

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

APROBACIÓN INICIAL 12 DE DICIEMBRE DE 2024



- OBJETIVOS DE LA MPG:

- Protección de la calidad de vida del residente en la ciudad, sin menoscabo de la actividad económica y del desarrollo económico.
- Fortalecer del carácter residencial de la zona central de la ciudad, con recuperación e incremento del parque de vivienda y la protección del zócalo comercial.
- Potenciar la recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, permitiendo su reutilización para destinos que sean compatibles con sus valores arquitectónicos, ambientales, históricos y culturales.



- ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN:

- Área central de la ciudad, coincidente con el APE 00.01 del Centro Histórico.

- Recuperación del uso residencial.

- Edificios terciarizados.

- Dotaciones privadas.

- Limitación a la terciarización.

- Régimen propio de compatibilidad del uso terciario hospedaje

- Protección del comercio de proximidad.

} Recuperación del patrimonio

- Área exterior al APE del Centro Histórico:

- Condiciones de acceso independiente de los locales de uso terciario hospedaje en edificios residenciales.

- Protección del comercio de proximidad.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD:

– Edificios terciarizados:

Se incentiva la recuperación para el uso residencial de edificios terciarizados (con superficie destinada a usos terciarios superior al 66 % de la superficie edificada).

• Condiciones de las intervenciones:

- El cambio de uso afectará a la totalidad del edificio, salvo los usos complementarios admitidos.
- Una vez transformado el uso, solo se admitirá como uso alternativo el dotacional.

• Incentivos urbanísticos:

- No será exigible la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento.
- Los edificios en fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente.
Si fuera necesario para mantenerla, podrá modificarse la envolvente mediante PE, salvo que lo imposibiliten las condiciones de catalogación

ARTÍCULO MODIFICADO:

- 8.1.32. Otras condiciones de los usos



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

- Dotaciones privadas:

Se admite, mediante PE y asumiendo las obligaciones y cesiones exigibles a las actuaciones de dotación en el suelo urbano (artículo 19bis de la LSCM), el cambio de uso al residencial de parcelas calificadas de equipamiento privado.

Esta posibilidad se reserva a las parcelas que contengan edificaciones catalogadas y se vincula a su restauración y rehabilitación.

CATEGORÍA DE USO	TIPOLOGÍA	NIVEL 1		NIVEL 2		NIVEL 3		BIP	CATALOG.	NO CATALOG.	TOTAL
		SING.	INTE.	ESTR.	VOL.	PARC.	AMB.				
RELIGIOSO	IGLESIAS	52	13	10		7	3	3	88	9	107
	CONVENTOS	10	4	1		2			17		17
	OTROS									1	
TOTAL RELIGIOSO		62	17	11	0	9	3	3	105	9	114
BIENESTAR SOCIAL	RESIDENCIAS	3		1		1			5	2	7
	OTROS	1		1					2	1	3
TOTAL BIENESTAR S.		4	0	2	0	1	0	0	7	3	10
EDUCATIVO		19	9	7		10	2		47	14	61
CULTURAL*		7		1		1			9	0	10
SALUD		4		1		3	1		9	5	14
TOTAL		96	26	22	0	24	6	3	177	32	209



– Dotaciones privadas:
(continuación)

El cambio de uso solo se admitirá si:

- Se trata de una dotación innecesaria, lo que deberá acreditarse mediante informe de organismo sectorial competente.
- Que permita la puesta en valor de la edificación y sea compatible con la conservación de los valores que motivaron su protección y así se aprecie a criterio de las comisiones de patrimonio competentes.
- La intervención garantice, además de la restauración de los elementos de restauración obligatoria y la eliminación de impactos negativos, la actualización y adecuación de la edificación para alojar el nuevo uso



– Dotaciones privadas:
(continuación)

• **Otras condiciones:**

- El uso residencial podrá implantarse en las categorías de vivienda colectiva y en las de residencia comunitaria y compartida.
- La categoría de vivienda colectiva deberá destinarse obligatoriamente a vivienda libre asequible en régimen de alquiler, un nuevo tipo de vivienda en el que el planeamiento establece condiciones que limitan la renta de alquiler para facilitar el acceso a la vivienda.
- La edificabilidad máxima que podrá transformarse será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del PG97.



