

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
Y
REGIMEN DEL SUELO

INDICE TÍTULO I

| | |
|---|----|
| Capítulo I Disposiciones Generales | 3 |
| <i>Sección Primera Vigencia, Revisión y Modificación</i> | 3 |
| <i>Sección Segunda Efectos de la aprobación del Plan</i> | 4 |
| <i>Sección Tercera Documentación del Plan, contenido e interpretación</i> | 6 |
| Capítulo II Régimen del Suelo. | 8 |
| <i>Sección Primera Principios Generales.</i> | 8 |
| <i>Sección Segunda Reglas Comunes.</i> | 11 |
| <i>Sección Tercera Servidumbres (suprimida)</i> | 12 |

Capítulo I

Disposiciones Generales

1.01 Objeto y naturaleza del Plan General

1. El presente instrumento de ordenación urbanística tiene la condición de Plan General de Ordenación de acuerdo a lo previsto en los artículos 57 y siguientes del Decreto legislativo 1/2004 de 22 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante TROTUAS.
2. Todos los planes que lo desarrollen y cualquier tipo de actuaciones que se verifiquen sobre su ámbito territorial observarán y se ajustarán a sus prescripciones.

1.02 Ámbito territorial

Está constituido por el conjunto del término municipal de Avilés, incluidas su zona marítima-terrestre, zona portuaria y cualquier otra zona del municipio que pudiera estar sometida a legislaciones específicas.

Sección Primera

Vigencia, Revisión y Modificación

1.03 Vigencia del presente Plan

1. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de 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. 124 del TRLS92 y al art. 97 del TROTUAS.
2. El Plan General sustituye al Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, aprobado definitivamente en 1.986, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, con las siguientes excepciones:
 - Los planos referentes al Suelo Urbano común.
 - Los listados de las Unidades Homogéneas.
 - Las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).
 - Las determinaciones urbanísticas de las UEs.

con las modificaciones que, respecto a ellas, se contienen en este documento.

3. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisión que, de acuerdo con las prescripciones de estas Normas y con la legislación general, pudieran aprobarse. Se establece como plazo mínimo de vigencia el de ocho años.

1.04 Supuestos de revisión del presente Plan

1. Se considera revisión la alteración del planeamiento general en los supuestos definidos en el art. 99.1 del TROTUAS.

2. La revisión del presente Plan General tendrá lugar siempre que concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Que concurren las previsiones establecidas en el artículo 99 del TROTUAS.
 - b) Cuando se produzca la aprobación o revisión de un instrumento de Ordenación Territorial, que afecte al Concejo de Avilés y que incluya entre sus determinaciones, la obligatoriedad de revisar el Plan General.
 - c) Si se demuestran insuficientes para las necesidades de la población los suelos adscritos a Sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.
 - d) Cuando se produzca un cambio de legislación urbanística que haga necesaria o conveniente la revisión.

1.05 Supuestos de modificación del presente Plan

Se consideran modificaciones del Plan General de Ordenación las restantes alteraciones de sus determinaciones, aunque lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar su programación.

Sección Segunda **Efectos de la aprobación del Plan**

1.06 Efectos

1. El Plan General de Ordenación, será inmediatamente ejecutivo, una vez aprobado definitivamente y publicado en la forma prevista en los artículos 124 TRLS/92 y artículo 97 TROTUAS.
2. La aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable, según lo dispuesto en el art. 104 del TROTUAS.
3. Los particulares y las Administraciones públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma, según lo dispuesto en el art. 105 del TROTUAS.

1.07 Edificios fuera de ordenación

1. En aplicación del artículo 107.1 del TROTUAS, se consideran fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.
2. A efectos del régimen de obras admisibles en tanto se produce la adecuación al planeamiento de la construcción fuera de ordenación, se consideran dos tipos de situaciones:

- a) Fuera de ordenación absoluta: corresponde a los edificios marcados explícitamente en la documentación gráfica del Plan, señalados como disconformes en el Plan Especial del Protección y Catálogo, o que ocupan:
 - Suelos afectados a la ejecución de redes de comunicaciones vinculantes.
 - Suelos calificados como zonas verdes o dotaciones públicas de sistema general o local, y que sean disconformes con dicha calificación, salvo que el planeamiento establezca específicamente un régimen distinto para determinados ámbitos pendientes de desarrollo urbanístico.
- b) Fuera de ordenación relativa, cuando la disconformidad con el régimen otorgado por el planeamiento sea de otra índole.

