

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



Aprobación definitiva 27.08.2025 (BOCM 22.09.2025)

MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **OBJETIVOS DE LA MPG:**

- Protección de la calidad de vida del residente en la ciudad, sin menoscabo de la actividad y desarrollo económico, para lo que se incentiva la concentración del uso terciario hospedaje en los ejes terciarizados y su ubicación preferente en edificio de uso exclusivo, a la vez que se impulsa su descentralización territorial.
- Fortalecimiento del carácter residencial de la zona central de la ciudad, con recuperación e incremento del parque de vivienda y la protección del zócalo comercial.
- Recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, permitiendo su reutilización para destinos que sean compatibles con sus valores arquitectónicos, ambientales, históricos y culturales.

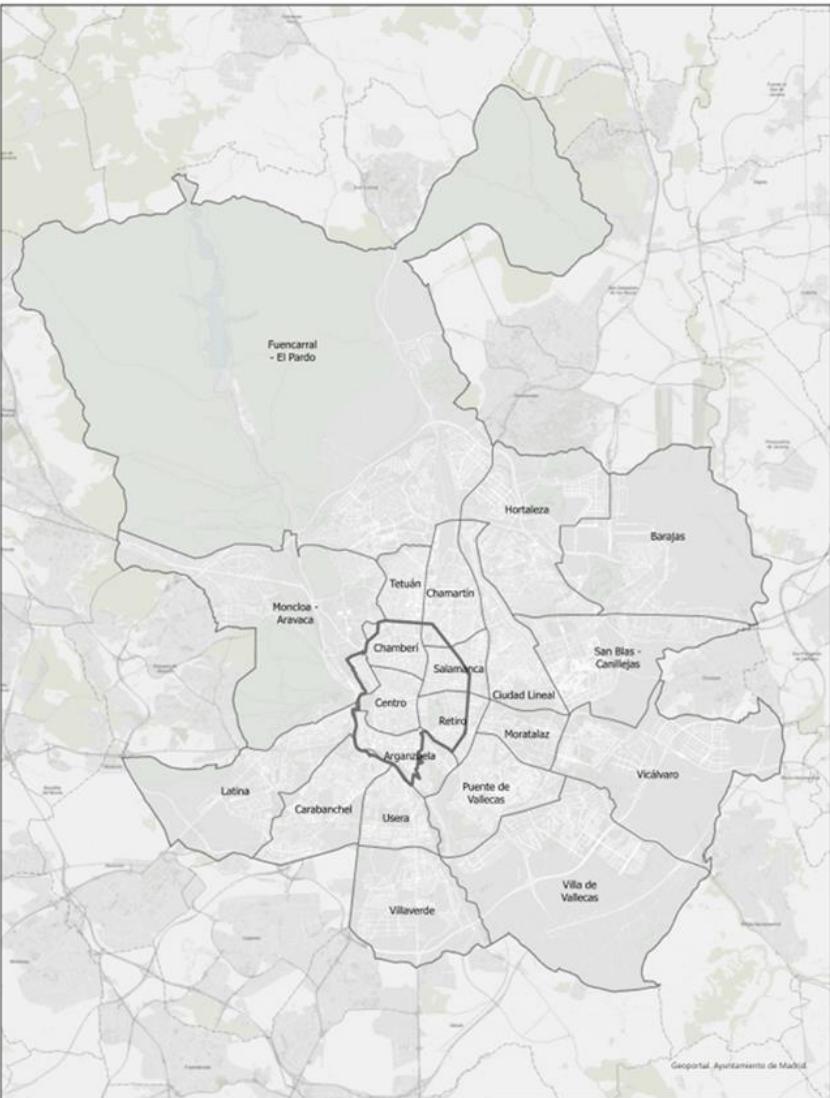


MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN:**

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



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN:**

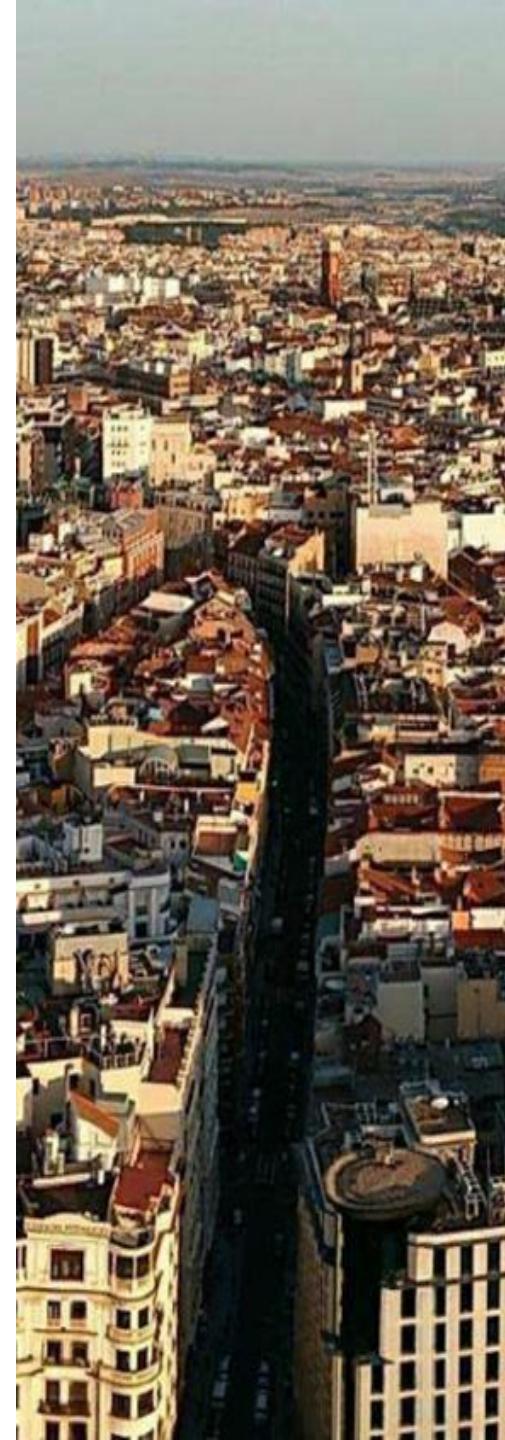
- Área central de la ciudad, coincidente con el APE 00.01 del Centro Histórico.

- 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 y de situación para la implantación de los locales de uso terciario hospedaje en edificios residenciales.
 - Protección del comercio de proximidad.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- 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:

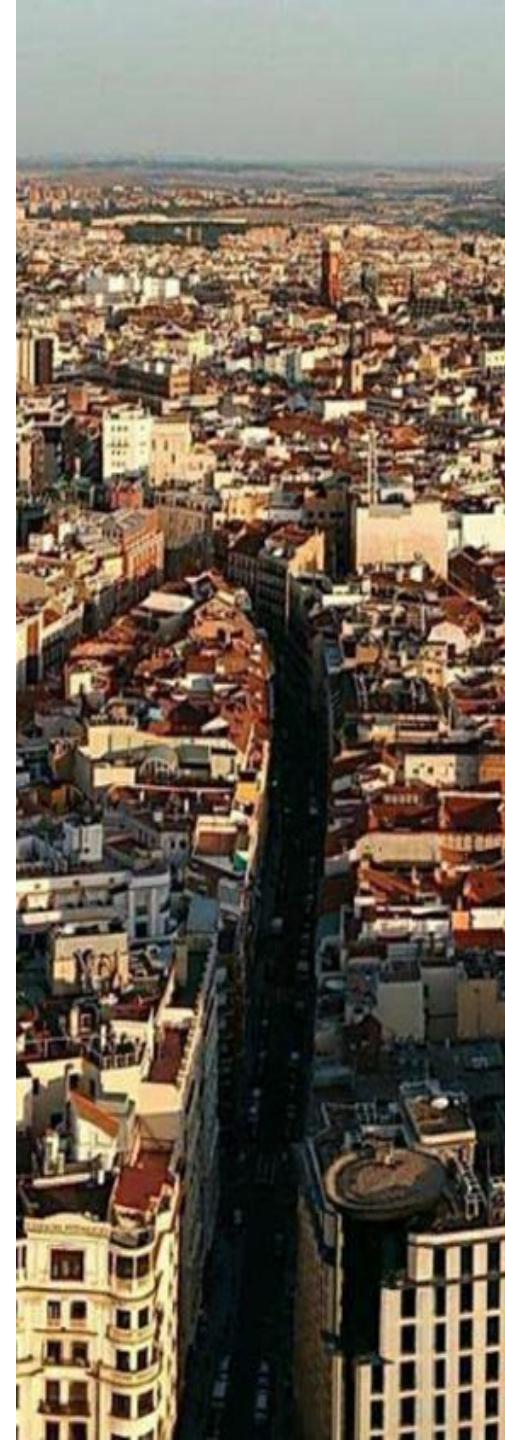
- No será exigible la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento.
 - Los edificios en fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente.

