

**TITULO II**  
**DESARROLLO, GESTIÓN**  
**Y**  
**EJECUCIÓN DEL PLAN**

## INDICE TÍTULO II

Capítulo I Desarrollo del Plan .....	15
<i>Sección Primera Instrumentos de Planeamiento</i> .....	16
Capítulo II Gestión y ejecución del Plan .....	18

# Capítulo I

## Desarrollo del Plan

### 2.01 Desarrollo del Plan General

El desarrollo del Plan General de Ordenación corresponderá:

1. Al Ayuntamiento de Avilés, directamente o por medio de los órganos o entidades que a tal fin constituya.
2. A los particulares, que podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General formulando planes y proyectos de acuerdo con los cauces previstos en el TROTUAS.
3. A los órganos de las Administraciones Central y Autonómica dentro de sus respectivas atribuciones.

### 2.02 Instrumentos de Ordenación Urbanística

1. Son instrumentos de ordenación los especificados en el artículo 26 del TROTUAS. Estas Normas tipifican los instrumentos de ordenación en:
  - Instrumentos de planeamiento
  - Instrumentos complementarios
2. Los instrumentos de planeamiento tienen por objeto completar o detallar la regulación urbanística establecida por el Plan General. Se consideran los siguientes tipos de planes:
  - Planes Parciales, para el desarrollo del suelo urbanizable mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 66 del TROTUAS y en estas Normas.
  - Planes Especiales, para el desarrollo del Plan en cualquier clase de suelo. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 del TROTUAS y en estas Normas.
  - Estudios de Detalle, para completar o, en su caso, adaptar la ordenación del Plan General para el suelo urbano o la ordenación contemplada en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 70 del TROTUAS y en estas Normas.
3. Los instrumentos complementarios tienen por objeto complementar las determinaciones del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Se consideran los siguientes tipos de instrumentos complementarios:
  - Estudios de Implantación, para completar las determinaciones del Plan General en suelo no urbanizable, localizando las actividades, equipamientos

y dotaciones de interés público o social autorizables en esa clase de suelo. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 del TROTUAS.

- Catálogos Urbanísticos, para formalizar las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles, de los espacios naturales o de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados y recuperados. Su objeto y contenido será el establecido en el artículo 72 del TROTUAS.
- Ordenanzas Municipales de Edificación, que complementan aquellos aspectos de la regulación establecida por los instrumentos de planeamiento sin modificar el destino del suelo ni el aprovechamiento o edificabilidad conferidos por el planeamiento urbanístico.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización, con el objeto de regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización.

### **Sección Primera** **Instrumentos de Planeamiento**

#### **2.03 Planes Parciales**

1. Se redactarán Planes Parciales en los sectores de suelo urbanizable.
2. Los citados Planes han de recoger en su redacción las características impuestas a cada ámbito desde la Ficha urbanística concreta.
3. Los Planes Parciales deberán contener los documentos necesarios para justificar, desarrollar y precisar todos los extremos a que se refieran, y, como mínimo:
  - a) Memoria descriptiva.
  - b) Normas Urbanísticas.
  - c) Planos de información, ordenación y proyecto a escala adecuada.
  - d) Plano Topográfico, con definición adecuada de la zona, tanto del ámbito a desarrollar como de las zonas colindantes a él, que se aportará igualmente en soporte digital, en las condiciones técnicas que se señalen por parte de los Servicios Municipales.
  - e) Plan de Etapas.
  - f) Evaluación de los costes de urbanización e implantación de servicios.
  - g) Delimitación de polígonos o unidades de actuación en caso de que se considere necesario.

## **2.04 Planes Especiales**

1. Se redactarán Planes Especiales en los siguientes supuestos:
  - a) En los ámbitos de suelo urbano remitidos por el Plan General a planeamiento especial, que se atenderán a lo dispuesto en el TROTUAS para Planes Especiales de Reforma Interior.
  - b) En aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable que sea necesario para la implantación de un uso concreto.
2. Los planes especiales deberán contener los documentos necesarios para justificar, desarrollar y precisar todos los extremos a que se refieran, y, como mínimo:
  - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su realización.
  - b) Planos de información y ordenación a escala adecuada.
  - c) Plano Topográfico, con definición adecuada de la zona, tanto del ámbito a desarrollar como de las zonas colindantes a él, que se aportará igualmente en soporte digital, en las condiciones técnicas que se señalen por parte de los Servicios Municipales.
  - d) Delimitación de polígonos o unidades de actuación.
  - e) Plazos en que han de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y, en su caso, solicitud de licencia.
  - f) En el caso de Planes Especiales de Reforma Interior incluidos en el fichero de planes especiales de estas Normas Urbanísticas, deberán contener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas de zona del Plan General.

