



1.- Regulación

A.- ZONIFICACION DE USOS DEL PGO

https://aviles.es/html_IIS/planes_urban/P/M_PG/M-PGO-25/I/I_M_PGO-M-25.html

La actual Zonificación de Usos se define en los planos contenidos en la Modificación nº 25 del PGO.

El uso vivienda tiene cabida en todas las Zonas de Avilés resultantes de su Zonificación de Usos, con excepción de las Zonas Terciaria e Industrial. Tampoco es posible su implantación en situación de planta baja en la Zona Central.

B.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGO

https://aviles.es/html_IIS/planes_urban/PGOU-05_06/D_C-N_U/T/TITULO_V_Mo.pdf

Los aspectos generales y urbanísticos del Uso Vivienda tales como tipos, situación, relación con otros usos... se regulan en el Título V de las Normas, Capítulo II. Sección 3ª. Subsección A. Artículos 5.26 a 5.31. Acerca del cambio de uso de locales a viviendas, son aspectos especialmente relevantes:

> Las viviendas se situarán en planta baja o superiores, no pudiendo contar con piezas habitables en sótano, y manteniendo luces rectas en sus huecos cualquiera que sea su relación con el terreno. [5.28.1].

> Cuando las viviendas se sitúen en edificios colectivos, podrán ocupar la planta baja si así se establece en la zonificación de usos para la Zona de que se trate, pero su nivel de suelo en las piezas habitables deberá mantenerse, en ese caso, al menos un metro por encima de la rasante del terreno, excepto si se trata de viviendas para personas en situación de movilidad reducida, en las que la zona de acceso podrá mantenerse a nivel, con llegada en horizontal o por medio de rampa. [5.28.2]

NOTA: Está en trámite una modificación puntual del PGO para suprimir la obligación contenida en dicho artículo de elevar el suelo de las viviendas respecto de la rasante del terreno.

> Cuando se trate de habilitar para uso de vivienda locales existentes con diferente uso anterior o de obtener un mayor número de viviendas por división o diferente distribución de las existentes, deberán cumplirse las condiciones fijadas para viviendas de nueva planta. [5.31.1]

Son también de aplicación diversas regulaciones contenidas en el Capítulo III del mismo Título V, que se refieren a condiciones de edificación y composición, y que afectan a distintos aspectos de las viviendas como, por ejemplo:

> Salvo en el caso de apartamentos de un dormitorio o de estudios, en todas las viviendas, al menos el salón y un dormitorio o la cocina estarán dispuestos de forma tal que reciban sus luces desde fachadas a espacio público, patios exteriores o patios de manzana. [5.75.2]

> Las cocinas de las viviendas contarán, como previsión para la posible instalación de campanas extractoras, con un conducto individual hasta cubierta de sección mínima 100 cm², e independiente del exigido por las Normas de Diseño del Principado de Asturias (Actuales NNHH) para renovación de aire. [5.84.1]

> Los conductos de evacuación de humos y gases procedentes de ventilaciones forzadas de Garajes Aparcamientos, o las forzadas o no de gases o vapores de cocinas



o similares no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada en un radio de 10 metros. [5.84.3]

C.- NORMAS DE HABITABILIDAD

<https://sede.asturias.es/bopa/2018/12/17/2018-12383.pdf>

Normativa autonómica que regula de forma específica el uso de vivienda en sus aspectos mínimos de habitabilidad (funcionalidad, dimensiones, dotaciones, ventilación e iluminación...).

De acuerdo con el Criterio Interpretativo 1/2019, publicado por la Consejería de Servicios y Derechos sociales el 21 de junio de 2019, a los cambios de uso de locales a viviendas se les han de aplicar el Anexo I de las Normas (Habitabilidad en Obra Nueva).

Uno de los aspectos de esta Normativa que en diversas situaciones puede resultar limitante para materializar un cambio de uso de local a vivienda es, junto con lo ya indicado antes acerca del artículo 5.84 de las NNUU, la remisión que se hace a las especificaciones de la normativa técnica de aplicación en relación con la garantía de ventilación de las viviendas, que en la actualidad se condensa en el DB HS del Código Técnico de la Edificación, y que, en definitiva, obliga a la existencia de un sistema mecánico o híbrido de ventilación, con extracción a sobrecubierta.

D.- CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

<https://www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/DocumentosCTE.html>

Normativa general que regula todos los aspectos de las obras para garantizar que cumplan con unas prestaciones mínimas en materia de seguridad (estructural, de uso, de incendios); de ahorro energético; de salubridad; de protección frente al ruido y de accesibilidad.

Esta Normativa se ha de cumplir en los términos que se exigen tanto en la Parte General de la misma, como en los diversos Documentos Básicos.

2.- Documentación a presentar.

- a) Información catastral correspondiente a la parcela sustentante de la edificación.
- b) Memoria o Documento, suscrito por técnico competente (arquitecto o aparejador/arquitecto técnico) cuyo contenido escrito, gráfico (planos, croquis...) y fotográfico, se acomodará en extensión y detalle a la naturaleza concreta de las obras a realizar, deberá posibilitar el análisis de lo solicitado en relación con la normativa urbanística y sectorial.
- c) Presupuesto detallado

Esta documentación deberá recoger los estado inicial y final del local a reformar, y describirá las obras a realizar justificando su adecuación a las Normas citadas en el apartado anterior.

=====
Rv: OCTUBRE 2023. V23_01
=====