

NORMATIVA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES APLICABLES A TODO EL PLAN ESPECIAL	1
Capítulo 1. Disposiciones Generales	1
Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación	1
Sección 2. Criterios de interpretación	1
TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA	2
Capítulo 1. Régimen de usos	2
Sección 1. Disposiciones generales	2
Sección 2. Clasificación de usos	4
Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación	5
Sección 1. Disposiciones Generales	5
Sección 2.. Condiciones industriales y de medio ambiente	10
Capítulo 3. Zonas de Ordenanza	10
Sección 1. Disposiciones Generales	10
Sección 2. Pequeña industria	10
Sección 3. Terciario	12
Sección 4. Espacios Libres	13
Capítulo 4. Red Viaria	13
Sección 1. Condiciones para todo el ámbito	13
Capítulo 5. Mantenimiento de la urbanización	14
Sección 1. Entidad de Conservación	14

TÍTULO I. DISPOSICIONES APLICABLES A TODO EL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1. NATURALEZA ÁMBITO DE APLICACIÓN

☐ ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO

1. De acuerdo con el Art. 2.04a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Avilés, el presente documento tiene la naturaleza jurídica de Plan Especial de Reforma Interior. En el apartado f del citado artículo, se especifica que los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas de zona del Plan General.

2. En cuanto a su regulación, se remite al artículo 69 del TROTUAS, y en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 67 del citado cuerpo normativo, sus determinaciones complementan, desarrollan e incluso sustituyen, lo establecido al respecto en el Plan General de Ordenación del Concejo de Avilés.

3. De acuerdo con el artículo 79.2 del TROTUAS, el presente plan especial desarrolla las determinaciones del Plan General y es de iniciativa particular.

☐ ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente cuerpo normativo será el definido en los Planos correspondientes al Plan Especial en el que se integra.

☐ ARTÍCULO 3. DOCUMENTACIÓN

La documentación integrante del presente Plan Especial, será la requerida en los artículos 67 y 69 del TROTUAS, y 77 y 83 a 85 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

☐ ARTÍCULO 4. APLICACIÓN SUBSIDIARIA DEL PLAN GENERAL

En lo no regulado expresamente en las presentes ordenanzas serán de aplicación las determinaciones del PGO de Avilés.

SECCIÓN 2. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

☐ ARTÍCULO 5. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3 del Decreto 1836/74¹ (Código Civil), para la interpretación de estas Normas se seguirán los criterios que se señalan a continuación.

2. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos de las Normas, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 105 del TROTUAS, se seguirá, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:

- a) Prioridad de los documentos normativos escritos, en general.

¹ Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, por el que se sanciona con fuerza de Ley el texto articulado del Título Preliminar del Código Civil (BOE núm. 163, de 9 de julio de 1974).

- b) Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de ordenanza.
 - c) Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
 - d) Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle (P.ej.: Escala 1:1000, frente a Escala 1:5000).
 - e) Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema, del plano específico de aquél, cuando exista.
3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la conservación de los espacios, bienes o elementos protegidos.

☐ ARTÍCULO 6. NORMAS CONCURRENTES

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.

TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE USOS

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

☐ ARTÍCULO 7. CLASIFICACIÓN

1. En cada zona se determinará su Uso Característico (el más adecuado), y su régimen de compatibilidades, quedando los no regulados expresamente con la condición de Uso Prohibido.
2. Atendiendo a la clasificación de usos establecida en el PGO de Avilés, en su artículo 5.24, los usos susceptibles de implantarse dentro del marco de este instrumento son los siguientes:
 - a. Industrial- Almacenes
 - b. Locales abiertos al público
 - c. Garaje y Aparcamientos

☐ ARTÍCULO 8. USOS PROHIBIDOS

Sin perjuicio de lo dispuesto para cada zona de ordenanza y en los instrumentos y normas de rango superior, con carácter general, tendrán la consideración de Uso Prohibido en todo el ámbito del Plan Especial:

