

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/13029 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan especial de protección de Ciutat Vella, Casa Natalicia de San Vicente Ferrer y Teatro Olympia de València. Expediente 4477573.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, relativa a los Bienes de Relevancia Local de la Casa Natalicia de San Vicente Ferrer y el Teatro Olympia, del municipio de València (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

Antecedentes de Hecho

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 06/10/2023, se inicia la evaluación ambiental y territorial estratégica del documento inicial estratégico y borrador de la Modificación. Tras las consultas a las administraciones afectadas, el mismo órgano municipal, en sesión de 12/01/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental. En el DOGV núm. 9773, de 24/01/2024, se publica el anuncio de aprobación del IATE.

Por acuerdo plenario municipal de 30/04/2025, se acordó el sometimiento a información pública de la Modificación. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV núm. 10109, de fecha 16/05/2025, y en el diario Las Provincias, de fecha 23/05/2025. No se presentó ninguna alegación.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 26/05/2026, aprobó provisionalmente la Modificación.

El día 29/05/2026 se presenta la documentación de la Modificación en la Plataforma Urbanística Digital y se solicita su aprobación definitiva.

La Modificación del Plan Especial de Protección (en adelante, PEP) incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, fichas de catálogo, estudio de integración paisajística, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia y la adolescencia.



El objeto de la Modificación incluye los siguientes aspectos:

- Subsanan aquellas deficiencias detectadas en el PEP de "Ciutat Vella" y que se han ido señalando en el Expediente 3502/2021/25 que por sus características exceden la corrección de errores por los que es necesaria la tramitación de la presente modificación.

- Propuesta de calificación del Teatro Olympia y Casa Natalicia de San Vicente Ferrer como Bienes de Relevancia Local en el Catálogo de Protecciones.

- Elaboración de los anexos previstos en las Normas Urbanísticas del PEP para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha de Catálogo.

Las cuestiones que se incluyen en el apartado de deficiencias detectadas se refieren a las siguientes determinaciones: régimen de alturas en el edificio de la calle Cotanda, 2; la exigencia de dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio en las actuaciones de cambios de uso; se añaden 3 locales en planta baja en la categoría de Establecimientos Emblemáticos (los situados en la plaza del Mercado, 27, en la calle María Cristina, 1 y en la calle Zapateros, 8); y se recupera la limitación de implantación de nuevas actividades de bares, cafeterías y similares (exceptuando restaurantes) que disten un radio inferior a 65 metros, aplicable en los ámbitos de predominancia residencial, en las zonas del PEPRI del Barrio del Mercat y del PEPRI del Barrio Velluters.

El Teatro Olympia se inauguró en el año 1915, y en el documento se justifican los valores patrimoniales que tiene este elemento para su catalogación como Bien de Relevancia Local, en la categoría de Sitio Histórico de Interés Local (lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones o a creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor para la memoria popular).

La Casa Natalicia de San Vicente Ferrer está considerada en el PEP vigente como Bien Catalogado. Se justifica que, en ese momento, no se consideró como Bien de Relevancia Local debido a las diferentes intervenciones que se han realizado en el edificio, sobre todo la reconstrucción del año 1945, que modifica la concepción original del edificio. El inmueble contiene dos capillas anteriores a 1940, elementos pictóricos, escultóricos y paneles cerámicos de gran valor, y está asociado al nacimiento de San Vicente Ferrer, suceso relevante ligado a la ciudad de València; además, el Pouet de Sant Vicent está vinculado con la memoria del santo y de sus milagros, y tiene un valor relevante para la memoria popular. Por tanto, se propone catalogarlo como Bien de Relevancia Local, y también se califica en la categoría de Sitio Histórico de Interés Local.

Por otra parte, se elaboran los modelos de anexos previstos en las Normas Urbanísticas del PEP para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha del Catálogo.

Como consecuencia de todo lo anterior, se modifican los artículos 0.7.2.B, 6.8.7 y 6.4.3 de las Normas Urbanísticas del PEP.



De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación:

31/03/2026: informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

28/04/2026: informe favorable de la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural, integrada en la organización administrativa municipal.

08/06/2026: informe favorable del Servicio de Paisaje.