Si fuera necesario para mantenerla, podrá modificarse la envolvente mediante PE, salvo que lo imposibiliten las condiciones de catalogación.

- ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- 7.5.4.3.a) Definición y aplicación (*del Uso de garaje aparcamiento*)
 - 8.1.32.2 Otras condiciones de los usos (*de la NZ 1*)

Dirección General de Planeamiento



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

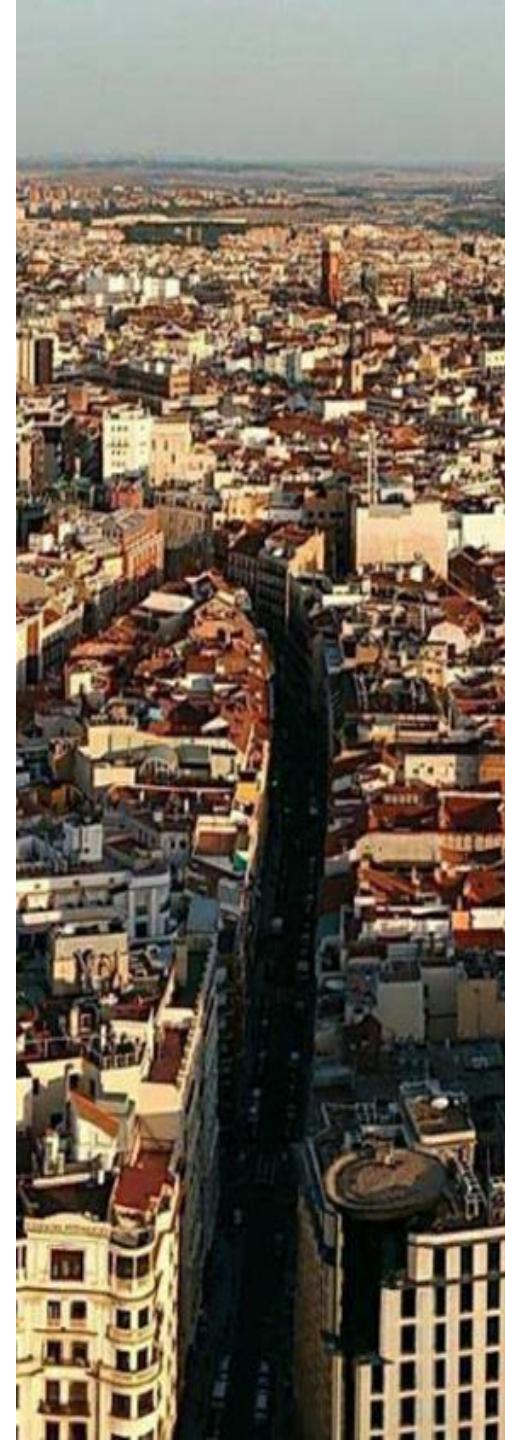
PLAN RESIDE

- 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



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- 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.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **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.
 - La edificabilidad máxima que podrá transformarse será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del PG97.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- 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 concreto:
 - La renta máxima de alquiler que no podrá superar el 30 % de los ingresos familiares medios del barrio administrativo en el que se ubique el edificio.
 - El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia para el acceso al alquiler accesible.
 - Los criterios para la actualización de la renta máxima de alquiler.
 - En función de la limitación de la renta, el coeficiente de ponderación para determinar el incremento de aprovechamiento urbanístico resultante.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **Dotaciones privadas:**
(continuación)
 - **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:**
 - 4.3.8.5.e) Condiciones especiales de los usos (*en los edificios protegidos*)
 - 4.3.20.5 Normativa (*del APE 00.01 del Centro Histórico Capítulo*)
 - 7.10.4.5 Alcance de la calificación de equipamiento.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- 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 (*de la NZ 1*)