- a. Vivienda
- b. Gran Industria
- c. Producciones ganaderas.
- d. Explotación cinegética.
- e. Núcleos Zoológicos.
- f. Extracción, Preparación y Aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- g. Extracción de petróleo y gas natural.
- h. Refino de petróleo.
- i. Extracción y transformación de minerales radioactivos.
- j. Extracción y preparación de minerales metálicos.
- k. Extracción de minerales no metálicos ni energéticos: Turberas.
- l. Fabricación de tierras cocidas para la construcción y material refractario.
- m. Fabricación de cementos, cales y yeso.
- n. Fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola, aglomerados asfálticos y otros.
- o. Aserrado y preparación industrial de la madera.
- p. Industria del papel, fabricación de pasta papelera, fabricación de papel y cartón.
- q. Recuperación y almacenamiento:
 - i. De chatarra y metales de desecho no férreos.
 - ii. Planta de tratamiento de basuras.

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE USOS

❑ ARTÍCULO 9. USO INDUSTRIAL-ALMACENES

1. Se incluirán dentro de este tipo de uso aquellos que sean incardinables dentro de las disposiciones establecidas en los artículos 5.49 a 5.54 del las Normas del PGO de Avilés.
2. Dentro del ámbito de este Plan Especial y conforme a las condiciones específicas de cada zona de ordenanza, sólo se permitirán las categorías de Industria Mediana y Pequeña y Almacenaje.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.49.3 de las Normas del PGO de Avilés, las Estaciones de Servicio (gasolineras), tendrán la consideración de uso industrial y de sistema de servicios a los efectos de su implantación, pudiendo ubicarse conforme a lo dispuesto en cada zona de ordenanza.

❑ ARTÍCULO 10. USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.41 de las Normas del PGO de Avilés, dentro del ámbito de este Plan Especial, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes subcategorías de usos:
 - a.- Comercio
 - b.- Recreativos-Culturales
 - c.- Oficinas
 - d.- Alojamientos temporales
2. De entre los supuestos incluidos en la subclasificación denominada Recreativos-Culturales, definida y configurada en el artículo 5.43 del PGO de Avilés, sólo se permitirá, dentro del ámbito de aplicación de este Plan Especial, el uso de Hostelería, en los términos previstos en el apartado 1.b) del citado precepto.

❑ ARTÍCULO 11. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

1. El uso de garaje-aparcamiento, definido en el artículo 5.32 del PGO de Avilés, se concibe como actividad aneja a otra principal, si bien también se podrá autorizar como actividad exclusiva, según lo dispuesto en cada zona de ordenanza
2. Las plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o naves se dispondrán en locales específicos acondicionados como guardería de vehículos.
3. Para el cumplimiento de las previsiones del PGO, además de las previsiones de aparcamiento en vía pública establecidas en este Plan Especial, se reservarán dentro de las parcelas privadas, o bien en el exterior, o bien en el interior del edificio de acuerdo con el apartado anterior, las siguientes plazas de aparcamiento:

- a. Uso industrial y almacenaje: una plaza cada 150 m² construidos.
 - b. En los demás usos se reservarán espacios en proporción de una plaza cada 50 m² construidos. En las zonas de Locales abiertos al público subcategoría Comercio se tomará como parámetro la superficie útil de exposición y venta al público en lugar de los m² construidos.
4. En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima de unidades de referencia. Las plazas en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción, y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pudiese sufrir la edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

▣ ARTÍCULO 12. ALCANCE

Este capítulo se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones recogiendo sólo las regulaciones específicas de este Plan Especial y remitiendo en el resto de definiciones y régimen específico al Capítulo III "Condiciones de edificación y composición" de la Normativa del PGO.

▣ ARTÍCULO 13. CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL

1. El cálculo de superficies se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Normativa del Plan General de Avilés (art. 5.57.1) con las matizaciones que a continuación se detallan por tratarse de un uso característico industrial.
2. Quedan excluidos del cálculo de la superficie edificada total:
 - i. Las plantas bajo rasante incluidos semisótanos, destinadas a garajes e instalaciones generales que no tengan relación directa con el uso específico desarrollado en la edificación.
 - ii. Equipos de proceso exteriores a los edificios tales como torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques, etc.
 - iii. Los almacenes controlados a intemperie.
 - iv. Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

▣ ARTÍCULO 14. OCUPACIÓN MÁXIMA

1. Se denomina ocupación máxima a la máxima superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación.
2. En el ámbito de este Plan Especial, la ocupación máxima viene impuesta por los valores que se asignen a los retranqueos.