El Plan General de Ordenación Urbana de València fue aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de fecha 28/12/1988. El Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones de Ciutat Vella fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 13/02/2020. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 15/05/2024, aprobó una Corrección de errores del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.

Sexto. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de julio de 2026, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Fundamentos de Derecho

El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), dado que es la normativa urbanística en vigor cuando se inició la tramitación del expediente. Por el contenido de la Modificación, también se aplica la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, LPCV).

La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP.

Puesto que la Modificación afecta a un Bien de Interés Cultural, como es el BIC del Conjunto Histórico de València Ciutat Vella, incide en la ordenación estructural, de conformidad con el art. 42.6 del TRLOTUP. Y, en consecuencia, la aprobación definitiva de la Modificación es competencia de la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, por aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

El IATE está vigente, al no haber transcurrido los 4 años de vigencia desde su publicación en el DOGV núm. 9773, de 24/01/2024, según lo establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP.

La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.



En la presente Modificación se incluye la rectificación de varios aspectos que no pudieron ser considerados como errores materiales, de hecho o aritméticos, en el expediente de Corrección de errores del PEP.

El contenido principal de la Modificación se refiere a determinaciones de patrimonio cultural. Estas determinaciones han sido informadas favorablemente, tanto por la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural como por la Dirección General de Patrimonio Cultural. Se ha cumplido, así, el apartado 2 del art. 34 de la LPCV, que exige que la aprobación provisional de los planes especiales de protección cuente con el informe previo y vinculante de la conselleria competente en materia de cultura.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística, territorial y de patrimonio cultural de la Generalitat Valenciana.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026, por unanimidad, acuerda:

Aprobar Definitivamente la Modificación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, relativa a los Bienes de Relevancia Local de la Casa Natalicia de San Vicente Ferrer y el Teatro Olympia, del municipio de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de Dos Meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de Dos Meses contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico su publicó en el DOGV n.º 9773, de 24 de enero de 2024.



- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio.

La Modificación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella relativa a BRL Casa Natalicia de San Vicente Ferrer y Teatro Olympia ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4134.

VER ANEXO

València, 19 de octubre de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente modificación afecta a los artículos 0.7.2.b., 6.8.7., 6.4.3., que se reproducen a continuación.

La redacción actual de esos artículos es la siguiente:

Art. 0.7.- Comisión Municipal de Patrimonio.

1. La Comisión Municipal de Patrimonio realizará las funciones que establecen las Normas de Protección del Plan Estructural, (PGOU vigente).

2. Además, la Comisión Municipal de Patrimonio ejercerá las funciones y competencias que le atribuye este Plan Especial respecto del ámbito del mismo. La composición y funciones serán las siguientes:

A. La Comisión Municipal de Patrimonio, tendrá una composición técnica de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito de este Plan Especial.

B. Requerirán dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial, calificadas de trascendencia patrimonial que son las que se refieren a:

- a. Obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes; y las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluida la cubierta, la fachada y los elementos artísticos y acabados ornamentales.
- b. Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición, y la instalación de antenas y dispositivos de comunicación.
- c. En el caso de las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial, calificadas de trascendencia patrimonial, será necesario también la presencia en la Comisión Municipal de Patrimonio, de representantes de los Servicios Municipales relacionados directamente con la materia a evaluar.
- d. En el caso de las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial, calificadas de trascendencia patrimonial, la Comisión Municipal de Patrimonio podrá recabar la presencia de representantes de los servicios técnicos de la Conselleria competente en materia de cultura.

C. No requerirán dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio las intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, que son las que se refieren a las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación,





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

Art. 6.8.- Condiciones del Subámbito de Predominancia Residencial.

1. En el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 USOS se representan las parcelas incluidas en este subámbito.

