



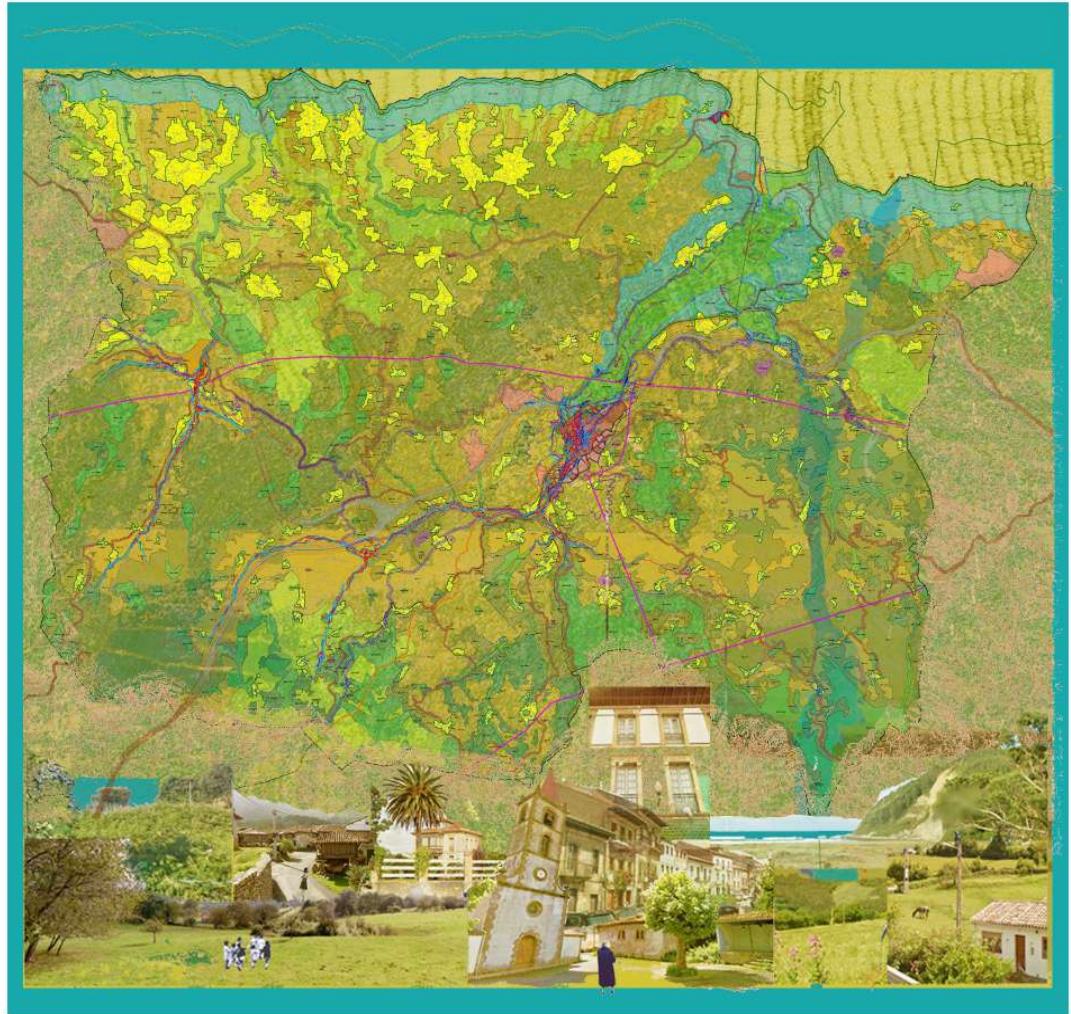
SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Ayuntamiento de Villaviciosa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

TOMO II.1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MARZO 2026



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Plan General de Ordenación de Villaviciosa

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR: C.ANDRÉS+LL.MASIÁ SLP y Colaboradores integrados



C.Andrés + Ll.Masiá SLP



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



C.Andrés + Ll.Masiá SLP



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
 realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
 pudo validar. Si necesita obtener el documento con
 las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
 Electrónica.