3. La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior a la ocupación máxima, salvo en las plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en el PGO.

Los espacios ocupados por los equipos y almacenamientos indicados anteriormente se contabilizarán dentro de la superficie máxima de ocupación de la parcela de acuerdo con el art. 15.3 de esta Normativa.

❑ ARTÍCULO 15. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la ocupación máxima.
2. Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos impuestos por las Ordenanzas, de aquellos resultantes de una menor ocupación a la que permitirían los retranqueos. Los primeros sólo podrán ser utilizados para aparcamientos o espacio libre con un tratamiento adecuado (ajardinado preferentemente).
3. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.50.8 del PGO de Avilés, los almacenes controlados a intemperie y las construcciones accesorias necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., podrán utilizar los espacios libres de parcela resultante de una menor ocupación del edificio principal.

❑ ARTÍCULO 16. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

A los efectos de este Plan Especial las tipologías edificatorias se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Edificación Aislada:** consiste en la edificación situada en parcela independiente que mantiene retranqueos con todos sus lindes, de forma que la edificación siempre está bordeada por espacios libres de edificación
- b. **Edificación Adosada:** la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, bien en uno de sus linderos laterales, bien en ambos, compartiendo de este modo medianería en sus testeros, manteniendo en todo caso, el retranqueo en su frente principal y lindero posterior.

❑ ARTÍCULO 17. CONSTRUCCIONES ADOSADAS

1. Se admiten las siguientes construcciones adosadas:
 - a. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - i. Que se trate de edificios adosados de Proyecto Unitario.
 - ii. Que exista acuerdo recogido en escritura pública entre los propietarios de las dos parcelas colindantes para adosarse a la medianera común y se realice la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad del mismo. Para la tramitación de la correspondiente licencia de obra, deberá presentarse, junto con la solicitud, la fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo entre los propietarios.
 - b. Cuando las edificaciones se adosen en uno de los linderos de la parcela, podrán hacerlo libremente en toda la longitud de la misma, respetando los retranqueos correspondientes al resto de alineaciones y linderos.

2. Cuando las construcciones no se realicen al mismo tiempo o cuando la medianería no sea coincidente en la totalidad, se dará un tratamiento a la fachada de medianería que quede vista de igual calidad al del resto de las fachadas.

❑ ARTÍCULO 18. PARCELAS INEDIFICABLES

Las parcelas cuyas características superficiales no se ajusten a lo establecido en estas Ordenanzas, se considerarán inedificables. El carácter de inedificabilidad deberá constar en la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No obstante, al poder agregarse con otras y superar la superficie mínima, pueden obtener el carácter de edificables con los mismos derechos que las parcelas de su mismo grado de actividad.

❑ ARTÍCULO 19. RASANTES

1. La rasante de cada parcela resultante de la ordenación será fijada con precisión por el correspondiente proyecto de urbanización.
2. A los efectos de este Plan Especial, se considera como **rasante de origen**, resultado del proceso urbanizador del ámbito, la rasante en el acceso a la parcela de acuerdo con el perfil longitudinal del viario y considerando una pendiente entre un 1 % y 2% (porcentaje fijado con precisión por el proyecto de urbanización para cada parcela) medida en sentido perpendicular al viario y con evacuación de aguas hacia el mismo.
3. Se exceptúan de lo contenido en el apartado anterior las parcelas de zona de ordenanza T (T2 y T3) situadas frente a la glorieta de acceso, donde las rasantes de origen respectivas se fijan como valores absolutos a efectos de medición de alturas:

Parcela T2: Rasante de origen (cota +16.00 m)

Parcela T3 : Rasante de origen (cota +16.50 m)