## **2.05 Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle cumplirán en todo caso lo establecido en el artículo 70 del TROTUAS, teniendo como finalidad lo señalado en el citado artículo.
2. Los Estudios de Detalle comprenderán como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva de la solución adoptada justificando expresamente que no se modifica el aprovechamiento conferido por el planeamiento.
  - b) Plano Topográfico, con definición adecuada de la zona, tanto del ámbito a desarrollar como de las zonas colindantes a él, que se aportará igualmente en soporte digital, en las condiciones técnicas que se señalen por parte de los Servicios Municipales.
  - c) Planos reflejando las alineaciones, rasantes o asignación de volúmenes. Los planos que se representarán como mínimo a escala 1/500, llevarán acotada sus determinaciones fundamentales, así como las necesarias para el replanteo de la nueva ordenación propuesta.

## **Capítulo II**

### **Gestión y Ejecución del Plan**

#### **2.06 Instrumentos de Gestión**

1. La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrán realizar:
  - a) Mediante la previa delimitación de polígonos o unidades de actuación, tanto para el Suelo Urbano No Consolidado como para el Urbanizable, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido. En dichas clases de suelo, todos los terrenos quedarán incluidos en polígonos o unidades de actuación.
  - b) Mediante actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano Consolidado de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título V del TROTUAS.
  - c) Mediante actuaciones aisladas en Suelo Urbano para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa u ocupación directa, conforme determina el artículo 182.2 del TROTUAS.
  - d) En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente por el presente Plan.

#### **2.07 Edificabilidad y aprovechamiento**

1. A los efectos de aplicación del presente Plan General, se entiende por “Edificabilidad de un terreno” la cantidad de metros cuadrados de construcción de carácter lucrativo que el Plan permite para el mismo, y por “Aprovechamiento” la cantidad resultante de aplicar a la edificabilidad un coeficiente homogeneizador en función de la tipología edificatoria a realizar en dicho terreno.
2. La edificabilidad determina la capacidad edificatoria real de un terreno, mientras que el aprovechamiento se emplea para llevar a cabo su valoración y posibilitar la comparación entre terrenos destinados a distintas tipologías a los efectos de poder efectuar equidistribuciones de beneficios y cargas.
3. En el presente Plan se hace referencia a la edificabilidad y al aprovechamiento tanto en términos totales como unitarios en relación a la superficie del ámbito al que se refieren.
4. El “Aprovechamiento medio” se define como el unitario que el planeamiento establece para todos los terrenos situados en un mismo ámbito territorial definido para la gestión urbanística, a fin de que a los propietarios les corresponda un aprovechamiento urbanístico igual o similar, con independencia de las edificabilidades efectivas que permita, en concreto, el Plan.

## **2.08 Aprovechamiento medio unificado para áreas superiores al polígono o unidad de actuación**

1. El Plan General puede establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores al polígono o unidad de actuación.
2. A tales efectos son áreas de fijación de aprovechamiento medio unificado:
  - a) Los ámbitos de planeamiento incorporado, específico o remitido, salvo determinación expresa en los mismos, o en alguno de los documentos del Plan General, cualquiera que sea la clase de suelo.
  - b) Los sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **2.09 Polígonos o unidades de actuación**

Los polígonos o unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, que tienen por objeto la ejecución del planeamiento, a fin de alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la legislación urbanística.

