



2. NORMATIVA

A continuación se formula la nueva propuesta de los artículos de los títulos V y VIII de las Normas Urbanísticas, que se alteran y de los que resultan de nueva redacción.

TITULO V RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Capítulo I Aspectos Generales

5.11 Determinación del aprovechamiento medio aplicable al Suelo Urbano No Consolidado

1. Se rige por las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.
2. El aprovechamiento medio en cada ámbito de suelo no consolidado se calcula aplicando a la edificabilidad de cada uso el coeficiente de homogeneización que le corresponde calculado de acuerdo con lo estipulado en la letra j) del art.60 del TROTUAS.
3. A estos efectos, los coeficientes a considerar son los siguientes:

Residencial:

Edificación unifamiliar	1,35
Edificación colectiva libre	1,00
Vivienda protegida	0,80
Dotacional privado	1,00
Terciario y comercial	1,55
Industria	0,60

Capítulo II Condiciones de Uso

Sección Segunda Zonificación de Usos

5.17 Diversificación en Zonas

1. Las Zonas que se establecen, son las siguientes:
 - a) Zona Residencial



- b) Centro Comercial de Barrio
- c) Zona Urbana Intermedia
- d) Zona Central
- e) Zona Terciaria
- f) Zona Industrial
- g) Zona Dotacional

5.20 Zona Urbana Intermedia

La Zona denominada Urbana Intermedia se caracteriza por la predominancia del uso residencial (uso característico), pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comerciales, (usos autorizables), sin crear polaridades especiales. Los usos se regulan de idéntica manera a la descrita para el Centro Comercial de Barrio.

5.21 bis Zona Terciaria

1. Son aquellas zonas en las que el uso predominante o característico es del tipo de locales abiertos al público, según se definen en el artículo 5.41 de las Normas Urbanísticas.
2. Se establece una modalidad, la zona Terciaria-Industrial, en la que es posible la convivencia con el uso industrial limpio y de almacenaje. En este caso, el uso industrial tendrá la consideración de uso permitido, en su variedad de compatible y se señalará expresamente en la documentación gráfica.
3. Aquellas otras Zonas Terciarias en las que no se señale ésta condición, todos los usos industriales tendrán el carácter de prohibido, excepto el de estaciones de servicio, gasolineras o instalaciones de suministro de combustible al por menor, que tendrá la consideración de compatible.
4. En las zonas terciarias y terciarias industriales, los equipamientos comerciales de proximidad definidos en el artículo 9.1 de las Directrices de Comercio (DSEC) sólo podrán ser objeto de implantación siempre que cumpla una de las siguientes condiciones:
 - Tratarse de suelo urbano colindante o contiguo con desarrollos residenciales consolidados o pendientes de desarrollo.
 - Tratarse de suelo urbanizable incluido en un ámbito o sector con uso característico o predominante residencial.
5. En toda Zona Terciaria se prohíbe el uso de vivienda, en todas sus modalidades.

5.22 Zona Industrial.

1. La Zona denominada Industrial se caracteriza por el predominio absoluto del uso Industrial y de almacenaje en sus distintas tipologías e intensidades (uso característico). También y según sub-zonas y tipologías edificatorias, puede albergar otros usos colectivos o de servicios como característicos o autorizables.
2. En las Zonas Industriales, el uso comercial tendrá el carácter de uso compatible, con las restricciones previstas en el artículo 19.3 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, o normativa que lo sustituya.
3. En esta Zona se prohíbe, con carácter general, y salvo las excepciones que se efectúen en las regulaciones de las sub-zonas, el uso vivienda, en cualquiera de sus variantes.
4. A excepción de esta Zona, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan actividades industriales y de almacenes como tales en ninguna otra Zona. Las actividades análogas a las industriales, pero en la dimensión de talleres artesanos, son las únicas que se admiten mezcladas dentro de



las zonas no industriales y, aún en ese caso con las limitaciones de ubicación o tratamiento que se establecen para los usos de locales abiertos al público y locales de trabajo, tal como estos se definen en su Capítulo correspondiente del presente Título.

