

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y  
REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO**

---

OCTUBRE 2016

## **3. NORMAS URBANÍSTICAS**

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 3.1.1. Fundamento y ámbito.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 193, en relación con el 189.4 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante ROTU), se redacta esta Normativa que complementa a la del Plan Especial de Protección y Catálogo dentro del ámbito del Casco Histórico, cuya delimitación figura en los planos correspondientes tanto de Información como en los de Ordenación.

##### 3.1.2. Vigencia y efectos.

El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la publicación de su aprobación definitiva, incluso el texto íntegro de su Normativa Urbanística, en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA), dando cumplimiento al art. 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y al art. 97 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, (en adelante TROTU). A partir de entonces, tendrá vigencia indefinida con los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

##### 3.1.3. Otras normativas de aplicación.

Con carácter general, salvo aquellos aspectos regulados o citados específicamente en esta Normativa, serán de aplicación las normas urbanísticas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo urbanístico, que se complementan con las del Plan General de Ordenación (PGO) de Avilés, en aquellos aspectos no regulados específicamente.

Así mismo serán de aplicación todas aquellas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

##### 3.1.4. Modificación de este Plan Especial.

La modificación de este Plan Especial se hará conforme a lo dispuesto en el art. 101 del TROTU y 279 del ROTU.

##### 3.1.5. Elementos catalogados.

Las obras y cambios de uso de los elementos catalogados cumplirán lo establecido al respecto en el Plan Especial del Protección y Catálogo Urbanístico de Avilés.

### 3.1.6. Normas y criterios de interpretación del Plan Especial.

Los documentos que integran este Plan Especial se deberán interpretar de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria.

Las dudas interpretativas o imprecisiones se resolverán conforme a los mismos criterios establecidos desde el art.1.11 de la Normativa del PGO.

Las representaciones parcelarias recogidas en el Plan Especial no presuponen acreditación de las propiedades y se recogen en este documento a efectos exclusivamente informativos.

### 3.1.7. Relación con otros Planeamientos.

El Plan Especial de Mejora y Reforma, es complementario del Plan Especial de Protección y Catálogo, sobre el que prevalece únicamente en aquellos aspectos en los que lo altera, entre los que se encuentran las Unidades de Actuación.

En relación al Plan General, y en el ámbito del casco Histórico, el presente Plan Especial se instrumentaliza como documento refundido de planeamiento vigente en esta zona.

## 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

### 3.2.1. Situación básica del suelo y actuaciones de transformación.

Los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial están en “*situación de suelo urbanizado*”, ya que, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana está integrado, de forma legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, ya que las parcelas incluidas en este ámbito, estén o no edificadas, cuentan con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Las actuaciones de transformación que, en su caso se produzcan, serán de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, o actuaciones de dotación, tal y como se definen en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### 3.2.2. Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Especial está clasificado como suelo urbano, en sus categorías de consolidado y de no consolidado.

### 3.2.3. Calificación del suelo.

El Plan Especial de Mejora y Reforma Interior califica los terrenos incluidos en su ámbito, como:

*Sistemas Generales:*

- Zonas Verdes.
- Deportivo.
- Equipamiento.
- Ferroviario
- Portuario

*Sistemas Locales:*

- Zona verde y espacio libre público.
- Equipamiento.
- Viario.

*Edificaciones con Emplazamiento fijo*

- Edificación cerrada, patio
- Edificación en itinerario, jardín
- Transformación, espacio libre privado

*Edificaciones con Emplazamiento variable:*

- Edificación Abierta.
- Edificación unifamiliar

La definición y características de cada tipología será la recogida en el Plan General de Ordenación.

### 3.2.4. Derechos y deberes de los propietarios de suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo son los establecidos para este tipo de suelo en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los art. 118 y 119 del TROTU y en los art. 313 a 318 del ROTU.

### 3.2.5. Sistemas de Actuación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 154 del TROTU y 365 del ROTU, la elección del sistema de actuación es competencia del Ayuntamiento y se llevará a cabo con la aprobación del presente Plan Especial.

En las fichas de ordenación pormenorizada se señala el sistema de Actuación a emplear en cada unidad de actuación, que será en todos los casos el de Compensación, a excepción del APE CH-3, APE CH-5 y la APE CH-6 que se ejecutarán por el sistema de Cooperación.

La regulación específica de cada sistema se regirán por lo regulado en el Título V del TROTU, artículos 171 y siguientes y, en el capítulo IV, artículos 420 y siguientes, del ROTU.