2. El uso global o dominante asignado por el Plan en esta zona es Residencial Plurifamiliar (Rpf.)

3. Usos prohibidos o incompatibles en el subámbito Predominancia Residencial:

- a. Uso terciario comercial Tco.2, Tco.3
- b. Uso hotelero Tho.2 y el Tho 1 (este último se prohíbe, salvo en el supuesto contemplado en los apartados 3 del art. 6.7 anterior)
- c. Uso Terciario recreativo Tre.4 así como discotecas, salas de fiesta y salas de juego.
- d. Uso Terciario vivienda turística.
- e. Uso Industrial Ind.2 e Ind.3
- f. Uso Almacén Alm.1c, Alm.2 y Alm.3
- g. Aparcamientos Par.1c
- h. Dotacionales (D): edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mataderos, mercados de abastos (Dab), cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

4. En la planta de cubierta de los edificios de uso residencial, está prohibido cualquier actividad de carácter terciario o cualquier otro uso distinto que resulte propio de esta planta para un edificio residencial.

5. En este apartado se describe el régimen de compatibilidad de los usos permitidos en este subámbito que es el siguiente:

I. Uso residencial unifamiliar (Run): reservado para aquellas tipologías edificatorias en las que en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o adosado, con acceso independiente y exclusivo. Las tipologías aptas para admitir el uso residencial unifamiliar son

TIPO 1 A. CASA OBRADOR y B. CASA "DE POBLE"

TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO

II. Uso residencial plurifamiliar (Rpf.): Se admite en edificio exclusivo y en mixto. Se admite en edificio de uso exclusivo (ocupando las plantas piso) y pudiendo ocupar además la planta baja.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y (Tof.3).

III. Uso residencial comunitario (Rcm): Se admite en edificio exclusivo y en mixto. Se admite en edificio de uso exclusivo (ocupando las plantas piso) y pudiendo ocupar además la planta baja.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de plantas destinadas a usos residenciales plurifamiliares y por encima de las plantas





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

destinadas a usos no residenciales a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y (Tof.3).

IV. Uso Terciario oficinas (Tof):

- a. Despachos profesionales domésticos (Tof.1): Se admite en planta baja y plantas superiores. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.3).*
- b. Locales de oficina (Tof.2): Se admite en planta semisótano, baja y primera. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y pudiendo situarse en la misma planta que otros usos no residenciales.*
- c. Locales de oficina profesionales (Tof.3): Se admite en planta baja y plantas superiores. Las plantas destinadas a este uso podrán situarse junto a usos residenciales y usos no residenciales.*

V. Uso Terciario Comercial Tco.1a; Tco.1b Tco.1c: *Se admite en las plantas semisótano, baja y primera no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables de usos residenciales. Los locales deberán contar con accesos independientes desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos*

VI. Uso Terciario Recreativo (Tre.1, 2 y 3): *excepto discotecas, salas de fiestas y salas de juegos que están expresamente prohibidas.*

Se admiten en planta baja y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables de usos residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos independientes desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

La implantación de usos terciarios recreativos deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:

- Tre.1: Tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de ancho no inferior a 7 metros.*
- Tre.2: Tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12,50 metros.*
- Tre.3: Tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 metros cada una y la conjunta no inferior a 30 metros.*

VII. Uso dotacional público (D) y Uso Terciario Especial (TE) (nuevas implantaciones): *Se admiten en planta semisótano y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto con usos residenciales además, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:*

- a. La superficie construida, excluidos los sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos los sótanos, del edificio.*
- b. No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.*
- c. Se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales y usos destinados a hotel, pudiendo compartir plantas con cualquier otro uso*





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

no residencial distinto del hotel.

VIII. Usos Almacenes compatibles con la vivienda (Alm.1a y Alm.1b): Se admiten únicamente en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables de usos residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo en relación con el Ind.1).

IX. Usos Industriales compatibles con la vivienda (Ind.1): Se admiten en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables de usos residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo en relación con el uso Alm.1).

X. Usos aparcamientos de uso público y privado

a. (Par.1a) Se admiten en planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura. Solo se permitirá la creación de nuevas plazas para la reserva obligatoria de uso residencial prevista en el PGOU para este uso. Además se prohíbe la implantación del aparcamiento en planta baja, para reserva del uso residencial en edificio de nueva planta de carácter plurifamiliar.

b. (Par.1b) Se admiten bajo espacios libres privados, o previa concesión administrativa o autorización, bajo espacios libres públicos.

