. Normas Generales de Uso.

Art. 2. Clases de usos.

Por razón de su función se distinguen los usos siguientes:

1. Por vivienda: son los referentes al alojamiento familiar y se distingue entre unifamiliar y plurifamiliar.

Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situados en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha 31 JUL 2012

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



El uso de vivienda plurifamiliar no comprende los apart-hoteles, ni uso alguno subsumible en el uso hotelero, tal como se define en el párrafo siguiente.

2. Hotelero: el uso hotelero corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, apart-hoteles y, en general, todos los establecimientos de hostelería, como restaurantes, etc., excepto bares.

a. Hotel rural, corresponde a aquellos edificios con una antigüedad superior a 30 años ubicados en suelo rústico en una parcela superior a 10.000 m² que sean susceptibles de rehabilitación, nunca de obra nueva, con una superficie edificada mínima de 500 m² y que esté dotada de los servicios del art. 21 de la Ley 10/2004 y que se destinen a alojamiento temporal para transeúntes.

Las ampliaciones, en casos justificados, no superarán el 20 % de la edificabilidad existente.

El uso de hotel rural que cumpla las condiciones expuestas podrá ubicarse en todas las zonas de suelo no urbanizable.

3. Residencial móvil: el uso residencial móvil, corresponde a espacios no edificados, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, aparcamientos de roulottes, etc.

4. Comercial: el uso comercial comprende los locales abiertos al público, destinados a la venta al por menor o a la prestación de servicios personales.

5. Comercial concentrado: el uso comercial concentrado, comprende las grandes instalaciones integradas de comercio como Cash and Carry, hipermercados, grandes almacenes, etc.

6. Oficinas: el uso de oficinas comprende las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

7. Sanitario-asistencial: el uso sanitario-asistencial comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general, las relaciones con la sanidad, la higiene y asistencia.

8. Educativo: el uso educativo comprende las actividades formativas y de enseñanza.

9. Recreativo: el uso recreativo comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

10. Espectáculos: el uso espectáculos comprende aquellas actividades comprendidas en el Reglamento de Espectáculos y relacionadas con el Cine y Teatro.

11. Deportivo: el uso deportivo comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general, tales como gimnasio, squash, salas de patinaje, browlins, etc.

12. Socio-cultural: el uso socio-cultural comprende las actividades culturales y de relación social, como Museos, Bibliotecas, centros comerciales.

13. Religioso: Comprende las actividades de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: Capillas, parroquias y similares.

14. Industrial: comprende los locales de almacenamiento, talleres e industrias.

a. Almacenamiento: Actividades de acopio de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Incluye las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.

b. Talleres: Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, tales como talleres de reparación, estaciones de servicio y mantenimiento de vehículos, y talleres de artesanos que suministran directamente al público sus productos y servicios (carpinterías, fontanerías, remiendos domésticos y similares).



Aprobado en sesión de 31 JUL 2012 por el Ayuntamiento de Elda en sesión de 31 JUL 2012

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



c. Industria: : Comprende aquellos procesos de obtención de productos y transformación de éstos, a partir de materias primas o semitransformadas, no comprendidos en el uso de Talleres. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

15. Garajes: el uso de garajes comprende aquellas actividades de guarda de vehículos privados.

16. Transporte y servicios técnicos: Actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los que se desarrollan en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y las relativas a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.

17. Seguridad pública: Comprende los usos propios de los acuartelamiento de las fuerzas de orden público, guardia municipal y bomberos, y los establecimientos penitenciarios.

18. Extractivo: actividades de extracción de cualquier tipo de minerales para la industria o la construcción.

19. Agrícola: actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

20. Ganadero: actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

21. Forestal: actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.

22. Recreativo en el medio natural: actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural.

El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten en cada caso.

El desarrollo de estos usos en el ámbito abarcado por el Plan se hará en el cumplimiento de todo lo dispuesto en la legislación específica sobre la materia de que se trate.