ÍNDICE

1. BASES Y ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO 1

1.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL 1

1.2. NÚCLEOS RURALES: REFORZAR + REACTIVAR 1

 1.2.1. Refuerzo del sistema rural de asentamientos..... 1

 1.2.2. Criterios para la delimitación de Núcleos Rurales: Patrimonio + Tradición + Cultura 2

1.3. ÁMBITOS BIC Y ENTORNO 3

1.4. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: NECESIDADES LOCALES Y REGIONALES. EL ÁREA CENTRAL..... 3

1.5. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD 4

1.6. CAMBIOS EN EL MODELO TURÍSTICO 5

2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 7

2.1. LA VILLA DE VILLAVICIOSA 7

 2.1.1. Análisis Alternativa 0 8

 2.1.2. Análisis Alternativa 1 9

 2.1.3. Análisis Alternativa 2 10

 2.1.4. Análisis Alternativa 3 10

 2.1.5. La selección del modelo 11

2.2. OTROS NÚCLEOS URBANOS: TAZONES Y GEMA DEL MAR 11

2.3. LOS NÚCLEOS RURALES..... 12

3. MODELO TERRITORIAL: PROTECCIONES + FOMENTO DEL SECTOR PRIMARIO 14

3.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO 14

3.2. CONDICIONANTES Y AFECCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE..... 23

3.3. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL -POLA/PESC-..... 24

3.4. LAS QUINTANAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE 25

4. MODELO URBANO..... 26

4.1. LA VILLA 26

4.2. EL SISTEMA DOTACIONAL 28

4.3. TAZONES..... 29

5. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS RURALES 30

5.1. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS 30

5.2. TIPOLOGÍA DE NÚCLEOS. TEJIDOS 32

5.3. REGULACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES 33

 5.3.1. Tejidos caracterizadores 33

 5.3.2. Usos, Actividades y nuevas demandas 34

 5.3.3. Espacios de relación: Equipamientos y espacios libres 34

 5.3.4. Localización geográfica, modos de asentarse 38

5.4. CONJUNTOS FUNCIONALES: LOS CORREDORES Y EL REFUERZO DE LAS CABECERAS 39

 5.4.1. Les Mariñes y el eje de las Ventas 39

 5.4.2. La red de carreteras y caminos en la zona de las sierras prelitorales..... 43

5.5. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LOS NÚCLEOS RURALES 45

6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS 47

6.1. INDUSTRIA Y TERCIARIO 47

6.2. EL SECTOR PRIMARIO 48

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

I





AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

7. RED DE INFRAESTRUCTURA VERDE	49
7.1. ELEMENTOS CORREDORES Y ESPACIOS VINCULADOS	49
7.1.1. Escala Municipal/ Supramunicipal	51
7.1.2. Escala periurbana	51
7.1.3. Escala urbana/ periurbana	52
7.2. ESCALA RURAL	54
8. LA RÍA DE VILLAVICIOSA	55
9. PATRIMONIO Y PAISAJE	62
9.1. ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL. EL CATÁLOGO URBANÍSTICO	62
9.2. EL CAMINO DE SANTIAGO	62
10. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	68
10.1. MARCO DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO DE VILLAVICIOSA	68
10.2. LOS ELEMENTOS MÁS RELEVANTES DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DE VILLAVICIOSA	69
10.3. OBJETIVOS DEL PGO EN RELACIÓN CON EL AL MODELO DE MOVILIDAD	74
10.4. PROPUESTAS DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	74
11. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	81
11.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	81
11.1.1. Diagnóstico de la situación como punto de partida	81
11.1.2. El sistema de la red de abastecimiento	82
11.2. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	86
11.2.1. Saneamiento de la margen izquierda de la Ría (Bedriñana- San Martín del Mar)	87
11.2.2. Saneamiento de la margen derecha de la Ría (núcleos de Onón y Misiegu)	88
11.2.3. Evacuación de aguas residuales y pluviales en la zona industrial de "La Rasa"	88
11.2.4. Agrupación Rural de Quintes-Quintueles	88
11.2.5. Agrupación Rural de Argüero	89
11.2.6. Agrupación Rural de Peón	89
11.2.7. Saneamiento de Villaviciosa Villa	89
11.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	89
11.4. RED DE GAS	90
11.5. ENERGÍAS RENOVABLES	91
12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	92
12.1. SUELO URBANO	92
12.1.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS)	92
12.1.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada	94
12.1.3. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo	94
12.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	96
12.2.1. Suelo urbanizable con planeamiento asumido (SUR-S-PAS)	97
12.2.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo	97
12.3. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO	99
12.3.1. Coeficientes de ponderación	99
12.3.2. Aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ...	100
12.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	103
12.5. SUELO NO URBANIZABLE	103
13. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA	105
14. APROVECHAMIENTOS DEL PGOV CON RELACIÓN A LOS CORRESPONDIENTES DE LAS NNSS/1997	107
14.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO	107
14.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	108
14.3. SUELO URBANIZABLE	109