## **2.10 Delimitación de polígonos o unidades de actuación**

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se realizará mediante los polígonos o unidades de actuación que se delimiten, en su caso, dentro de las respectivas áreas superiores para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. La delimitación de los polígonos o unidades de actuación se podrá contener en el Plan General de Ordenación en suelo urbano no consolidado, en el Plan Parcial del correspondiente sector de suelo urbanizable, en una modificación de éstos o, en su defecto, se realizará a través del procedimiento regulado en el artículo 151 del TROTUAS.
3. En cualquier caso, la delimitación de polígonos o unidades de actuación debe cumplir los requisitos establecidos en el art. 150 del TROTUAS.
4. Deben incluirse en cada polígono o unidad de actuación tanto las parcelas edificables, que hayan de transformarse en solares, como, en su caso, los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y, los reservados para las demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privada o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de viario, zona verde o espacio libre, de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.
5. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos.

### **2.11 Naturaleza de las alteraciones de las especificaciones en los ámbitos de gestión.**

1. Las alteraciones de las especificaciones contenidas en el Plan para los ámbitos de gestión, y en particular, las alteraciones de las especificaciones establecidas en la ficha correspondiente, podrán ser de la siguiente naturaleza:
  - a) Las conceptuadas como modificación del Plan General.
  - b) Las que, por no pertenecer al nivel propio de las determinaciones del planeamiento general, no deben considerarse como modificaciones del mismo, aunque supongan cambios respecto a especificaciones comprendidas en la documentación que el Plan General contiene.

### **2.12 Sistemas de actuación**

1. La ejecución del planeamiento mediante los polígonos o unidades de actuación que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 153 del TROTUAS.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren en cada caso.
3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

### **2.13 Obras de urbanización**

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación o expropiación. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.
2. En los polígonos o unidades a ejecutar por el sistema de compensación, corresponde a la Junta de Compensación encargar, a su costa, el correspondiente Proyecto de Urbanización.
3. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.



4. Al objeto de completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, corresponde a los propietarios de inmuebles ubicados en Suelo Urbano consolidado la urbanización y cesión gratuitas al Ayuntamiento de sus frentes de parcela exteriores a las alineaciones señaladas en el Plan, que tendrá lugar en el momento en que éstos sean edificados. En el caso de edificios preexistentes, la obligación de ceder y urbanizar se concretará cuando los inmuebles sean objeto de reformas generalizadas o, en todo caso, de actuaciones de Reestructuración o Ampliación según éstas se definen en las presentes Normas. Dicha obligación también se originará si como consecuencia de sucesivas actuaciones habidas en un plazo de cinco años se alcanzasen niveles de reforma equivalentes a los señalados.

*(Apartado cuarto incorporado por la modificación n.º 26 del PGO, aprobada por el Pleno municipal, en su sesión celebrada el 15 de mayo de 2015, publicada en el BOPA n.º 132 de 9 de junio de 2015).*

## **2.14 Urbanización y edificación simultáneas**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano en los supuestos del artículo 197.3 del TROTUAS, o incluidos en polígonos o unidades de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, prestando las garantías exigibles de acuerdo con la Ley, siempre que concurran los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
  - b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Con carácter general se considerará que puede darse la situación descrita, cuando, al tiempo de la solicitud de licencia de obras, esté ejecutada una urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por las siguientes obras y servicios:
    - Movimientos de tierras.
    - Saneamiento
    - Base del firme de calzada
    - Cruces de calzada de los servicios
    - Galerías de servicios
    - Acometidas de servicios a parcelas dotacionales
    - Conexión con las redes exteriores
    - Aquellos otros servicios definidos como básicos en el proyecto de urbanización.

- c) El resto de las obras y servicios urbanos, complementarios de los anteriores, podrá ejecutarse simultáneamente con la edificación.
- d) No obstante, en supuestos de Suelo Urbano No Consolidado en los cuales la incidencia del proceso urbanizador, en términos de volumen de obra, resulta muy baja respecto del proceso edificatorio, con independencia de que se garantice la urbanización en los términos previstos en la Normativa Urbanística y el Planeamiento, al objeto de asegurar el correcto cumplimiento de las previsiones de simultaneidad, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras de edificación, podrá exigirse al promotor, entre otras, la adopción de las siguientes medidas:
- Ejecución del replanteo de la urbanización y de la edificación, para su comprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales, con fijación de bases o referencias estables cuyo mantenimiento deberá garantizarse durante los procesos constructivos, y su alteración sólo podrá efectuarse previa autorización del Ayuntamiento.
  - Presentación de cronogramas o programas de obras, tanto de la edificación como de la urbanización, suscritos por los Técnicos Directores de las mismas, en los que deberá justificarse la adecuación y acomodo de ambas para su finalización conjunta.
- e) Se considera que un ámbito a urbanizar puede encontrarse en la situación de singularidad descrita cuando:
- La obra urbanizadora recogida en el Proyecto correspondiente tenga escasa entidad material, tanto en términos superficiales como presupuestarios.
  - Las condiciones físicas y topográficas de los terrenos sean especialmente favorables para determinar las alineaciones y rasantes de viarios y parcelas.
  - Los viarios previstos tengan trazados sencillos, tanto en cuanto a directrices como a pendientes y perfiles transversales, y las conexiones con la trama urbana preexistente no presente dificultades.
  - La estructura de parcelas resultantes sea igualmente sencilla y su número escaso.