5. Con el fin de promover la especialización de actividades y usos, las Zonas industriales podrán estar categorizadas, dando lugar a sub-zonas, según los siguientes tipos:
 - a). Gran Industria
 - b). PYME / Logística
6. Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos más restrictiva, se establece la siguiente regulación general de usos por sub-zonas:
 - La sub-zona de Gran Industria se corresponde con áreas destinadas a acoger industrias de gran tamaño con exigencias de parcelas de gran superficie para su ubicación. Su regulación de usos es la siguiente: Uso característico: Gran Industria. Usos prohibidos: todos los demás. La tipología edificatoria característica de esta sub-zona es la denominada Gran Industria.
 - La sub-zona de PYME / Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al Público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, las oficinas y aquellos destinados a prestar servicios a los particulares, siempre que el servicio esté relacionado con la práctica deportiva (gimnasios, pistas); los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.
 - Las tipologías edificatorias características de esta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (Limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.
7. En el resto de Zonas de Industria en que no se establezcan sub-zonas, la posibilidad de implantación de determinados usos industriales vendrá determinada únicamente por la capacidad de acogerlos que se deriva de la tipología edificatoria que en ellas se permita, según su calificación en Unidades Homogéneas.
8. Las gasolineras o locales de venta al por menor de carburantes, lubricantes y combustibles podrán localizarse en cualquiera de las sub-zonas de la Zona Industrial, salvo en la de Gran Industria.

5.23 Zona Dotacional.

1. La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina.
2. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



Sección Tercera Clasificación de Usos

Subsección C Uso de Locales Abiertos al Público

5.41 Locales abiertos al público

1. Como locales abiertos al público se conceptúa una amplia variedad de utilizaciones que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A). Comercio minorista.
 - B). Servicios/Asistenciales
 - C). Recreativos/Culturales.
 - D). Oficinas.
 - E). Alojamientos temporales.

5.42 Comercio. Definición y condiciones.

1. Comercio: Actividad comercial realizada profesionalmente con ánimo de lucro por personas físicas o jurídicas, consistente en ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista.

Con independencia de la normativa sectorial, que resulte de obligado cumplimiento en materia de comercio: Ley 9/2010 de Comercio Interior y Decreto 119/2010 de Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, o las que las sustituyan y de lo que, en su caso, determine el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los locales destinados a uso comercial deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ubicación y accesos: En edificios residenciales y según Zona, los equipamientos comerciales de proximidad podrán instalarse en planta baja, primera y primera bajo rasante, con acceso independiente y directo desde la vía pública, y siempre cumpliendo con las condiciones de subordinación respecto del uso de vivienda. También podrán instalarse en edificios exclusivos, modalidad única admitida para los complejos comerciales.
- Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. y los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.



- Organización interior: Será libre, en cuanto a dimensiones y disposición de elementos de circulación horizontal y vertical, siempre y cuando se cumpla con la normativa sectorial, de accesibilidad y de protección contra incendios vigente.
- Altura libre de pisos: se fija conforme se señala en los artículos correspondientes del presente Título sobre Condiciones generales de composición, tanto para edificios de nueva planta como para obras de reforma.
- Condiciones de iluminación y ventilación: En defecto de disposiciones específicas al respecto en normativa sectorial o en materia de trabajo, los locales destinados a comercio, en que esté prevista la permanencia de personas, deberán alcanzar unas condiciones de iluminación y ventilación, al menos, similares a las exigidas para los locales habitables del uso vivienda, si bien dichos niveles podrán ser obtenidos por medio de sistemas de iluminación y ventilación artificial.
- Aseos:
 - a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Salvo que la legislación general o sectorial exija su uso por parte del público, o voluntariamente se decida tal cosa, dichos aseos tendrán la consideración de uso restringido.
 - b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, a no ser que se trate de zonas restringidas de paso o almacenaje, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
 - c) Los aseos de los comercios podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total de venta, incluidos los espacios comunes de uso público.
 - d) Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro - lavabo) serán de:
 - 1,70 m² para aseo conjunto.
 - 2,50 m² para cabinas separadas.
- Ordenación de carga y descarga: cuando la superficie construida del local alcance los 1500 m² o los 500 m² en los comercios alimentarios o mixtos se dispondrá, en el interior del local o parcela y con acceso desde la vía pública, de una dársena de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, con una altura libre de 3,30 metros, como dimensiones mínimas, en la cual se efectuarán las labores de carga y descarga de mercancías. Se aumentará en una unidad esa dotación por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. También se exigirá para los locales cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a los 1.000 m².

5.42 bis Servicios / Asistenciales. Definición y condiciones.

Servicios / Asistenciales: Prestación de servicios a particulares de carácter no dotacional y que además, no tienen la consideración de actividades comerciales: locales de atención estética, gimnasios, limpieza y reparación de artículos, consultas sanitarias, etc....

Los locales destinados a uso de Servicios / Asistenciales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ubicación y accesos: En edificios residenciales y según Zona, los locales podrán instalarse en planta baja, primera bajo rasante y plantas superiores, con acceso independiente y directo desde la vía pública, sin comunicación alguna con las viviendas o sus elementos comunes, incluidos, en su caso, los zaguanes previos a los portales y siempre cumpliendo con las condiciones de subordinación



respecto de dicho uso. También podrán instalarse en edificios exclusivos, o colectivos de uso característico no residencial.