Únicamente se admitirá la implantación de uso previo informe preceptivo favorable del Departamento competente en materia de movilidad de la Corporación Municipal. En cualquier caso, la nueva implantación de este uso debe permitir el ajardinamiento de su superficie exterior y la adecuada ubicación de los accesos peatonales y de vehículos, que deberán incorporarse en locales de la edificación circundante previéndose los mismos en el Proyecto de Urbanización, en el caso excepcional de no poder llegar a esta solución de implantación deberá justificarse y la solución distinta deberá autorizarse previamente mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

c. (Par.1c) No se admiten al aire libre sobre superficie libre de parcela.

d. (Par.1d) En edificio de uso exclusivo. Se admiten nuevas implantaciones a través de propuesta motivada que deberá autorizarse mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio y previo informe preceptivo favorable del Departamento competente en materia de movilidad del Ayuntamiento.

6. En todo el subámbito de predominancia residencial la implantación de los usos no residenciales en un edificio de uso mixto cumplirán la condición de que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento, de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función y categoría.

1. En los artículos siguientes se definen los usos que pueden darse en el ámbito del Plan Especial, atendiendo a su función y modalidad. No obstante, en cada subámbito se expresa la compatibilidad del uso en caso de estar permitido, en función de las características del mismo.

2. Uso residencial (R): es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen:

a. Uso residencial unifamiliar (Runi): reservado para aquellas tipologías edificatorias en las que en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o adosado, con





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

acceso independiente y exclusivo. Las tipologías aptas para admitir el uso residencial unifamiliar son:

TIPO 1 A. CASA OBRADOR y B. CASA "DE POBLE"

TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO

b. Uso residencial plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c. Uso residencial comunitario (Rcm): edificios destinados a alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores, comunidades cívicas, comunidades religiosas, personas internas en instituciones penitenciarias, etc.

3. Uso terciario (T): Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Vivienda Turística, Oficinas y Recreativo, Especial.

a. Uso comercial (Tco1): Comprende aquellas actividades comerciales independientes sujetas al régimen de comunicación ambiental, declaración responsable o licencia ambiental municipal.

Se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a)

a.2. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m² (Tco.1b). Los de nueva implantación deberán tener acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

a.2. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 400 m² (Tco.1b). Cuando se trate de nueva implantación no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las norma técnica vigente.*

a.3 Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m² (Tco.1c). Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos a dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

b. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, incluyen la prestación de servicios propios del sector hotelero y se realizan en establecimientos sujetos a la legislación autonómica específica de turismo tales como:

Tho.1.-Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)

c. Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt): inmueble completo destinado a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, vacacionales o de ocio conforme con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o normativa que en un futuro los sustituya.

d. Uso de oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a las personas particulares, sean éstos





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

de carácter público o privado.

i. *Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por la persona titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.*

ii. *Locales de oficina (Tof.2).*

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

El edificio de uso exclusivo de oficinas se entiende como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales, pudiendo situarse en la misma planta que otros usos no residenciales.

iii. *Locales de oficinas profesionales (Tof.3): actividades profesionales o mercantiles sujetas al régimen de comunicación ambiental o declaración responsable cuya ocupación máxima permanente sea de 5 personas por local.*

El edificio de uso exclusivo de oficinas se entiende como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubica en edificio de uso mixto, este uso podrá implantarse en todas las planta, pudiendo situarse en la misma planta que los usos residenciales y los no residenciales.

e. *Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades, parques de atracciones y otros asimilables.*

Cabe distinguir, en función de su aforo, las siguientes categorías:

i. *Si el foro no excede de 300 personas, tendrá la fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1)*

ii. *Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2)*

iii. *Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3)*

f. *Uso Terciario Especial (TE): Comprende las actividades destinadas a dotar a la ciudadanía de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.*

El uso Terciario Especial, se refiere a aquellos edificios, protegidos o no, que proceden de parcelas calificadas como Dotacionales Privados por el anterior planeamiento y las nuevas implantaciones que correspondan al uso educativo-cultural, al sanitario-asistencial, deportivo o al religioso, que se ejercen por empresas o entidades privadas y que no están





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

contemplados en el uso **TERCIARIO** definido en el art. 6.4.3.