23. Hostelero: Corresponde este uso a los establecimientos de hostelería en general, tales como restaurantes, bares, etc.

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO

Título III. Zonas de Suelo Urbano. Normas Específicas

Capítulo 2. Zona de Casco Antiguo (Clave 11)

Art. 3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en la zona de casco antiguo serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes)
- b. Hoteles
- c. Comercial
- d. Oficinas
- e. Sanitario-residencial

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELDA



31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



- f. Educativo
- g. Recreativo
- h. Deportivo
- i. Socio-Cultural
- j. Religioso
- k. Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 metros cuadrados de techo construido.

I. Hostelero

Capítulo 3. Zona de Edificación entre medianeras.

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 1 (12)

Art. 3. Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente)
- Hotelero, **Hostelero**, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso y Recreativo y garajes, Espectáculos y comercial se admiten en cualquier situación.
- Espectáculos y comercial se admiten en locales de menos de 500 m2.
- Industrial se admite en planta baja en superficie menor de 200 m2.

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 2 (13)

Art. 9. Usos admitidos

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente). Hotelero, **Hostelero**, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Recreativo y garajes, espectáculos y comercial, se admiten en cualquier situación.
- Espectáculos y comercial se admiten en locales de menos de 500 m2
- Industrial se admite en planta baja menor de 200 m2

Capítulo 4. Zona de Edificación Aislada (2)

Zona de Edificación Aislada Unifamiliar (21)

Art. 3. Usos Admitidos.

- Vivienda unifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, **Hostelero**, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso y Recreativo.
- Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.



deriva de molestias a
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha

ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar de Intensidad 1 (221)

Art. 7. Usos Admitidos.

- Vivienda Plurifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, **Hostelero**, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Recreativo y Garajes.
- Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar Intensidad 2 (222)

Art. 11 Usos Admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- Hotelero, **Hostelero**, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Recreativo y Garajes.
- Los usos de Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

Capítulo 5. Zona de Ordenación por Volumetría Específica (3)

Zona de Volumetría Específica Unifamiliar (31)

Art. 3. Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar (Uso preferente).
- Hotelero, **Hostelero**, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso y Recreativo.
- Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.

Zona de Volumetría Específica Plurifamiliar (32)

Art. 8. Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (Uso preferente)
- Hotelero, **Hostelero**, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Recreativo y garajes.
- Los usos de Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a los viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Uso industrial, subuso Talleres (excepto carpinterías, tanto metálicas como de la madera; panaderías y estaciones de servicio), para una superficie menor de 200 m² en planta baja.



31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



Zona de Volumetría Específica de Uso Terciario o Comercial (34)

Art. 16. Usos admitidos.

- Uso preferente: Comercial o Terciario, recreativo y espectáculos.
- Usos admitidos: Hotelero, **Hostelero**, oficinas, socio-cultural, sanitario-asistencial y deportivo.
- Usos prohibidos: residencial e industrial.

En el caso de uso de espectáculos deberá cumplimentarse lo exigido por las disposiciones vigentes en casa momento para los lugares, recintos e instalaciones destinados a espectáculos y recreos públicos.

Capítulo 7. Zona de conservación de la edificación (5)

Art. 3. Usos admitidos.

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas.

La instalación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- Hotelero y **Hostelero**
- Comercial, Oficinas, Sanitario, Asistencial, Educativo, Recreativo, Sociocultural y Religioso.

Los edificios que hayan pasado a titularidad pública se destinarán a usos colectivos de equipamiento.

Capítulo 9. Zona Industrial (7).

Art. 4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Industrial uso preferente
- b. Comercial, Hotelero, **Hostelero**, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Espectáculos y Garajes.

c. Generación de energía renovable

d. Eliminación de residuos

Art. 7. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Industrial (Uso preferente).
- b. Comercial, Hotelero, **Hostelero**, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Transporte y servicios técnicos y Espectáculos.
- c. Viviendas, en número igual a una por uso principal.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Elda
ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



d. Generación de energía renovable

e. Eliminación de residuos

Capítulo 11. Áreas de Plan Especial (9)

ZONA DE REMODELACIÓN TAFALERA-SISMAT (9 1)

Art. 4. Condiciones de uso.