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

15. CUADROS DE SÍNTESIS	111
15.1. SUPERFICIES DESTINADAS A CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.....	111
15.2. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA.....	111
15.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.....	113
15.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	113
15.5. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS	114
15.6. ÁMBITOS REMITIDOS A ESTUDIO DE DETALLE O PLAN ESPECIAL	114
16. CAPACIDAD RESIDENCIAL	115
16.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL.....	115
16.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	118
17. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS.	121
17.1. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL	121
17.2. RÉGIMEN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	128
17.3. ESTÁNDARES DOTACIONALES: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	129
17.3.1. Capacidad residencial.....	130
17.3.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos.....	130
17.3.3. Relación Sistemas Generales espacios libres y equipamientos habitante	132
17.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CONDICIÓN PRIORITARIA/NO PRIORITARIA	132
17.5. ESTÁNDARES DE CONSUMO Y VERTIDOS DE LOS SERVICIOS URBANOS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE POBLACIÓN Y ACTIVIDAD DEL PLAN	132
17.6. ADECUACIÓN AL MARCO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y AFECIONES SECTORIALES	133
17.6.1. Cumplimiento de la Legislación de Costas e Instrumentos de ordenación territorial.....	133
17.6.2. Confederación Hidrográfica del Cantábrico y prescripciones por riesgos, inundabilidad y torrencialidad	134
18. RESUMEN EJECUTIVO	136
18.1. ÁMBITOS DONDE EL PGO ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	136
18.1.1. Clasificación del suelo urbano	137
18.1.2. Clasificación del suelo urbanizable	137
18.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable de Núcleo Rural.....	138
18.2. ÁMBITOS CON SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	138
18.3. CIRCUNSTANCIAS QUE JUSTIFICAN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	140
19. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO	141
ANEJO 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	145
ANEJO 2. INFORMES SECTORIALES EN LA TRAMITACIÓN DEL PGO	147
ANEJO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN	149





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
IV



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

1. BASES Y ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

Es necesario, de forma previa a la formulación del modelo territorial urbano y rural del concejo, definir claramente las bases y estrategias que van a contribuir a su formación, valorando las cuestiones de relevancia que singularizan al concejo de Villaviciosa, cuestiones que ya se apuntaban en el “Programa de trabajo”.

Su posicionamiento en la Región, como parte vinculada al Área central, la conservación y protección del medio natural valioso, con un medio agroganadero y forestal muy fuerte y activo, un núcleo urbano reconocido que puja por un crecimiento contenido y diversificado y un medio rural de gran belleza, rico en su diversidad, que alberga un patrimonio cultural etnográfico singularizado característico de formas históricas de habitar.

El Plan General aprovecha para establecer las líneas estratégicas que permitan la consecución de un concejo natural + urbano + medio rural, complejo y diverso, que responda a las demandas de sus ciudadanos; incidiendo además en el establecimiento de parámetros de sostenibilidad económica y ambiental, dirigidos a consolidar un concejo menos costoso en términos de recursos y menos contaminante, que aprenda a modificar las lógicas de producción y hábitos de consumo, que reconozca la importancia de una economía responsable con su medio, y que valora la biodiversidad, que la fortaleza de su medio rural le ofrece.

1.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL

El medio natural del Concejo tiene una especial relevancia que lo caracteriza y significa fuertemente, siendo este uno de los principales recursos que funcionan como atractor de un posible turismo “natural” ligado además al agroturismo. Se establecen los objetivos y criterios ambientales y territoriales sobre los que debe bascular la ordenación propuesta.

El concejo reúne valores naturales significativos y desarrollos rurales tradicionales en un medio de singular belleza con cualidades intrínsecas excepcionales, donde aún pervive la simbiosis entre ambos medios. Estas cualidades se completan con un enclave urbano “La Villa” de gran interés y valor patrimonial, donde aún perviven las trazas del origen de la villa.

Se plantea una estrategia de futuro que bascula sobre un conjunto de sistemas vertebradores:

- Sistema verde
- Sistema agrológico
- Sistema Natural
- Sistema Rural
- Sistema urbano
- Patrimonio y Paisaje

Este último: Paisaje y Patrimonio como sistema transversal que relaciona y entreteje todos los demás.

es necesario establecer estrategias a seguir en los trabajos de revisión del PGO se tendrán en cuenta los siguientes principios básicos:

Estos principios van a constituir las líneas de desarrollo del conjunto de propuestas y directrices que desde el Plan se formulan como marcos de actuación estratégicos para su desarrollo.

1.2. NÚCLEOS RURALES: REFORZAR + REACTIVAR

1.2.1. Refuerzo del sistema rural de asentamientos

La dispersión de los núcleos rurales tradicionales da lugar a una ocupación discontinua del territorio característica del Principado junto con otras Comunidades de la cornisa cantábrica. El establecimiento de las pautas que deben regir la ordenación del sistema poblacional disperso implica una reflexión previa sobre el futuro de estos asentamientos, analizando su papel en el contexto del concejo, la capacidad de absorber nuevas funciones, así como la compleja red que relaciona unos con otros; sustentadas las relaciones sobre las carreteras y caminos rurales que les sirven de acceso.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

En este marco territorial esbozado, la revitalización de las estructuras rurales se fija como uno de los principales objetivos del Plan, objetivo que persigue reforzar el sistema identitario del concejo, entendiendo los núcleos rurales como identificadores de un tipo de hábitat que se ha ido conformando a lo largo del tiempo, consolidando una forma caracterizadora de ocupación del territorio de gran riqueza paisajística.