### 3.2.6. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los plazos para la ejecución de este Plan Especial serán los establecidos a continuación:

Las Unidades de Actuación, que se prevén ejecutar por sistema de compensación, quedarán sometidas a las normas que rigen este sistema, con sujeción a los siguientes plazos:

- Los propietarios que representen más del 50% del suelo incluido en cada Unidad de Actuación, deberán presentar los respectivos Proyectos de Actuación en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan Especial.
- Las Juntas de Compensación deberá constituirse en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- Los propietarios incluidos en las Unidades de actuación que no hayan suscrito los Proyectos de Actuación, dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación de los acuerdos municipales de aprobación de los Proyectos de Actuación para incorporarse a las respectivas Juntas de Compensación.
- Los Proyectos de Actuación deben fijar los plazos para que las Juntas de Compensación formulen los Proyectos de Compensación, que no deberán superar los seis meses desde su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
- Las Juntas de Compensación disponen de un plazo de seis meses, desde su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, para presentar el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.
- Desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, sus obras deberán iniciarse dentro del plazo de un año.
- Los plazos para solicitar licencia de edificación serán de dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

- Los plazos para edificar serán los que se fijen en las correspondientes licencias urbanísticas.
- Cuando haya propietarios que no se adhieran a las Juntas de Compensación, junto al Proyecto de Compensación se redactarán por las Juntas los correspondientes Proyectos de Expropiación que deberán someterse a aprobación de la Junta de Compensación sometiéndose al trámite de audiencia previa de todos los afectados, por plazo de un mes, simultáneamente a los Proyectos de Compensación.

En caso de que trascurra el plazo de cuatro años sin que los propietarios presenten el citado Proyecto de Actuación, se estará a lo establecido en el artículo 172.7 del TROTU y en el artículo 425 del ROTU.

### **3.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **3.3.1. Estudios de Detalle.**

El Plan Especial establece las ordenaciones detalladas de las distintas Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico, reflejadas en las correspondientes fichas, por medio de su Memoria Justificativa, su definición gráfica y sus parámetros urbanísticos.

Podrán alterarse las referidas ordenaciones mediante la redacción de Estudios de Detalle, dentro de los fines, y con el alcance y limitaciones, previstos en el art. 70 del TROTU y 198 del ROTU. Contendrán además las siguientes restricciones:

- Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar las determinaciones definidas como vinculantes por el presente Plan Especial.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 3.3.1 del Plan Especial de Protección, se protege el trazado de espacios públicos, calles y plazas, existentes en el los Subconjuntos del Casco Histórico con Nivel de Interés 1 (Muy Alto).
- Cualquier propuesta de ordenación deberá tener en cuenta las condiciones particulares del entorno en el que se encuentra, y resolver los problemas planteados como objetivos en cada una de las actuaciones.

Los Estudios de Detalle comprenderá además de los requeridos en el art. 2.05 de la Normativa del Plan General los siguientes documentos:

- Gráficos, planos y secciones, de impacto visual sobre el entorno urbano o natural.
- Planos de parcelas iniciales y e indicativo de parcelas resultantes.

Parcelaciones y agrupación de parcelas.

Se protege el parcelario, en los subconjuntos de nivel 1 y 2 del Casco Histórico existente, que sólo podrá ser modificado en ámbitos de ordenación conjunta mediante planeamiento especial. Tal y como se recoge en el artículo 3.3.1 de las Normas y Criterios de Protección del Plan Especial de Protección y Catálogo.

Como excepción a esta limitación, y exclusivamente en las áreas de planeamiento específico ordenadas en el presente Plan Especial, se admite la posibilidad de parcelar o agrupar parcelas, bien como consecuencia de los Proyectos de Compensación o de Reparcelación, bien como resultado de actos jurídicos posteriores.

Los estudios de detalle de las áreas de planeamiento específico situadas en el Conjunto Histórico de la Villa de Avilés, o en el entorno de protección del Camino de Santiago deberán someterse a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 LPC. En aquellas APE en las que se ha señalado la necesidad de documentar mediante un estudio histórico-arquitectónico de las edificaciones que desaparecerán, este documento deberá incluirse como parte del estudio de detalle.

### 3.3.2. Proyectos de Urbanización.

Las obras necesarias para la urbanización de las distintas Unidades de Actuación se contemplarán en los correspondientes Proyectos de Urbanización, que no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento, limitándose, si fuera necesario, a efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a todas las disposiciones señaladas desde el Título IX de la Normativa del PGO y a las señaladas en el en el artículo 3.6, del Plan Especial de Protección

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para evitar la destrucción de los elementos catalogados. A tal efecto se tendrá en cuenta lo establecido en esta normativa en relación a éstos y a los movimientos de tierras.

Los Proyectos de Urbanización resolverán las canalizaciones necesarias para el soterramiento de los tendidos aéreos que aún subsistan en el ámbito, incluso mediante el establecimiento de servidumbres públicas sobre suelo privado, con las características necesarias para ello.