– Dotaciones privadas:
(continuación)

• **Determinaciones del PE:**

- El nuevo uso cualificado de la parcela, pormenorizado en la clase y categoría a implantar y el régimen de usos compatibles, admitiendo como alternativo solo el uso dotacional.
- Las cesiones correspondientes y su forma de su materialización
- En su caso, las condiciones de vivienda libre asequible en régimen de alquiler, en particular, la renta máxima de alquiler que no podrá superar el 30 % de los ingresos familiares medios del barrio en el que se ubique el edificio



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

- **Posibilidad de subdivisión en edificios catalogados en grados integral y estructural:**

Para facilitar la implantación de viviendas libres asequibles y de residencias compartidas y comunitarias, se admite, mediante PE, la subdivisión en unidades menores de 90 y 60 m² en los edificios catalogados en grados integral y estructural.

- **ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- 4.3.8. Condiciones particulares de los usos.
- 4.3.20 Normativa.
- 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento.
- 7.3.1 Definición y clases.



- Limitación de la terciarización progresiva de edificios residenciales:

Se suprime la posibilidad, de implantación, con el carácter de autorizable, en edificio exclusivo de usos terciarios en los edificios en los que los usos complementarios y autorizables existentes, más los que con tal carácter se pudiesen implantar, llegasen a ocupar el 66 % de la superficie edificada.

- ARTÍCULO MODIFICADO:

- 8.1.32 Otras condiciones de uso



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

• IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO HOSPEDAJE EN EL APE 00.01

– Implantación del edificio exclusivo en edificio de uso existente no residencial:

• En niveles A, B, C y D:

- Uso alternativo.

Con PE de protección en catalogados niveles 1 y 2.

– Implantación en parte de la edificación en edificio de uso existente no residencial:

• En niveles A, B, C y D:

- Uso complementario en planta de pisos y prohibido en planta baja e inferior a la baja.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

- Implantación en edificio exclusivo en solares vacante y en edificios de uso existente residencial:

• En niveles A y B:

- **Uso alternativo** en edificios **catalogados en nivel 3** exclusivamente en modalidad de **VUT**.

Condiciones:

- **Retorno al uso residencial** transcurridos **15 años** y sin usos alternativos.
- **Restauración y rehabilitación** de la edificación.

- **Uso autorizable** en edificios **catalogados niveles 1 y 2**, con **PE** de protección.
- Prohibido en solares vacantes y en edificios sin catalogar.

• En niveles C y D:

- **Uso alternativo.**

Con PE de protección en **catalogados niveles 1 y 2.**



- Implantación en parte de la edificación en edificios de uso existente residencial:
 - En niveles A, B, C y D:
 - No se admite su implantación en ninguna planta del edificio.
- Implantación en el nivel E:
 - No se admite su implantación.
- ARTÍCULOS MODIFICADOS:
 - 7.6.3 bis. Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad
 - 8.1.30. Usos compatibles
 - 8.1.31. Usos autorizables.



- PROTECCIÓN DEL COMERCIO DE PROXIMIDAD EN EL APE 00.01

- En los cuatro niveles de implantación de usos A, B, C y D se prohíbe la implantación del uso terciario hospedaje en cualquiera de las plantas de los edificios residenciales, incluso en la planta baja.
- En los niveles C y D se prohíbe la transformación en vivienda de los locales de planta baja y la implantación en ellos del uso terciario hospedaje.

- ARTÍCULOS MODIFICADOS:

- 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad
- 8.1.32 Otras condiciones de uso



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

- PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA EXTERIOR AL APE 00.01
 - Se impone la condición de acceso independiente a los locales de uso terciario hospedaje en edificios residenciales.
- PROTECCIÓN DEL COMERCIO DE PROXIMIDAD EN LA ZONA EXTERIOR AL APE 00.01
 - En los ejes terciarios de la NZ 10 se prohíbe la transformación en vivienda de los locales de planta baja y la implantación en ellos del uso terciario hospedaje.
- ARTÍCULOS MODIFICADOS:
 - 7.1.4 Diferentes usos en un edificio.
 - 7.6.3 Condiciones particulares
 - 8.10.2 Contenido



MUCHAS GRACIAS