La valorización del sistema de asentamientos rurales bascula sobre el mantenimiento y preservación de los invariantes morfotipológicos tradicionales, hoy en día perceptibles aún en muchos de los núcleos, y el cuidado y acertado manejo de sus paisajes circundantes, acoplando los bordes y entornos a los valores visibles perceptibles, no dañando los fondos escénicos que les sirven de soporte, cuidando tanto el exterior como los paisajes rurales que se adentran hacia el interior de los núcleos. La conformación de este paisaje caracterizador se ha ido produciendo a lo largo de los años, resultado de la imbricación entre la acción humana y el medio físico, dando como resultado un paisaje fuertemente antropizado identificador de una cultura rural propia.

En gran parte de los núcleos identificados existe una cierta presión para la construcción de nuevas viviendas, hay demanda de los propios habitantes actuales y demandas externas (visitantes y residentes estacionales); unas y otras pueden contribuir a la reactivación de los núcleos, el conjugar sus necesidades diversificadas favorecerán este proceso.

Los núcleos rurales se abordan uno a uno, teniendo además en cuenta las áreas funcionales que se puedan destacar, con el objetivo de plantear una distribución de equipamientos y servicios que llegue a todos de la forma más racional posible, basado en la complementariedad de dotaciones, en función de un consumo responsable del suelo y de los recursos públicos.

Los núcleos rurales deben seguir manteniéndose como estructuras habitadas *paisajísticas históricas*, que acogen muchas veces un patrimonio arquitectónico y etnográfico propio del lugar, con cualidades diferenciadoras, que hacen los sitios y conjuntos irrepetibles, siendo por tanto dignas de poner en valor. Sin embargo, a este carácter valioso debe implementarse vitalidad, las acciones que promueva el PGO deben aportar actividad y vida, que contribuyan a atraer nuevos residentes y fijar población.

Reforzar y reactivar el sistema rural de asentamientos implica también favorecer el mantenimiento de la actividad tradicional, proyectando un medio rural activo que mantiene su población, lo que favorece la conservación de los núcleos, caseríos y espacios asociados. Fomentar hoy desde el planeamiento general el refuerzo de las estructuras rurales, es un objetivo que este PGO asume en su modelo y determinaciones, aunando estrategias de calidad del medio habitado, paisajística y medioambiental, con las de cohesión territorial y social.

1.2.2. Criterios para la delimitación de Núcleos Rurales: Patrimonio + Tradición + Cultura

No solo las edificaciones deben marcar las pautas para establecer los límites de los núcleos, es fundamental tener en cuenta todos los elementos que van configurando los asentamientos, empezando por el territorio soporte que los acoge, el relieve que los sustenta, los elementos de valor natural próximos o ya integrados, así como el paisaje cercano y el del entorno.

La configuración morfológica de cada núcleo, y los tipos edificatorios que contienen marcarán, junto a los elementos mencionados en el párrafo anterior, las pautas que van a acotar el espacio de Núcleo Rural, debiendo conservar los vacíos como caracterizadores, siendo propios de la configuración tradicional, entendiendo que es tan importante lo edificado como el espacio vacante que lo rodea. Por otra parte, la forma de ocupación (*agrupada- alveolar*) compromete también la superficie a delimitar, ya que cada una lleva asociada un tipo de parcelación y ocupación; serán pues factores a tener en cuenta, asegurando que cada núcleo permita continuar con las inercias propias del tejido que se identifique.

Se potenciarán los valores patrimoniales de los conjuntos de interés y sobre todo el valor cultural que tienen los núcleos como escenario de un hábitat rural imbricado con el territorio que ha llegado hasta nuestros días.

Finalmente se tendrá en cuenta el papel que desarrolla cada núcleo en el contexto territorial que se localiza, debiendo prever suelo suficiente que acojan los servicios y dotaciones necesarios para dar una cobertura suficiente a todas las áreas





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Con respecto al tratamiento y regulación del patrimonio edificado nos encontramos con casuísticas diversas, tejidos que han mantenido los patrones e invariantes tradicionales, algunos de remarcable valor, y otros que recogen tipos constructivos de nueva factura que, en muchos casos, nada tienen que ver con los originales, que importan modelos netamente urbanos que no se identifican con las estructuras rurales donde se encuentran. Esta situación es especialmente significativa en la rasa litoral, que ha experimentado una fuerte presión edificatoria en comparación con el resto del concejo.

La protección y puesta en valor de los núcleos rurales en general, requiere ser cuidadosos con los parámetros que regularán la actividad edificatoria, favoreciendo la utilización de tipos constructivos que incorporen los invariantes tradicionales que les caracterizan, conformando tejidos que respeten las leyes de formación de las estructuras originales, sin recurrir a trazados rectilíneos, en retícula o fondos de saco; valorizando además los espacios vacíos, que engloban tanto los espacios públicos como los privados no edificados, vacíos que a su vez sirven para marcar la estructura rural propia del lugar.