Se distinguen los siguientes usos: educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, religioso.

a. *Uso Educativo: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, PRIMARIA, SECUNDARIA, Bachiller, formación profesional, infantil, guardería, educación especial, educación para personas adultas, academias, etc.).*

b. *Uso Socio-cultural: comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.*

c. *Uso Deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.*

d. *Uso Sanitario: comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.*

e. *Uso Asistencial: comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para personas mayores, centros geriátricos, centros de recogida de personas menores, centros de asistencia a personas en riesgo de exclusión social), etc., y centros de asistencia social en general.*

f. *Uso Religioso: comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos. Centros de Culto y residencial comunitario vinculado funcionalmente al centro de culto.*

4. *Uso Industrial (Ind.1):*

5.

La nueva redacción de los artículos que incluyen las modificaciones realizadas quedan marcadas en azul:

Art. 0.7.- Comisión Municipal de Patrimonio.

1. La Comisión Municipal de Patrimonio realizará las funciones que establecen las Normas de Protección del Plan Estructural, (PGOU vigente).

2. Además, la Comisión Municipal de Patrimonio ejercerá las funciones y competencias que le atribuye este Plan Especial respecto del ámbito del mismo. La composición y funciones serán las siguientes:

A. La Comisión Municipal de Patrimonio, tendrá una composición técnica de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito de este Plan Especial.

B. Requerirán dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, **los cambios de usos de los Edificios Protegidos** y las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial,





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

incluidas las de los Edificios Protegidos, calificadas de trascendencia patrimonial que son las que se refieren a:

- a. Obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes; y las que con lleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluida la cubierta, la fachada y los elementos artísticos y acabados ornamentales.*
 - b. Las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición, y la instalación de antenas y dispositivos de comunicación.*
 - c. En el caso de las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial, calificadas de trascendencia patrimonial, será necesario también la presencia en la Comisión Municipal de Patrimonio, de representantes de los Servicios Municipales relacionados directamente con la materia a evaluar.*
 - d. En el caso de las intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial, calificadas de trascendencia patrimonial, la Comisión Municipal de Patrimonio podrá recabar la presencia de representantes de los servicios técnicos de la Conselleria competente en materia de cultura.*
- C. No requerirán dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio las intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, que son las que se refieren a las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.*

Art. 6.8.- Condiciones del Subámbito de Predominancia Residencial.

- 1. En el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 USOS se representan las parcelas incluidas en este subámbito.*
- 2. El uso global o dominante asignado por el Plan en esta zona es Residencial Plurifamiliar (Rpf.)*
- 3. Usos prohibidos o incompatibles en el subámbito Predominancia Residencial:*
 - a. Uso terciario comercial Tco.2, Tco.3*
 - b. Uso hotelero Tho.2 y el Tho 1 (este último se prohíbe, salvo en el supuesto contemplado en los apartados 3 del art. 6.7 anterior)*
 - c. Uso Terciario recreativo Tre.4 así como discotecas, salas de fiesta y salas de juego.*
 - d. Uso Terciario vivienda turística.*
 - e. Uso Industrial Ind.2 e Ind.3*
 - f. Uso Almacén Alm.1c, Alm.2 y Alm.3*
 - g. Aparcamientos Par.1c*
 - h. Dotacionales (D): edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mataderos, mercados de abastos (Dab), cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*
- 4. En la planta de cubierta de los edificios de uso residencial, está prohibido cualquier actividad*





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

de carácter terciario o cualquier otro uso distinto que resulte propio de esta planta para un edificio residencial.

5. En este apartado se describe el régimen de compatibilidad de los usos permitidos en este subámbito que es el siguiente:

I. Uso residencial unifamiliar (Run): reservado para aquellas tipologías edificatorias en las que en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o adosado, con acceso independiente y exclusivo. Las tipologías aptas para admitir el uso residencial unifamiliar son

TIPO 1 A. CASA OBRADOR y B. CASA "DE POBLE"

TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO

II. Uso residencial plurifamiliar (Rpf.): Se admite en edificio exclusivo y en mixto. Se admite en edificio de uso exclusivo (ocupando las plantas piso) y pudiendo ocupar además la planta baja.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y (Tof.3).