1.08 Régimen de obras en edificios en situación de fuera de ordenación

- 1. Edificios en situación de Fuera de Ordenación Absoluta
 - a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras establecido en el artículo 107.2 del TROTUAS, quedando prohibidas en ellos las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Cabrá autorizar, previa renuncia expresa al aumento del valor expropiatorio, las pequeñas obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
 - b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones.
 - c) Cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se solicite autorización para ejecutar obras, cabrá autorizar excepcionalmente obras de consolidación limitadas estrictamente a actuaciones puntuales de sustitución o refuerzo de elementos estructurales, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su anotación en el Registro de la Propiedad.
 - d) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - e) No será aplicable este régimen de fuera de ordenación a los hórreos enclavados en redes de comunicaciones.
- 2. Edificios en situación de Fuera de Ordenación Relativa

- a) Podrán autorizarse, sin necesidad de efectuar renuncia alguna y salvo determinación en contra en la ficha de condiciones del ámbito de gestión en que se encuentre el edificio, las obras que, sin rebasar la modalidad de Mantenimiento y Conservación definida en el artículo 5.87 de estas Normas, sean necesarias para asegurar las condiciones mínimas exigibles de seguridad, salubridad y ornato.
- b) También podrán autorizarse las obras de consolidación, restauración, acondicionamiento, reestructuración y ampliación, en los términos expresados en estas Normas, respecto a obras de reforma de edificios.

(Nueva redacción del artículo efectuada 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).

1.09 Régimen de usos en relación con la situación de fuera de ordenación

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación los usos que, de conformidad con la clasificación y zonificación del suelo establecida en el presente Plan General, resulten incompatibles o prohibidos. Dichos usos podrán ser mantenidos, pero no se autorizarán actuaciones tendentes a su consolidación o modernización, tratando, en definitiva, de respetar su plazo de vida natural sin adelantar ni retrasar su desaparición, con un régimen de obras admisibles equivalente al contenido en el artículo precedente en relación con la situación de fuera de ordenación absoluta.
2. En edificios en situación de fuera de ordenación podrá autorizarse la implantación de nuevos usos o la modificación de los existentes, siempre y cuando no se precise para ello de la ejecución de obras no permitidas dada la situación del edificio. En todo caso, estas licencias se otorgarán con carácter provisional, en los términos establecidos en el artículo 106 del TROTUAS.

(Nueva redacción del artículo efectuada 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).

Sección Tercera

Documentación del Plan, contenido e interpretación

1.10 Documentación del Plan General y su contenido

El Plan General se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro que comporta el Plan General.
2. Planos de información, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos genéricos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y la edificación consolidada.

3. Planos generales, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los Sistemas Generales y las grandes infraestructuras urbanas.
4. Planos de ordenación, que detallan la división básica del territorio, adscriben a cada clase y categoría de suelo a un régimen urbanístico concreto, definen la calificación diferenciada para usos dotacionales y fijan las alineaciones del suelo de ordenación directa.
5. Normas urbanísticas, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo y modificaciones de Normativa Zonal, reguladoras de situaciones específicas, que se incorporan como anexo al Título V de las referidas normas urbanísticas.
6. Relación de elementos unitarios que por sus valores naturales o culturales deban ser objeto de protección.
7. Fichero de ámbitos de planeamiento aprobados que se incorpora y modifica el Plan de 1.986 y que el actual Plan General asume, en algún caso con ligeros ajustes.
8. Fichero de ámbitos de gestión y planeamiento, donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como en el suelo urbanizable.
9. Estudio económico y financiero, que evalúa económicamente el coste de acciones programadas, comparándolo con el esfuerzo financiero de las administraciones actuantes.

1.11 Criterios de interpretación de la documentación del Plan General

1. Los documentos que integran el presente Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria.
2. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos del Plan General se seguirá, salvo casos evidentes de errata o error en los que no se tendrá en cuenta el documento en que este se produzca, la siguiente escala de prioridades:
 - a) Los documentos escritos prevalecerán sobre los gráficos, excepto en lo relativo a la delimitación de ámbitos de gestión.
 - b) En los documentos gráficos tendrán prioridad las dimensiones acotadas sobre las líneas y las representaciones a escala 1/2000 sobre las realizadas a 1/5000.
 - c) Cada uno de los documentos predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos señalados en el artículo anterior.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones del Plan Especial y Catálogo urbanístico, que se tramita simultáneamente con este documento, prevalecerán las de aquel.

El régimen urbanístico aplicable en cada caso será el que resulte, conjuntamente, de las determinaciones del presente Plan General y del Plan Especial y Catálogo urbanístico.

Las Modificaciones del Catálogo conllevarán la alteración de las determinaciones de los elementos catalogados que incorpora el propio Plan General de Ordenación sin necesidad de llevar a acabo la Modificación de éste último.

4. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:
 - a) La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.
 - b) La solución cuya realización requiera menor participación municipal en el coste total.