- No obstante, siempre que se respeten los requisitos de ubicación respecto del uso residencial y no se trate de actividades sujetas al RAMINP, podrán autorizarse, en edificios colectivos y con acceso desde los elementos comunes de circulación de las viviendas, pequeñas oficinas en las que, por la naturaleza de la actividad a desarrollar en ellas, no se prevea afluencia de público que pueda causar molestias.
- Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de uso público, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial y la prestación del servicio, así como los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- En ningún caso la superficie de uso público será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
- Organización interior: Será libre, en cuenta a dimensiones y disposición de elementos de circulación horizontal y vertical, siempre y cuando se cumpla con la normativa sectorial, de accesibilidad y de protección contra incendios vigente.
- Altura libre de pisos: Se fija conforme se señala en los artículos correspondientes de las presentes Normas sobre condiciones generales de composición, tanto para edificios de nueva planta como para obras de reforma.
- Aseos: Los locales en los que no se prevea la permanencia de público se regularán a este respecto como los comercios. Por el contrario, en las que sea previsible la presencia del público con permanencia, cumplirán las condiciones exigibles al uso recreativo/cultural.
- Condiciones de iluminación y ventilación: En defecto de disposiciones específicas al respecto en normativa sectorial o en materia de trabajo, los locales destinados a uso recreativo o cultural, en que esté prevista la permanencia de personas, deberán alcanzar unas condiciones de iluminación y ventilación, al menos, similares a las exigidas para los locales habitables del uso vivienda, si bien dichos niveles podrán ser obtenidos por medio de sistemas de iluminación y ventilación artificial.
- Los locales, que precisen adoptar medidas generales de aislamiento acústico por contar con música amplificada, o por resultar previsible la generación en su interior de altos niveles de ruido en el desarrollo propio de la actividad, deberán contar obligatoriamente con doble puerta de acceso en formación de vestíbulo cortavientos y sistema de ventilación artificial que posibilite el funcionamiento de los mismos con puertas y ventanas cerradas.



TÍTULO VIII SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ZONA DE DOMINIO Y SERVIDUMBRE DE COSTAS.

Capítulo I Determinaciones generales

8.03. Sistemas generales

De acuerdo con el artículo 59 del TROTUAS, el Plan General establece los sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, los cuales se encuentran grafiados en los planos de forma diferenciada.

1. Sistema general de comunicaciones:
 - Sistema general viario (SGV)
 - Sistema general ferroviario (SGF)
 - Sistema general portuario (SGP)
 - Sistema general aeropuertuario.
2. Sistema general de dotaciones colectivas de equipamientos, que comprende:
 - Equipamientos sin asignación de uso concreto (SGE)
 - Equipamientos deportivos (SGD)
3. Sistema general de servicios urbanos e infraestructuras, que comprende:
 - Sistema general de servicios urbanos (SGS)
 - Sistema general hidráulico (SGH)
 - Otras infraestructuras (SGI)
4. Sistema general de espacios libres (SGEL)
5. Sistema general de zonas verdes (SGZV)

Capítulo IV Tipos de Sistemas

Sección Primera Sistemas Generales

Subsección A Sistema General de Comunicaciones

8.09 Definición

1. Se consideran como sistemas generales de comunicaciones al conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo, cuyo destino son las redes y enclaves de red viaria, de transporte de personas y



mercancías, y comprenden generalmente los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos.

2. El sistema general de comunicaciones comprende:

- Sistema general viario (SGV)
- Sistema general ferroviario (SGF)
- Sistema general portuario (SGP)
- Sistema general aeroportuario.

8.12.bis Sistema general aeroportuario

El aeropuerto se sitúa en el municipio colindante de Castellón, lo que conlleva que su influencia se extienda hasta Avilés, de modo que la mayor parte del término municipal se incluye en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Asturias, lo que supone:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Avilés incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas de la Modificación Puntual, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción."
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los art. 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, o Normativa que lo sustituya.
3. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluido proyectores o emisores láser que puedan crear peligros e inducir a confusión o error
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actividades que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.



- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.
4. En las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de acuerdo con el artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 modificado por Decreto 2490/1974 o Normativa que los sustituya.
 5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el art. 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 6. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
 7. Las infraestructuras viarias y ferroviarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáutica, evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.
 8. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial.

CAPÍTULO V

Dominio y Servidumbre de Costas

8.23 Dominio y servidumbre de costas

1. La utilización del Dominio Público Marítimo Terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se plateen en terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas o su modificación, debiendo constar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.



4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Planeamiento y Gestión Urbanística