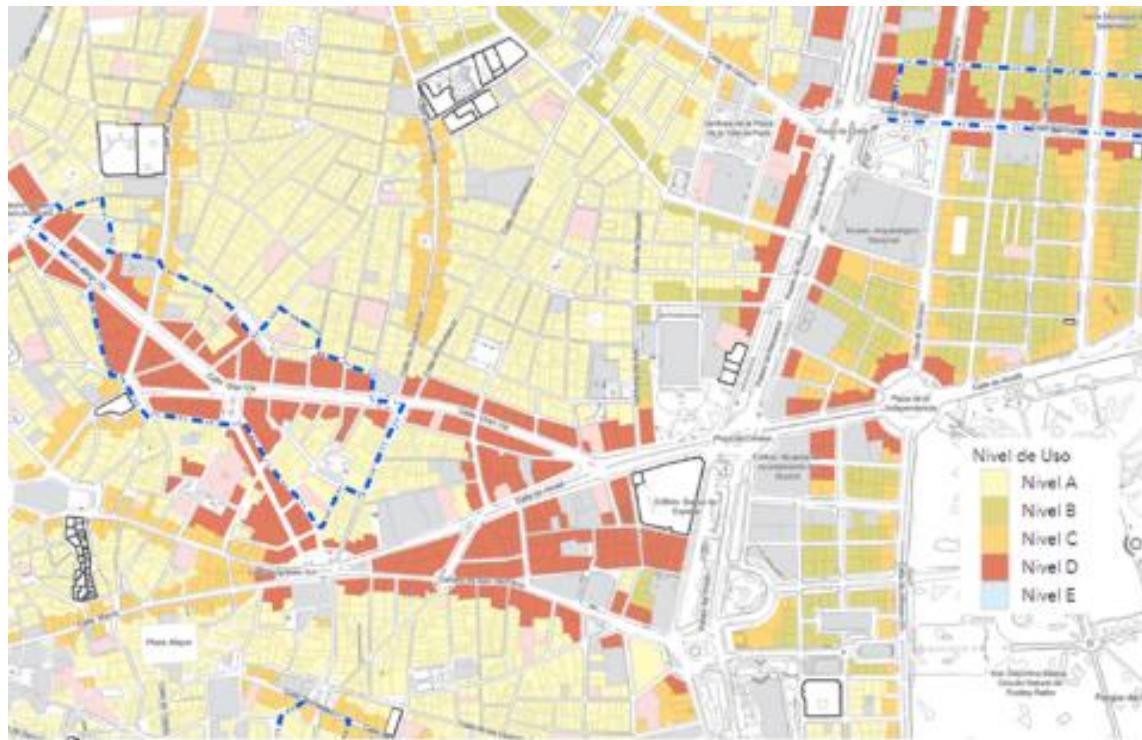
MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- IMPLEMENTACIÓN DEL USO TERCIARIO HOSPEDAJE EN EL APE 00.01 DEL CENTRO HISTÓRICO**

- Niveles de implantación de usos:**

- **Niveles A y B:**
Manzanas interiores de carácter residencial.
- **Niveles C y D:**
Ejes terciarizados.
- **Nivel E:**
Manzanas de vivienda unifamiliar.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- Implantación en edificios de uso existente no residencial:**