Los usos globales permitidos serán:

- a. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes).
- b. Recreativo
- c. Socio-cultural
- d. Sanitario-asistencial
- e. Educativo
- f. Deportivo
- g. Oficinas
- h. Comercial
- i. Industrial, en tamaños inferiores a los 150 m2 para cada actividad principal.

j. Hostelero

ZONA DE RESTRUCTURACIÓN (9 2)

Art. 7. Condiciones de uso.

Los usos globales permitidos para esta zona serán:

- a. Vivienda unifamiliar (uso preferente)
- b. Comercial, Hotelero, **Hostelero**, Oficinas, Sanitario-asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso.
- c. Industrial, únicamente almacenes y servicios del automóvil, mueble, etc., tipo industria escaparate.

Título IV. Zonas de Suelo Urbanizable Programado.

Capítulo 2. Zona de Desarrollo Residencial (P1)

Art. 3. Condiciones comunes de uso

Los usos permitidos con carácter general en todas las subzonas son los siguientes:

- k. Hotelero
- l. Comercial
- m. Oficinas
- n. Sanitario Asistencial
- o. Educativo
- p. Recreativo

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento





- q. Deportivo
- r. Espectáculos, no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias
- s. Sociocultural
- t. Religioso

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 1 (P 1 1)

Art. 5 Condiciones específicas de uso

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

a. Residencial plurifamiliar

b. Hostelero

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIA INTENSIDAD 2 (P 1 2)

Art. 9. Condiciones específicas de uso

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

a. Residencial plurifamiliar y unifamiliar

b. Hostelero

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 3 (P 1 3)

Art. 13. Condiciones específicas de uso

Los usos permitidos en esta zona, además de admitidos con carácter general, serán los siguientes:

a. Residencial unifamiliar

b. Hostelero

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIA INTENSIDAD 4 (P 1 4)

Art. 18. Condiciones específicas de uso

Los usos permitidos en esta zona, además de los admitidos con carácter general, serán los siguientes:

a. Residencial unifamiliar

b. Hostelero

Capítulo 3. Zona de Desarrollo Industrial (P2)

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELDA

31 JUL 2012



El Secretario del Ayuntamiento



SUBZONA DE DESARROLLO DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA (P 2 1)

Art. 5. Condiciones de uso

– Se permiten en esta zona los siguientes usos:

- a. Almacenes
- b. Industrial
- c. Oficinas al servicio de las instalaciones industriales
- d. Estaciones de Servicios y Talleres.
- e. Generación de energía renovable**
- f. Eliminación de residuos**
- g. Hostelero**

Título V. Zonas de Suelo Urbanizable No Programado.

Capítulo 2.

Art. 4 Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a. Industrial
- b. Residencial móvil
- c. Generación de energía renovable**
- d. Eliminación de residuos**

Título VII. Normas Generales de Uso.

Capítulo 1. Normas Generales de Uso.

Art. 2. Clases de usos.

Por razón de su función se distinguen los usos siguientes:

1. Por vivienda: son los referentes al alojamiento familiar y se distingue entre unifamiliar y plurifamiliar.

Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.

El uso de vivienda plurifamiliar no comprende los apart-hoteles, ni uso alguno subsumible en el uso hotelero, tal como se define en el párrafo siguiente.

2. **Hotelero: el uso hotelero corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, apart-hoteles.**



31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



a. Hotel rural, corresponde a aquellos edificios con una antigüedad superior a 30 años ubicados en suelo rústico en una parcela superior a 10.000 m² que sean susceptibles de rehabilitación, nunca de obra nueva, con una superficie edificada mínima de 500 m² y que esté dotada de los servicios del art. 21 de la Ley 10/2004 y que se destinen a alojamiento temporal para transeúntes.