❑ ARTÍCULO 20. MOVIMIENTOS DE TIERRAS AL INTERIOR DE LAS PARCELAS

1. Se admiten los movimientos de tierra dentro de una parcela salvando el desnivel con el colindante mediante talud de acuerdo con las condiciones especificadas en el PGO o bien mediante muros de contención sin necesidad de acuerdo mutuo resolviendo en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, en el caso de que el movimiento de tierras altere el régimen de circulación de esas aguas existentes con anterioridad.
2. Como limitación al apartado anterior se establece que en ningún caso se permitirán entre colindantes terraplenes de altura superior a 1,50 m. Esta limitación con respecto a la altura no afectará al establecimiento de de desmontes, en parcela propia, confinados por muros de contención.
3. En el caso de que la transición entre colindantes se resuelva mediante un talud, éste deberá resolverse mediante tratamiento ajardinado.

❑ ARTÍCULO 21. COTA DE REFERENCIA PARA MEDICIÓN DE ALTURAS

A los efectos de medición de las alturas máximas permitidas se tomará como referencia la rasante de origen definida en el artículo. 19 en el punto medio de cada fachada de la edificación

❑ ARTÍCULO 22. ALTURA MÁXIMA

1. Se define como línea de cornisa, la línea de intersección entre el plano de fachada exento de cuerpos volados, y el plano de la cara superior del último forjado, el de la

posición teórica de éste, si no existiera, o la línea de tirantes en caso de cubierta de cerchas.

2. La altura de cornisa será la distancia vertical medida entre la cota de referencia definida en el artículo 21 y la línea de cornisa.
3. La altura de cornisa máxima en la zona industrial, será, con carácter general, de 12 m.
4. En la zona de Terciario, la altura máxima será de 15 m

❑ ARTÍCULO 23. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LÍNEA DE CORNISA

Se admiten con carácter general, las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

- a. La cubierta.
- b. Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m., sobre la máxima permitida o la mínima tecnológicamente imprescindible.
- d. Los equipos necesarios para el proceso industrial de que se trate, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, torres de proceso, tanques de almacenamiento, etc., con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento, determine el buen diseño.
- e. Los paneles de captación de energía solar.

❑ ARTÍCULO 24. RETRANQUEOS

1. Se entiende por retranqueo frontal, el valor mínimo obligado medido en metros de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación exterior. Como norma general, el retranqueo frontal será de 5 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en cada zona específica de ordenanza.
2. Se entiende por retranqueo lateral o posterior, el valor mínimo obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación, respecto de los linderos laterales o posteriores, según corresponda.

❑ ARTÍCULO 25. VUELOS

Serán de aplicación las ordenanzas dispuestas por el Plan General de Avilés, así como las disposiciones establecidas por la legislación sectorial vigente

❑ ARTÍCULO 26. PATIOS

Serán de aplicación las ordenanzas dispuestas por el Plan General de Avilés, así como las disposiciones establecidas por la legislación sectorial vigente

❑ ARTÍCULO 27. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1. El cerramiento de parcela será optativo para la zona de ordenanza Terciario (T), pudiendo dejar la parcela sin cerramiento y únicamente disponer algunos elementos de delimitación que no constituyan un cerramiento continuo.
2. Para el resto de parcelas y para éstas cuando opten por el cerramiento, éste se realizará con elementos ciegos de 0,50 m. de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, de malla metálica de doble torsión y galvanizada o similar, con pantalla vegetal o no, hasta una altura máxima de 2,50 m. en los linderos entre parcelas; y mallazo electrosoldado plegado o enmarcado o similar, con pantalla vegetal o no, de la citada altura máxima de 2,50 m. en linderos o fachadas a espacios públicos.
3. En los linderos entre parcelas se podrá suprimir el elemento ciego de 0,5 m.
4. Las superficies ciegas de los cerramientos serán de mampostería, ladrillo cerámico cara vista u hormigón visto, bloque estriado u otros materiales durables en consonancia formal con los del edificio.
5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes cortantes, o electrificados que pueden causar lesiones a personas o animales.
6. A efectos de medida de la altura del cierre, se utilizará como origen de medida la rasante de los viales a que dé frente la parcela. En el caso de linderos se utilizará como origen de medida la rasante del suelo terminado y en el caso de diferencia de cota, la del nivel superior.