- En edificio exclusivo:**

- En niveles A, B, C y D:**

- Uso alternativo.**

- Necesario **PE** de protección en **catalogados niveles 1 y 2.**

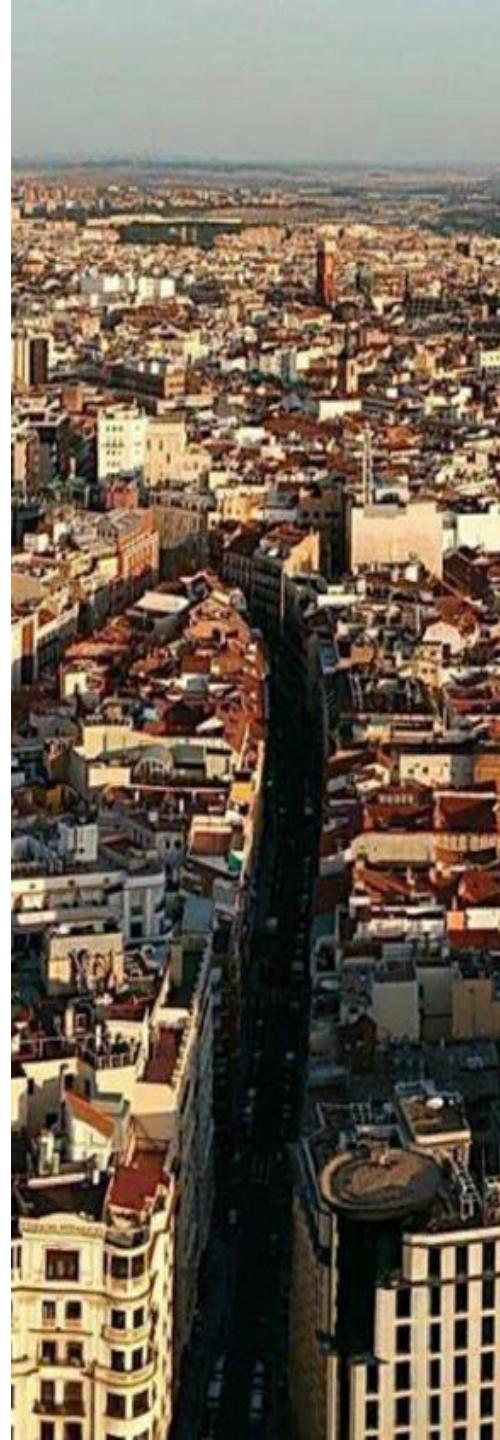
- En parte de la edificación:**

- En niveles A, B:**

- Uso complementario** en cualquier situación

- En niveles C y D:**

- Uso complementario** solo en plantas de piso.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

Implantación en edificio exclusivo en edificios de uso existente residencial:

- En niveles A y B:**

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

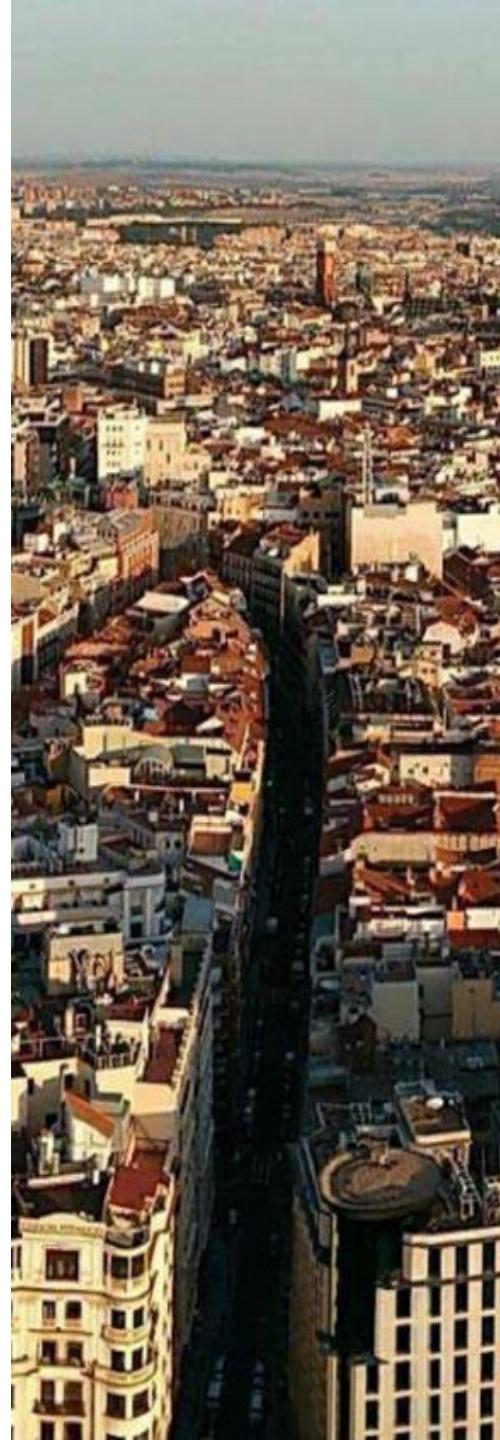
Condiciones:

- 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.**

Necesario PE de protección en edificios catalogados niveles 1 y 2.



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- **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 la implantación del uso terciario hospedaje en ningún caso.
- **ARTÍCULOS MODIFICADOS:**
 - 7.6.3 bis. Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad (*de la clase de hospedaje del uso terciario*)
 - 8.1.30. Usos compatibles (*de la NZ 1*)
 - 8.1.31. Usos autorizables (*de la NZ 1*)



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- 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 (*de la clase de hospedaje del uso terciario*)
- 8.1.32 Otras condiciones de uso (*de la NZ 1*)



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL PLAN RESIDE

- **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 uso no residencial situados en planta baja o inferior a la baja y la implantación en ellos del uso terciario hospedaje.