III. Uso residencial comunitario (Rcm): Se admite en edificio exclusivo y en mixto. Se admite en edificio de uso exclusivo (ocupando las plantas piso) y pudiendo ocupar además la planta baja.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de plantas destinadas a usos residenciales plurifamiliares y por encima de las plantas destinadas a usos no residenciales a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y (Tof.3).

IV. Uso Terciario oficinas (Tof):

a. Despachos profesionales domésticos (Tof.1): Se admite en planta baja y plantas superiores. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de lo previsto para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.3).

b. Locales de oficina (Tof.2): Se admite en planta semisótano, baja y primera. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y pudiendo situarse en la misma planta que otros usos no residenciales.

c. Locales de oficina profesionales (Tof.3): Se admite en planta baja y plantas superiores. Las plantas destinadas a este uso podrán situarse junto a usos residenciales y usos no residenciales.

V. Uso Terciario Comercial Tco.1a; Tco.1b Tco.1c: Se admite en las plantas semisótano, baja y primera no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables de usos residenciales. Los locales deberán contar con accesos independientes desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos

VI. Uso Terciario Recreativo (Tre.1, 2 y 3): excepto discotecas, salas de fiestas y salas de juegos que están expresamente prohibidas.

Se admiten en planta baja y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables de usos residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos independientes desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

La implantación de usos terciarios recreativos deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:

- Tre.1: *Tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de ancho no inferior a 7 metros.*
- Tre.2: *Tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de anchura no inferior a 12,50 metros.*
- Tre.3: *Tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 metros cada una y la conjunta no inferior a 30 metros.*

VII. Uso dotacional público (D) y Uso Terciario Especial (TE) (nuevas implantaciones): *Se admiten en planta semisótano y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto con usos residenciales además, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:*

- a. *La superficie construida, excluidos los sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos los sótanos, del edificio.*
- b. *No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.*
- c. *Se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales y usos destinados a hotel, pudiendo compartir plantas con cualquier otro uso no residencial distinto del hotel.*

VIII. Usos Almacenes compatibles con la vivienda (Alm.1a y Alm.1b): *Se admiten únicamente en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables de usos residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo en relación con el Ind.1).*

IX. Usos Industriales compatibles con la vivienda (Ind.1): *Se admiten en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables de usos residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo en relación con el uso Alm.1).*

X. Usos aparcamientos de uso público y privado

a. (Par.1a) *Se admiten en planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura. Solo se permitirá la creación de nuevas plazas para la reserva obligatoria de uso residencial prevista en el PGOU para este uso. Además se prohíbe la implantación del aparcamiento en planta baja, para reserva del uso residencial en edificio de nueva planta de carácter plurifamiliar.*

b. (Par.1b) *Se admiten bajo espacios libres privados, o previa concesión administrativa o autorización, bajo espacios libres públicos.*

Únicamente se admitirá la implantación de uso previo informe preceptivo favorable del Departamento competente en materia de movilidad de la Corporación Municipal. En cualquier caso, la nueva implantación de este uso debe permitir el ajardinamiento de su superficie exterior y la adecuada ubicación de los accesos peatonales y de vehículos, que deberán incorporarse en locales de la edificación circundante previéndose los mismos en el Proyecto de Urbanización, en el caso excepcional de no poder llegar a esta solución de implantación deberá justificarse y la solución distinta deberá autorizarse previamente





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

c. (Par.1c) No se admiten al aire libre sobre superficie libre de parcela.

d. (Par.1d) En edificio de uso exclusivo. Se admiten nuevas implantaciones a través de propuesta motivada que deberá autorizarse mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio y previo informe preceptivo favorable del Departamento competente en materia de movilidad del Ayuntamiento.