1.3. ÁMBITOS BIC Y ENTORNO

Dentro del suelo urbano se significan dos ámbitos de gran valor patrimonial con declaración de BIC: los Conjuntos históricos de la **Villa de Villaviciosa** y el núcleo de **Tazones**, ambos se encuentran remitidos a la redacción de Plan Especial de Protección, el primero con aprobación definitiva y el segundo aun en tramitación.

Para estos ámbitos el PGO estudiará la posibilidad de habilitar herramientas que permitan la ordenación hasta tanto en cuanto no se cuente con los correspondientes Planes Especiales de Protección que contempla la legislación de Patrimonio Cultural. En el caso de la Villa de Villaviciosa el análisis se aborda desde los conflictos de gestión suscitados con la aplicación del actual *Plan Especial de Protección Urbana del Conjunto Histórico de Villaviciosa* (PEPU), un Plan Especial que, aunque aprobado definitivamente en 2018, responde básicamente a las necesidades que se plantearon cuando se acomete su redacción, habiendo tenido una tramitación muy larga. En todo caso el nuevo documento urbanístico establecerá determinaciones básicas dirigidas a la salvaguarda de la morfología caracterizadora de ambos tejidos, que podrán ser precisadas, de acuerdo con los criterios que al respecto fije la administración competente en Patrimonio Cultural, por un posterior Plan Especial de Protección específico para los conjuntos declarados de interés cultural y sus entornos.

1.4. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: NECESIDADES LOCALES Y REGIONALES. EL ÁREA CENTRAL

En la actualidad se está debatiendo la posible ampliación del ámbito del *Área Central de Asturias*, dentro del cual se incluiría entre otros el concejo de Villaviciosa; esta circunstancia, independientemente de que se haga realidad, supone el reconocimiento de la situación estratégica del concejo con respecto al triángulo de actividad del Principado por excelencia conformado por Gijón- Oviedo y Avilés. El documento del Plan deberá tener en cuenta este hecho, contemplando en clave de oportunidad el desarrollo de sinergias compartidas que se podrán generar, especialmente con Gijón.

En cuanto a las demandas internas del concejo, se deben abordar dos estrategias diferenciadas, una dirigida a consolidar y recualificar los enclaves industriales existentes, reconociendo las áreas con vocación económica. Para ellos se plantea estudiar la conveniencia de completar o ajustar alguno de sus bordes, facilitando si fuera necesario, su reforma interior. En este caso se encuentran el polígono del Salín y la zona que se localiza en el entorno de la antigua fábrica Nestlé. Con la misma problemática se engloban parcelas que otrora albergaron lagares y otras dependencias dedicadas a la fabricación de sidra, hoy aisladas dentro de la estructura urbana.

Otra estrategia diferenciada va dirigida a la consolidación de nuevos polígonos, que satisfagan las demandas propias del concejo, que contribuyan a reforzar el mercado laboral y establezcan la oportunidad de incrementar la actividad del núcleo villa aglutinador de funciones, que posee una oferta de viviendas de interés para dar cobertura a las necesidades presentes y futuras de los nuevos trabajadores, persiguiendo la fijación de nueva población.

En este caso existen dos iniciativas en marcha por parte del Ayuntamiento que el Plan recogerá, como son Los Baragañes en Amandi y el polígono terciario en Cazanes, situado junto a la estación de servicio que hoy existe





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

junto al nudo de la autovía A-8, aunque este último implementando algunas variaciones sobre la propuesta anterior.

También se plantea la asunción del *Parque industrial de la Rasa de Selorio*, polígono con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados que no se han llegado a tramitar; parece de interés mantener la posibilidad de implantar un polígono dirigido a otro tipo de empresas e instituciones tecnológicamente avanzadas e innovadoras, que contribuyan a incrementar la competitividad del tejido productivo de la región y fortalecer el sistema regional de I+D+i.

Las estrategias no pueden olvidar la casuística diferenciadora de este concejo en lo concerniente a la situación de industrias aisladas ya implantadas vinculadas a la sidra; no se trata de crear minipolígonos exclusivos, sino de reconocer una situación heredada en el medio agrario y a él vinculada, favorecer su permanencia y el desarrollo de la actividad.

1.5. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD

Las Estrategias de movilidad en el marco del nuevo Plan General de Ordenación se concretan en:

- *Promover la movilidad sostenible desde la propia ordenación urbanística*
- *Fortalecer la movilidad sostenible metropolitana en clave local y comarcal*
- *Buscar el equilibrio entre la capacidad de carga y el acceso turístico*
- *Atender las necesidades de la movilidad y accesibilidad*
- *Desarrollar modelos viarios integradores o completos*
- *Tratar las travesías como tramos urbanos de carreteras*
- *Evitar el tráfico de paso en algunas vías de la Villa*
- *Recuperar la malla de caminos históricos y carreteras rurales*

▪ **Promover la movilidad sostenible desde la propia ordenación urbanística**

La estrategia de movilidad del PGO de Villaviciosa se deriva de la propia propuesta de ordenación urbanística, la cual se apoya en la consolidación de los núcleos frente a la nueva colonización del territorio y el incremento de la dispersión residencial y de actividades. La articulación del tejido disperso puede servir también para reducir la dependencia respecto al automóvil y las dificultades que tienen los modos activos y sostenibles para cubrir una parte mayoritaria de los desplazamientos.