- **ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- 8.10.2 Contenido (*de las condiciones de los ejes terciarios*)



■ Parcelas en ejes terciarios



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

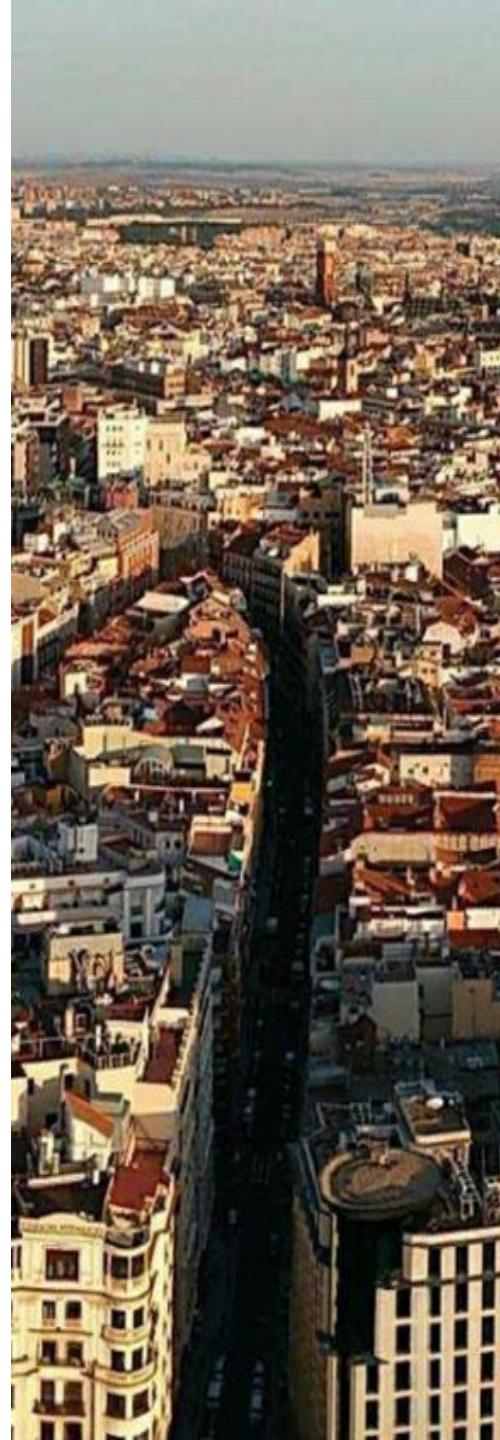
- **PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA EXTERIOR AL APE 00.01**

- **Condiciones de implantación del uso terciario hospedaje:**

- Se mantiene la compatibilidad de uso de las normas zonales y ordenanzas particulares, pero con las correcciones para que en edificios residenciales se realice solo en planta inferior a la baja, baja y primera, modificando el régimen de usos de las normas zonales 1, 3.1, 4 y 5 y de las API.
 - Se impone la condición de acceso independiente a los locales de uso terciario hospedaje en edificios residenciales.

- **ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- 3.2.7.13.b) Régimen urbanístico de las API
 - 7.6.3.4.d) Condiciones particulares (*del uso terciario hospedaje*)
 - 8.3.12 Sistema de usos compatibles (*de las NZ 3.1*)
 - 8.4.15 Usos compatibles (*de la NZ 4*)
 - 8.5.15 Usos compatibles (*de la NZ 4*)



MPG PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL

PLAN RESIDE

- PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LA ZONA EXTERIOR AL APE 00.01**

- Implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo:**

- Para facilitar su implantación en edificio de uso exclusivo se matizan:**
 - La definición de edificio exclusivo, para que, en conjuntos edificatorios sobre una misma parcela, tengan esa consideración los bloques o cuerpos de edificación que, alojando un uso distinto del resto, sean funcionalmente autónomos y cuenten con acceso independiente.
 - Las condiciones de los usos alternativos, reafirmando la posibilidad de coexistencia de estos con el uso cualificado de la parcela, si bien, cuando este sea el residencial, el uso alternativo deberá disponerse, necesariamente, en edificio exclusivo diferente.

- ARTÍCULOS MODIFICADOS:**

- 6.6.18 Clases de edificios**
 - 7.2.8 Condiciones generales (*de los usos*)**