6. En todo el subámbito de predominancia residencial la implantación de los usos no residenciales en un edificio de uso mixto cumplirán la condición de que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento, de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

7. Para las nuevas implantaciones, se aplicará en este subámbito la limitación de implantación de actividades de bares, cafeterías, incluidos restaurantes y similares que disten un radio inferior a 65 metros, aunque no cuenten con ambientación musical conforme se contemplen dichas actividades en la normativa reguladora de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas contados desde cualquiera de sus puertas de acceso.

a. Serán admisibles modificaciones de locales que impliquen una mayor superficie o la apertura de nuevos accesos a más de una fachada de manzana.

b. Esta regla será de aplicación para nuevas actividades que pretendan implantarse tras la entrada en vigor de este Plan Especial, sin perjuicio de aquellas normas adicionales que establecen limitaciones sobre estas actividades como son las medidas de declaración como Zona Acústicamente Saturada del Barrio del Carmen.

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función y categoría.

1. En los artículos siguientes se definen los usos que pueden darse en el ámbito del Plan Especial, atendiendo a su función y modalidad. No obstante, en cada subámbito se expresa la compatibilidad del uso en caso de estar permitido, en función de las características del mismo.

2. Uso residencial (R): es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen:

a. Uso residencial unifamiliar (Runi): reservado para aquellas tipologías edificatorias en las que en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o adosado, con acceso independiente y exclusivo. Las tipologías aptas para admitir el uso residencial unifamiliar son:

TIPO 1 A. CASA OBRADOR y B. CASA "DE POBLE"

TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO

b. Uso residencial plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c. Uso residencial comunitario (Rcm): edificios destinados a alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de personas mayores, comunidades cívicas, comunidades religiosas, personas internas en instituciones penitenciarias, etc.

3. Uso terciario (T): Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Vivienda





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Turística, Oficinas y Recreativo, Especial.

a. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a.1. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a)

a.2. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m² (Tco.1b). Los de nueva implantación deberán tener acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

a.2. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 400 m² (Tco.1b). Cuando se trate de nueva implantación no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las norma técnica vigente.*

a.3 Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m² (Tco.1c). Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos a dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

b. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, incluyen la prestación de servicios propios del sector hotelero y se realizan en establecimientos sujetos a la legislación autonómica específica de turismo tales como:

Tho.1.-Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)

c. Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt): inmueble completo destinado a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos, vacacionales o de ocio conforme con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, o normativa que en un futuro los sustituya.

d. Uso de oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a las personas particulares, sean éstos de carácter público o privado.

i. Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por la persona titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

ii. Locales de oficina (Tof.2).

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

El edificio de uso exclusivo de oficinas se entiende como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales, pudiendo situarse en la misma planta que otros usos no residenciales.

iii. Locales de oficinas profesionales (Tof.3): actividades profesionales o mercantiles sujetas al régimen de comunicación ambiental o declaración responsable cuya ocupación máxima permanente sea de 5 personas por local.

El edificio de uso exclusivo de oficinas se entiende como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubica en edificio de uso mixto, este uso podrá implantarse en todas las planta, pudiendo situarse en la misma planta que los usos residenciales y los no residenciales.

e. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades, parques de atracciones y otros asimilables.

Cabe distinguir, en función de su aforo, las siguientes categorías:

i. Si el foro no excede de 300 personas, tendrá la fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1)

ii. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2)

iii. Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3)

f. Uso Terciario Especial (TE): Comprende las actividades destinadas a dotar a la ciudadanía de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

El uso Terciario Especial, se refiere a aquellos edificios, protegidos o no, que proceden de parcelas calificadas como Dotacionales Privados por el anterior planeamiento y las nuevas implantaciones que correspondan al uso educativo-cultural, al sanitario-asistencial, deportivo o al religioso, que se ejercen por empresas o entidades privadas y que no están contemplados en el uso Terciario definido en el art. 6.4.3.

Se distinguen los siguientes usos: educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, religioso.

a. Uso Educativo: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, PRIMARIA, SECUNDARIA, Bachiller, formación profesional, infantil, guardería, educación especial, educación para personas adultas, academias, etc.).

b. Uso Socio-cultural: comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

c. Uso Deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d. Uso Sanitario: comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e. Uso Asistencial: comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para personas mayores, centros geriátricos, centros de recogida de personas menores, centros de asistencia a personas en riesgo de exclusión social), etc., y centros de asistencia social en general.

f. Uso Religioso: comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos. Centros de Culto y residencial comunitario vinculado funcionalmente al centro de culto.

4. *Uso Industrial (Ind.1):*

5.