▪ **Fortalecer la movilidad sostenible metropolitana en clave local y comarcal**

De la intensa relación metropolitana que tiene Villaviciosa, sobre todo con Gijón, y de la necesidad de potenciar los medios sostenibles y colectivos, puede deducirse que en la estrategia de movilidad basta con inducir y reclamar un mero incremento de la oferta de servicios de autobús. Sin embargo, dada la estructura urbanística/territorial del concejo y de la comarca, parece necesario dar un paso más y plantear que la movilidad metropolitana se piense en clave comarcal y local. Esto quiere decir que los servicios que se vayan implantando sirvan no solo para fortalecer el vínculo con los grandes polos de atracción metropolitana, sino para generar opciones de articulación de la propia comarca y el concejo, de manera que los servicios se dirijan también a la demanda de corto y medio recorrido. Establecer espacios de microcentralidad en ese tejido disperso, con apoyo en paradas de transporte público e itinerarios de acceso cómodos y seguros para la movilidad activa, puede ser una opción para generar esa articulación.

▪ **Buscar el equilibrio entre la capacidad de carga y el acceso turístico**

Las playas y algunos otros ámbitos del concejo cuentan con un enorme atractivo para visitantes en temporada estival, el cual incluso llega a desbordar su capacidad de carga, como lo hacen también las infraestructuras viarias que le dan soporte. Un conflicto frecuente lo genera la oferta de aparcamientos de automóviles, que llega a poner en cuestión los propios valores y atractivos que generan la demanda de acceso. Por ese motivo, se han planteado y se plantean para el futuro una combinación de opciones que busca el equilibrio entre acceso y capacidad de carga. Por un lado, el control y regulación del número máximo de personas y vehículos que pueden acceder a determinados ámbitos y playas; por otro, la localización de los aparcamientos en lugares





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

que no pongan en cuestión los valores naturales y patrimoniales; y, por último, la habilitación de alternativas al desplazamiento en automóvil, como pueden ser los servicios de transporte colectivo y la mejora de los itinerarios peatonales y ciclistas.

▪ **Atender las necesidades de la movilidad y accesibilidad**

El urbanismo no solo debe garantizar la funcionalidad de la circulación de vehículos, sino la comodidad y la seguridad de los desplazamientos de todas las personas andando, en bici o en vehículos motorizados y, también, de las mercancías. Por ello, los criterios de la ordenación urbanística tendrán que ver con la diversidad de perspectivas y necesidades que existen en el municipio, incluyendo las que tienen las personas con discapacidad.

Aquí, de nuevo, se trata de hacer un ejercicio difícil entre necesidades a veces contrapuestas: entre, por ejemplo, necesidades de acceso autónomo de la infancia a los centros educativos y demandas de paso y velocidades elevadas de los vehículos motorizados.

▪ **Desarrollar modelos viarios integradores o completos**

Tanto para los tramos de la N-632 desafectados del tráfico de largo recorrido, como para las carreteras autonómicas y del concejo en las que en la actualidad las condiciones de residentes, actividades colindantes, personas que caminan, ciclistas y usuarios del transporte colectivo no tienen buen encaje.

▪ **Tratar las travesías como tramos urbanos de carreteras**

Los numerosos tramos de carreteras que atraviesan núcleos habitados deben ser tratados como vías urbanas, con un diseño que facilite la convivencia de todas las funciones propias de lo urbano, que garantice el cumplimiento de la legislación de accesibilidad, la permeabilidad transversal y el calmado del tráfico. Esa exigencia atañe a todas las administraciones titulares de carreteras, desde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (N-632), hasta el Principado de Asturias (carreteras comarcales y locales de primer y segundo orden), sin olvidar algunas carreteras de titularidad municipal que pueden también requerir un tratamiento con esa misma orientación.

▪ **Generar espacio público en los Núcleos Rurales**

El planteamiento de este PGO de reforzar la vitalidad de los Núcleos Rurales se traduce en la necesidad de contar con espacio público de calidad en algunas localizaciones clave, de manera que se favorezca la socialización. la comunicación y la identidad, bien a partir de equipamientos o hitos ya existentes, bien configurando nuevos espacios allí donde el desarrollo residencial se haya realizado sin esa consideración.