❑ ARTÍCULO 28. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

1. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.
2. Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósitos de materiales sin ordenación, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar a la estética del ámbito.
3. En los espacios libres dedicados a aparcamientos, se podrán instalar marquesinas construidas con materiales dignos y de calidad, a modo de pérgolas, sin cerramiento en ninguno de sus laterales con tratamiento estético adecuado que armonice con el resto de la edificación, siendo en todo caso, objeto de aprobación expresa municipal.

SECCIÓN 2. CONDICIONES INDUSTRIALES Y DE MEDIO AMBIENTE**❑ ARTÍCULO 29. NORMATIVA ESPECÍFICA Y GENÉRICA**

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente de Avilés, así como en las diversas normativas vigentes en la materia, tanto de carácter municipal como supramunicipal que resulten de aplicación obligatoria.

CAPÍTULO 3. ZONAS DE ORDENANZA

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

❑ ARTÍCULO 30. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento está ordenada de acuerdo con las zonas de ordenanza que a continuación se describen.
2. En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona.

❑ ARTÍCULO 31. DIVISIÓN EN ZONAS

Los usos reseñados se plasmarán en el planeamiento en las siguientes zonas de ordenanza:

- Pequeña Industria (PI)
- Terciario (T)
- Espacios Libres (EL)

SECCIÓN 2. PEQUEÑA INDUSTRIA (PI.1 Y PI.2)

❑ ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

1. Conforme a lo dispuesto en el Plan General del Concejo de Avilés en su artículo 5.22, la zona industrial se caracteriza por el predominio del uso industrial y de almacenaje en sus distintas tipologías e intensidades, vinculadas siempre a industrias pequeñas, entendiendo por tales las caracterizadas por la diversificación entre la parcela edificable y los viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, pocas, distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones
2. Dentro de Pequeña Industria, se definen dos grados, sin diferencias a los efectos del Uso Característico y su compatibilidad.
3. Dentro de esta zonificación queda prohibido el uso de vivienda y gran industria en todas sus modalidades.

❑ ARTÍCULO 33. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. *Tipologías Edificatorias permitidas:* Aislada y Adosada.

2. *Parcela mínima*: La parcela mínima a efectos de parcelación será de 900 m² en PI .1 y de 300 m² en PI. 2. Por debajo de las medidas indicadas en cada caso, deberá procederse a normalizaciones o agregaciones obligatorias de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
3. *Altura máxima de la edificación*: 12 m.
4. *Ocupación máxima de parcela*: La determinada por los retranqueos.
5. *Edificabilidad máxima*:
 - **PI.1**: 0,80 m²/m²
 - **PI.2**: 1,20 m²/m²
6. *Retranqueos*: Frontales, 5 m en el frente a vial y 3 m en el trasero. En los linderos, se fija un mínimo de 3 m de retranqueo, salvo pacto de adosamiento de acuerdo con las condiciones especificadas en el artículo 17 de las presentes normas y garantizando las luces rectas, en su caso.

❑ ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las condiciones que se exponen a continuación:
 - a. *Uso Característico*: Industria-Almacenes.
 - b. *Usos Permitidos*:
 - i. *Locales Abiertos al Público*:
 - **Comercio**: Locales Comerciales directamente relacionados con la actividad industrial propia del sector, o Grandes Establecimientos Comerciales Especializados, según se definen en el artículo 10.3 a) de las DSEC, o establecimientos dedicados exclusivamente al comercio mayorista.
 - **Recreativos /Culturales**: Exclusivamente en su variante de hostelería.
 - **Oficinas**: Oficinas con o sin vinculación a la actividad principal
 - ii. *Garaje y aparcamiento*.
2. Se permiten expresamente las Estaciones de Servicio, dentro del uso Industrial, quedando prohibida la Gran Industria.
3. El resto de usos pormenorizados no previstos en el presente artículo tendrán la condición de prohibidos.