Los proyectos de urbanización de las áreas de planeamiento específico situadas en el Conjunto Histórico de la Villa de Avilés, o en el entorno de protección del Camino de Santiago deberán someterse a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 LPC. En el caso de los proyectos de urbanización, entre otras cuestiones, se determinará la necesidad y alcance del seguimiento arqueológico.

## 3.4. CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

### Sección Primera: Zonificación de usos

### 3.4.1. Condiciones de uso.

En el plano de zonificación de usos, O.6, se establece la zonificación de usos, independiente de las tipologías, en la que se regulan, para cada zona, los usos característicos, autorizados y prohibidos, así como sus intensidades, según la regulación de la Normativa del PGO.

## Sección Segunda: Condiciones Comunes

### 3.4.2. Rasantes y movimientos de tierra.

En el entorno delimitado en la documentación gráfica como bienes de interés arqueológico, las obras, cambios de uso y otras intervenciones que impliquen movimientos de tierras en solares y edificaciones que se hallen en yacimientos arqueológicos precisan un seguimiento arqueológico, para lo que se requerirá que el promotor presente y ejecute un proyecto arqueológico adecuado, de acuerdo a lo establecido en el art. 63 de la ley 1/2001.

En cualquier caso, ante el posible hallazgo de restos de interés arqueológico, dentro del Casco Histórico, se estará a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1/2001 del Patrimonio Cultural de Asturias.

### 3.4.3. Edificabilidades y Aprovechamientos

En los ámbitos de suelo urbano, delimitados en el presente documento (APE CH, MNZ y MNZ AD), la edificabilidad y el aprovechamiento se señala en la ficha individualizada que recoge los parámetros urbanísticos de cada unidad de actuación.

En el resto del suelo, la asignación de edificabilidades se hace conforme a los criterios establecidos al efecto por el Plan Especial de Protección y Catálogo, en el caso de elementos catalogados, y por el Plan General en los demás casos.

El cálculo del aprovechamiento medio para suelo urbano no consolidado delimitado por el presente Plan Especial, se realiza conforme a los criterios establecidos por el art. 174 del ROTU. Por tanto se considera como coeficiente de homogeneización 1, a efectos de ponderación, el uso predominante para cada una de las Áreas de Planeamiento Específico, poniendo en relación con este valor el resto de los usos.

### 3.4.4. Altura de las edificaciones.

Para la regulación de las alturas de la edificación será de aplicación, con carácter general, la normativa del PGO. En los planos O.4 se limita el número máximo de plantas (incluyendo la planta baja) para cada una de las zonas.

La altura de los equipamientos se regula por lo dispuesto en el capítulo IV del Plan General salvo aquellas excepciones, en las que, por el nivel de protección de la construcción existente, o por la ubicación en que se encuentran, se ha considerado necesario limitar y que se señalan de forma específica en los planos de ordenación.



### 3.4.5. Normativa de luces rectas.

Los retiros por luces rectas entre construcciones se dimensionarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.73 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con la siguiente salvedad, que será de aplicación en las Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico, delimitadas por el presente Plan Especial:

- Para determinar la distancia entre construcciones situadas en la misma parcela, o con otras partes de la propia construcción o, en general, con cualquier obstáculo enfrentado al interior de la misma Unidad de Actuación, se aplicarán las dimensiones de patio de parcela, de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Diseño autonómicas (Decreto 39/98, de 25 de junio o Normas que las sustituyan)

## ÍNDICE

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1.	DISPOSICIONES GENERALES .....	1
3.1.1.	Fundamento y ámbito.....	1
3.1.2.	Vigencia y efectos.....	1
3.1.3.	Otras normativas de aplicación.....	1
3.1.4.	Modificación de este Plan Especial. ....	1
3.1.5.	Elementos catalogados. ....	1
3.1.6.	Normas y criterios de interpretación del Plan Especial.....	2
3.1.7.	Relación con otros Planeamientos. ....	2
3.2.	RÉGIMEN DEL SUELO .....	2
3.2.1.	Situación básica del suelo y actuaciones de transformación. ....	2
3.2.2.	Clasificación del suelo. ....	2
3.2.3.	Calificación del suelo. ....	3
3.2.4.	Derechos y deberes de los propietarios de suelo.....	3
3.2.5.	Sistemas de Actuación. ....	4
3.2.6.	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. ....	4
3.3.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	5
3.3.1.	Estudios de Detalle.....	5
3.3.2.	Parcelaciones y agrupación de parcelas. ....	5
3.3.3.	Proyectos de Urbanización. ....	6
3.4.	CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y VOLUMEN. ....	6
3.4.1.	Condiciones de uso. ....	7
3.4.2.	Rasantes y movimientos de tierra.....	7
3.4.3.	Edificabilidades y Aprovechamientos .....	7
3.4.4.	Altura de las edificaciones. ....	7
3.4.5.	Normativa de luces rectas. ....	8