Capítulo II **Régimen del Suelo**

Sección Primera **Principios Generales**

1.12 Clasificación del Suelo

1. El Plan General divide el territorio del Concejo en las siguientes clases y categorías de suelo:
 - a) Suelo urbano, cuyo régimen específico se regula en el Título V de las presentes Normas y en el que se distinguen las siguientes categorías:
 - Suelo Urbano consolidado.
 - Suelo Urbano No Consolidado
 - b) Suelo urbanizable, cuyo régimen específico se regula en el Título VI de las presentes Normas y que se divide en:
 - Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Prioritario.
 - No Prioritario.

- c) Suelo no urbanizable, cuyo régimen específico se regula en el Título VII de las presentes Normas y que se divide en:
 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - Suelo No Urbanizable de Interés.
 - Paisajístico.
 - Forestal.
 - Canteras Extractivas.
 - Suelo No Urbanizable Núcleo Rural.
 - Tipo A.
 - Tipo B.
 - Tipo C.
2. En cualquier caso, se estará a las limitaciones establecidas en las disposiciones sectoriales en materia de protecciones y servidumbres, estén o no reflejadas en los planos del presente Plan.

1.13 Derechos y Deberes de los propietarios del suelo

1. Son principios generales, que rigen los derechos y deberes de los propietarios de suelo, los señalados en el artículo 117 del TROTUAS, sin perjuicio de lo establecido de forma particularizada para las distintas clases en que se divide:
- a) Ejercer las facultades del derecho de propiedad dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y, en virtud de la misma, en los Planes y otros instrumentos de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
 - b) La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y al planeamiento urbanístico no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.
2. Los derechos y deberes específicos de cada tipo de suelo se regirán por lo establecido con carácter general en el Capítulo segundo del Título IV del TROTUAS.

1.14 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:
- a) En Suelo Urbano Consolidado:
 - El plazo para solicitar la licencia de construcción o edificación y completar su urbanización, si la parcela no tiene la condición de

solar, será de DOS AÑOS, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

- El plazo para edificar y, en su caso, completar la urbanización será el que se fije en la correspondiente licencia urbanística, atendiendo a sus características, volumen, importancia etc.

b) En suelo urbano no consolidado.

- El plazo para presentar el Proyecto de Actuación, exigido en el art. 172 TROTUAS, será de DOS AÑOS, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Tal Proyecto deberá señalar el plazo para la constitución de la Junta de Compensación y para la presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización.
- El plazo para ejecutar la obra urbanizadora se fijará en el Proyecto de Urbanización, en función de sus características, volumen, importancia etc.
- El plazo para solicitar la licencia de construcción o edificación será de UN AÑO, a contar desde la conversión de los terrenos en solares, salvo que se opte por la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
- El plazo para edificar será el que se fije en la correspondiente licencia urbanística en función de sus características, volumen, importancia etc.

c) En suelo urbanizable sectorizado no prioritario.

- Los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro del cuatrienio que señala la ficha de cada uno de ellos.
- Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación de cada sector se fijarán en el correspondiente Plan Parcial, en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.3.a) TROTUAS, siendo de aplicación, en su defecto, los establecidos para el suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbanizable sectorizado prioritario, los plazos serán los establecidos en la Sección 2ª del Capítulo segundo del Título V del TROTUAS.

2. En todo caso, en el cómputo de los plazos indicados se descontará el tiempo para la cumplimentación de los trámites que dependan de la Administración.
3. Las consecuencias del incumplimiento de los plazos señalados serán las previstas en el TROTUAS.

Sección Segunda
Reglas Comunes

1.15 Deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación inherente a la propiedad del suelo:
 - a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b) Las obras de conservación y rehabilitación que no excedan del límite establecido en el artículo 143 del TROTUAS.
2. En tanto no sean recibidas definitivamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización correspondientes a terrenos de cesión obligatoria, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos de las mismas, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos lucrativos comprendidos en el ámbito de cesión.
3. Conforme a lo previsto en el artículo 143.1 del TROTUAS, el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años, la obligación de presentar un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

1.16 Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato

1. Se entiende que las edificaciones deberán mantenerse en las siguientes condiciones de:
 - a) Seguridad: los cerramientos y cubiertas deberán ser estancas al paso del agua, los elementos de protección contra caídas deberán mantenerse en buen estado, la estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y cumplir su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b) Salubridad: las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación deberán mantenerse en buen estado, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas y su régimen de utilización. Tanto el edificio como sus espacios libres se mantendrán con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores

o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas y restantes elementos de reducción del impacto medioambiental.

- c) Ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías.
2. Los carteles e instalaciones, según su naturaleza, cumplirán las condiciones de seguridad establecidas en el apartado anterior.
 3. En urbanizaciones, cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 4. Los solares deberán estar vallados siguiendo las condiciones establecidas en el Título V de las presentes Normas. El solar deberá estar limpio y desprovisto de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Sección Tercera
Servidumbres (suprimida)

(Sección suprimida 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).