Las ampliaciones, en casos justificados, no superarán el 20 % de la edificabilidad existente.

El uso de hotel rural que cumpla las condiciones expuestas podrá ubicarse en todas las zonas de suelo no urbanizable.

3. Residencial móvil: el uso residencial móvil, corresponde a espacios no edificadas, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, aparcamientos de roulottes, etc.

4. Comercial: el uso comercial comprende los locales abiertos al público, destinados a la venta al por menor o a la prestación de servicios personales.

5. Comercial concentrado: el uso comercial concentrado, comprende las grandes instalaciones integradas de comercio como Cash and Carry, hipermercados, grandes almacenes, etc.

6. Oficinas: el uso de oficinas comprende las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

7. Sanitario-asistencial: el uso sanitario-asistencial comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general, las relaciones con la sanidad, la higiene y asistencia.

8. Educativo: el uso educativo comprende las actividades formativas y de enseñanza.

9. Recreativo: el uso recreativo comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

10. Espectáculos: el uso espectáculos comprende aquellas actividades comprendidas en el Reglamento de Espectáculos y relacionadas con el Cine y Teatro.

11. Deportivo: el uso deportivo comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general, tales como gimnasio, squash, salas de patinaje, browlins, etc.

12. Socio-cultural: el uso socio-cultural comprende las actividades culturales y de relación social, como Museos, Bibliotecas, centros comerciales.

13. Religioso: Comprende las actividades de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: Capillas, parroquias y similares.

14. Industrial: comprende los locales de almacenamiento, talleres e industrias.

a. Almacenamiento: Actividades de acopio de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Incluye las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.

b. Talleres: Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, tales como talleres de reparación, estaciones de servicio y mantenimiento de vehículos, y talleres de artesanos que suministran directamente al público sus productos y servicios (carpinterías, fontanerías, remiendos domésticos y similares).

c. Industria: : Comprende aquellos procesos de obtención de productos y transformación de éstos, a partir de materias primas o semitransformados, no comprendidos en el uso de Talleres. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los talleres.

15. Garajes: el uso de garajes comprende aquellas actividades de guarda de vehículos privados.



31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento



16. Transporte y servicios técnicos: Actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los que se desarrollan en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y las relativas a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.

17. Seguridad pública: Comprende los usos propios de los acuartelamiento de las fuerzas de orden público, guardia municipal y bomberos, y los establecimientos penitenciarios.

18. Extractivo: actividades de extracción de cualquier tipo de minerales para la industria o la construcción.

19. Agrícola: actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

20. Ganadero: actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

21. Forestal: actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.

22. Recreativo en el medio natural: actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural.

El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten en cada caso.

El desarrollo de estos usos en el ámbito abarcado por el Plan se hará en el cumplimiento de todo lo dispuesto en la legislación específica sobre la materia de que se trate.

23. Hostelero: Corresponde este uso a los establecimientos de hostelería en general, tales como restaurantes, bares, etc.

24. Generación de energía renovable: Corresponde a este uso las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, las instalaciones de energía solar térmica y las instalaciones de energía eólica y otras similares.

Las instalaciones eólicas con potencial total igual o mayor a 3 MW, así como los parques eólicos, quedarán sujetos a las determinaciones del Plan Eólico de la Comunidad Valenciana y resto de normativa de aplicación.

25. Eliminación de residuos: Corresponde a este uso las plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, no incluyendo en esta definición la gestión de residuos urbanos, que corresponde al Municipio.

La gestión de los residuos estará sujeta a las determinaciones de los correspondientes Planes Sectoriales de Residuos y resto de normativa de aplicación.

Además, los polígonos industriales de nueva creación deben contar con centros de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.

Elda, a 12 de julio de 2012

La Arquitecta

Fdo. Lucía Boix



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha
ELIDA

31 JUL 2012

El Secretario del Ayuntamiento