*(Corrección errores: interpretación ART. 2.14 Normas Urbanísticas. BOPA Nº 86 de 14/04/2007).*

*(Letras d) y e) incorporadas por la modificación n.º 26 del PGO, aprobada por el Pleno municipal, en su sesión celebrada el 15 de mayo de 2015, publicada en el BOPA n.º 132 de 9 de junio de 2015).*

## **2.15 Fichas de Condiciones.**

Las Fichas de ámbitos de gestión, incluidas en el presente Plan, se consideran a todos los efectos, normativa específica de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales ámbitos. Esta normativa específica, fichas y texto que las precede, así como esta disposición y las siguientes que se refieren a los ámbitos de gestión, prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas que, no obstante, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la antedicha normativa específica.

## **2.16 Determinaciones vinculantes.**

1. Con carácter general, se consideran vinculantes las cantidades de aprovechamiento señaladas mediante el índice de edificabilidad bruta, que será el máximo alcanzable, así como las alturas señaladas y las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres o zonas verdes y de equipamientos, que tendrán siempre el carácter de mínimas, y las secciones resultantes del viario que afecte o se prolongue fuera del ámbito.
2. Con carácter particular, se recogen en cada ficha criterios y objetivos o determinaciones particularizadas, que tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.
3. Las determinaciones establecidas en relación con la superficie media por vivienda y el número total de viviendas de cada ámbito no tendrán carácter vinculante, con excepción de los ámbitos destinados a vivienda unifamiliar. El índice de edificabilidad neta no es vinculante. No obstante, en tanto no exista norma reglamentaria autonómica, resulta de necesaria observancia, como Derecho supletorio, tanto para los Planes Parciales existentes como para los que en el futuro se aprueben, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal, que, en orden a las reservas de espacios libres y dotaciones, faculta, en el art. 9 de su Anexo, a su cálculo en función de 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial en defecto de fijación del número de viviendas.
4. Las ordenaciones gráficas, que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbanizable, serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes en estas Normas o en las fichas de cada ámbito. Por tanto, el documento del Plan Parcial deberá ajustarse a éstos últimos aspectos concretándolos en la ordenación, pero tendrá libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.
5. Las determinaciones numéricas en cuanto a suelo público contenidas en las fichas de los ámbitos de gestión, serán tomadas como superficies mínimas.
6. Se estará a las superficies reales, medidas sobre el terreno, con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

### **2.17 Ordenación pormenorizada.**

1. La ubicación concreta de las cesiones y de los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario serán objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada Ficha.
2. La concreción del contenido de las fichas correspondientes a polígonos o unidades de actuación, que vaya más allá de la reordenación de volúmenes o el reajuste de alineaciones y rasantes, podrá llevarse a cabo mediante instrumento de planeamiento de desarrollo de este Plan General, siempre que no se afecte a las determinaciones establecidas como vinculantes, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan. A éstos efectos, se entenderá que constituyen reajustes de alineaciones y rasantes las alteraciones que afecten únicamente al viario interior del ámbito de gestión que no aparezca expresamente señalado como vinculante.

### **2.18 Espacios libres y zonas verdes.**

Cuando, en la elaboración de los instrumentos de desarrollo previstos en las Fichas, se considere necesario redefinir o reajustar los espacios libres o zonas verdes de cesión obligatoria respecto de los señalados en los planos, deberá realizarse de manera que los espacios resultantes tengan las dimensiones y forma reglamentariamente establecidas y que resulten adecuadas para cumplir la función que les corresponda.