▪ **Evitar el tráfico de paso en algunas vías de la Villa**

El propósito de evitar el tráfico de paso en el centro se puede conseguir mediante cambios en la gestión circulatoria y la completitud y remate de algunas infraestructuras. Todo ello con el fin de obtener oportunidades de recuperación del espacio público y de mejora de la caminabilidad y la ciclabilidad.

▪ **Recuperar la malla de caminos históricos y carreteras rurales**

No se trata únicamente de poner en valor un patrimonio colectivo, sino de encontrar un equilibrio entre conservación y funcionalidad para los nuevos usos que podrían aprovechar esta malla. Para ello se requiere la fijación de criterios integradores de las diferentes formas de movilidad que pueden soportar estas vías.

Con el objetivo de garantizar la seguridad y dar comodidad a los desplazamientos peatonales y ciclistas en el concejo, es fundamental establecer una red básica de itinerarios para dichos modos de transporte que permita, por ejemplo, la comunicación entre la Villa y la costa o la desembocadura de la ría.

1.6. CAMBIOS EN EL MODELO TURÍSTICO

La revisión del planeamiento vigente y con ello la formulación de un nuevo modelo territorial, urbano y rural permite el establecimiento de nuevas pautas para el desarrollo turístico del concejo, que fije las bases para impulsar una forma de hacer turismo diferente que contribuya a recuperar valor y competitividad a una zona





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

turística madura, amenazada ambientalmente en algunas áreas, capaz de estimular un nuevo ciclo de innovación, prosperidad y sostenibilidad para el concejo.

Las medidas propulsadas desde el PGO, apoyadas en la revitalización del sistema territorial disperso a través de los ejes prioritarios vertebradores, permitirá redistribuir los nodos atractores para nuevos visitantes permitiendo desestacionalizar la oferta y la demanda.

Se abre la oportunidad para que Villaviciosa se posicione como destino de calidad ambiental y una oferta diversificada: Medioambiente, Patrimonio, costa y paisajes del interior, gastronomía, senderismo, etc. Para ello es necesario apostar por modelos de calidad alejados de prototipos ya ensayados en concejos próximos, apoyados en el consumo de suelo indiscriminado con la utilización de patrones edificatorios alejados de los tradicionales caracterizadores. La nueva oferta debe ir dirigida a la reformulación de los modelos energéticos, de producción y consumo vigentes en la actualidad, ofreciendo productos de calidad arraigados en las singularidades del concejo de Villaviciosa.

Es plausible pensar en un sector turístico maliayo con personalidad propia, el Ayuntamiento está desarrollando iniciativas que van en esta dirección como la promoción del programa “Puebla maliayo”, o las acciones que se plantean para la promoción de la Comarca de la sidra. Es oportuno y pertinente acompañar estas acciones con una planificación sostenida y sostenible, que evite los errores que acompañan al turismo de consumo de masas, y que sea capaz de estimular la cooperación entre los diferentes actores públicos, privados y sociales implicados en el sector.

Se reivindica un modelo turístico/urbanístico innovador, que tome en consideración los principios de la sostenibilidad, que mejore la calidad de vida local y que constituya un referente por sus compromisos ambientales y patrimoniales. Se han de tener en cuenta todos aquellos aspectos capaces de generar un valor añadido en la zona, que tenga en cuenta su repercusión en la población local y consecuentemente la mejora de la calidad de vida.

El nuevo enfoque turístico requiere un compromiso claro por parte de todos los agentes implicados, con el objetivo de multiplicar su atractivo y el carácter diferencial de las nuevas ofertas, consiguiendo con menos demanda mayor valor, generar más y mejor empleo y ofrecer un comportamiento medioambiental ejemplar, configurándose el concejo como un referente que muestra un territorio más atractivo y sostenible.

Iniciativas con proyección nacional

En el año 2023 el concejo de Villaviciosa fue distinguido con un premio de ámbito nacional: *pueblo ejemplar de Asturias 2023*, que recayó en las parroquias de Arroes, Peón y Candanal. El premio reconoce un trabajo común cohesionado basado en un modelo económico que se apoya en actividades rurales tradicionales y la reactivación de los recursos locales; entre ellos la ganadería familiar, complementado con una apuesta por sectores emergentes como la innovación tecnológica. Esta iniciativa ha conseguido entre otros logros el crecimiento de su población en los últimos años, en la que se aprecia el relevo generacional. Entre las tres aglutinan alrededor de 1.000 vecinos, compartiendo actividades dotacionales comunes, cómo la escolar y la social, reforzada por las asociaciones locales muy activas.

La economía rural de las parroquias se centra en el desarrollo de las explotaciones agrícolas de carácter familiar, dedicadas a la ganadería de carne y, en menor medida, de leche. Estas explotaciones tienen también un papel medioambiental, al estar íntimamente relacionadas con la conservación de extensas zonas de prados y pastizales. Se complementan con plantaciones de pomaradas, reforzadas con nuevas siembras y con los aprovechamientos forestales de sus montes.