SECCIÓN 3. TERCIARIO (T)

❑ ARTÍCULO 35. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio en sus distintas formas, servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, alojamiento temporal, etc, bien sean de carácter público o privado. Se trata de una zona de Uso Característico de Locales abiertos al público.
2. Dentro de esta zonificación queda prohibido el uso de vivienda en todas sus modalidades

❑ ARTÍCULO 36. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. *Tipologías Edificatorias permitidas:* Aislada.
2. *Parcela mínima:* 2000 m²
3. *Altura máxima de la edificación:* 15 m
4. *Ocupación máxima de parcela:* la determinada por los retranqueos.
5. *Edificabilidad máxima:* 1,55 m²/m²
6. *Retranqueos:* 5 m, tanto frontal, como posterior y lateralmente.

❑ ARTÍCULO 37. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las condiciones que se exponen a continuación:
 - a. *Uso Característico:* Locales Abiertos al Público, sin más límites que las siguientes matizaciones:
 - i. *Comercio:* Locales Comerciales directamente relacionados con la actividad industrial propia del sector, o Grandes Establecimientos Comerciales Especializados, según se definen en el artículo 10.3 a) de las DSEC, o establecimientos dedicados exclusivamente al comercio mayorista.
 - ii. *Recreativos/Culturales:* sólo en su variante de Hostelería
 - b. *Usos Permitidos:*
 - i. *Industria-Almacenes:* Sólo se permitirá el uso de Almacenaje, conforme a la definición contemplada en el PGO de Avilés y vinculado a la posible actividad comercial u hostelera desarrollada en la edificación, en los términos previstos en el PGO y en la normativa sectorial.
 - ii. *Garaje y aparcamiento:* en planta baja, semisótano o sótano.
4. El resto de usos pormenorizados no previstos en el presente artículo tendrán la condición de prohibidos.

SECCIÓN 4. ESPACIOS LIBRES (EL)

❑ ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN

1. Esta zona de ordenanza regula los usos sobre espacios libres de edificación, como parques, jardines, etc...
2. *E-L.*: Regula los usos y construcciones en superficies libres de uso común, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de servicios mínimos para el mantenimiento del espacio ajardinado. (En los planos se diferencian las zonas que computan de las que no computan a efectos de cesiones). Las zonas de desmontes y terraplenes que se generen dentro de esta zona de ordenanza deberán estar dotadas de tratamiento vegetal.

❑ ARTÍCULO 39. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. *Parcela Mínima*: no se fija
2. *Altura máxima de la Edificación*: 1 planta o 3 m en E-L.
3. *Edificabilidad máxima*: 0,01 m²/m² (Excepto en las zonas no computables, donde no se permite edificabilidad por no disponer de dimensiones adecuadas).
4. *Retranqueos*: Libres a cualquier lindero

❑ ARTÍCULO 40. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las condiciones que se exponen a continuación:
 - a. *Uso Característico*: Espacio libre de edificación ajardinado
2. El resto de usos pormenorizados no previstos en el presente artículo tendrán la condición de prohibidos.

CAPÍTULO 4. RED VIARIA

SECCIÓN 1. CONDICIONES PARA TODO EL ÁMBITO

❑ ARTÍCULO 41. CONCEPTO

1. Todos los viales incluidos dentro de este Plan Especial tendrán la consideración de viales privados.
2. Su urbanización se ejecutará por la entidad promotora del preceptivo proyecto, debiendo disponer de los servicios urbanos señalados por el TROTUAS.
3. El ancho mínimo entre alineaciones será de 10 metros. El ancho mínimo de calzada para la circulación será de 3,5 metros.
4. Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de la red viaria del Plan Especial, se dispondrá de dos aceras peatonales.
5. Los radios mínimos en el eje de la calzada serán, en ángulos superiores a los 100 grados centesimales, de 8 metros, y en ángulos inferiores a los 100 grados centesimales, de 15 metros

CAPÍTULO 5. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

▣ ARTÍCULO 42. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

La conservación de los viales, espacios libres, equipamientos, dotaciones, infraestructuras, servicios y demás ámbitos de uso común, serán de cuenta de los propietarios, que estarán obligados a constituir una entidad de conservación al efecto, que quedará sujeta a lo dispuesto al respecto en la legislación específica vigente.