Las parroquias han favorecido la gestación de un proyecto común: Centro de Inteligencia Territorial y Tecnologías para el Medio Rural (CTIC Ruraltech), creado en 2019. El proyecto cuenta con el legado de la Fundación Ramón Álvarez de Arriba, que desarrolla además actividades de práctica de la agricultura, recuperación del patrimonio local, y otras actividades de carácter tecnológico, como la planta fotovoltaica para uso compartido de energía, una red de comunicaciones, un mapa de riesgos paisajísticos, un sistema de trazabilidad de la sidra en blockchain, un proyecto experimental de telemedicina y un centro de apoyo al emprendimiento rural agroalimentario en Candanal.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas de ordenación estudiadas afectan tanto a la Villa de Villaviciosa, como a los suelos urbanos de Tazones y Gema del Mar, incidiendo además en los posibles modos de configuración de los núcleos rurales, los cuales (más de 200 agrupaciones) dan lugar a modelos diversificados de ocupación del territorio.

2.1. LA VILLA DE VILLAVICIOSA

El desarrollo de las estrategias que estructurarán el modelo de ocupación de la Villa de Villaviciosa se concreta en el Plan General de Ordenación mediante el análisis y diagnóstico de alternativas que sintetizan aspectos fundamentales de la ordenación de la villa, como son el tipo de crecimiento, las tipologías en su distribución, la relación de la ciudad con la Ría, los tráficos de paso, etc.

Se analizan diferentes alternativas, que llevan aparejadas modelos de crecimiento diferenciados, a partir de los siguientes criterios: necesidades y tendencias, afecciones ambientales, sostenibilidad y viabilidad económica y de gestión.

- **Necesidades y Tendencias:** *la planificación debe atender a preocuparse por la calidad, la forma urbana, la reforma interior y la regeneración de ámbitos que presentan un cierto grado de obsolescencia. Dimensionar las necesidades para un año horizonte, planteando alternativas en las que además del tradicional diagnóstico y detección de necesidades se tengan en cuenta la evolución del consumo y el precio de las energías, planeamiento flexible para situaciones cambiantes.*
- **Afecciones ambientales:** *el nuevo modelo que se proponga puede contemplar la puesta en carga de terrenos en situación de proximidad al tejido urbano que actualmente se encuentran en mayor o menor grado de naturalidad, y puede revalorizar otros que debido a su localización y a sus valores intrínsecos posean un potencial ambiental y paisajístico significativo. Se trata de poner en valor los espacios que posean valores naturales especiales, aún en situación de proximidad al suelo urbano, proponiendo su protección frente a usos urbanos; los espacios rurales con valores ambientales contribuyen al equilibrio ecológico y medioambiental y por tanto a conformar un hábitat humano sostenible.*
- **Movilidad Sostenible:** *el modelo de ciudad prefigura y condiciona el modelo de movilidad, la definición del mismo debe tener en cuenta conceptos como accesibilidad universal, que conlleva la supresión de barreras urbanísticas, el calmado de tráfico mediante la jerarquización viaria, la potenciación del transporte público y la mejora del estacionamiento; la estructura viaria debe contribuir a conectar y relacionar las diferentes partes del tejido urbano, rentabilizar los desplazamientos integrar zonas sin poner en peligro la pervivencia de los valores naturales.*
- **Viabilidad económica y de gestión:** *la revisión del Plan General de Ordenación pretende ordenar los usos del término municipal para satisfacer las demandas potenciales de crecimiento e implantación de otras actividades y reestructurar los desequilibrios detectados en la estructura urbana existente, de forma acomodada a la capacidad de gestión y viabilidad financiera del Ayuntamiento.*

Las intervenciones urbanísticas que a proponer deben ser adecuadas a las capacidades y características del sistema económico y social del concejo que hacen posible el proceso de producción de la ciudad.

Se plantean cuatro alternativas:

- Alternativa 0: *Mantenimiento de la clasificación del suelo del planeamiento vigente (NSPM/1997).*
- Alternativa 1: *Crecimiento contenido. Asume los sectores previstos en tramitación prescindiendo de otros que no se consideran necesarios, ni su ubicación se considera idónea por, previsiblemente, provocar afecciones ambientales y paisajísticas.*
- Alternativa 2: *Crecimiento mesurado: ordenar + rehabilitar + áreas de oportunidad, estructurando remates urbanos y bordes.*
- Alternativa 3: *Crecimiento mesurado, teniendo en cuenta la impronta de los riesgos de inundabilidad.*





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2.1.1. Análisis Alternativa 0

Esta alternativa representa el mantenimiento de la ordenación del planeamiento vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaviciosa de 1997 y las modificaciones e instrumentos de desarrollo de la ordenación contenida en las mismas.

Las determinaciones estructurantes que caracterizan esta alternativa se concretan parcialmente en las clasificaciones de suelo (suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable) que se describen a continuación:

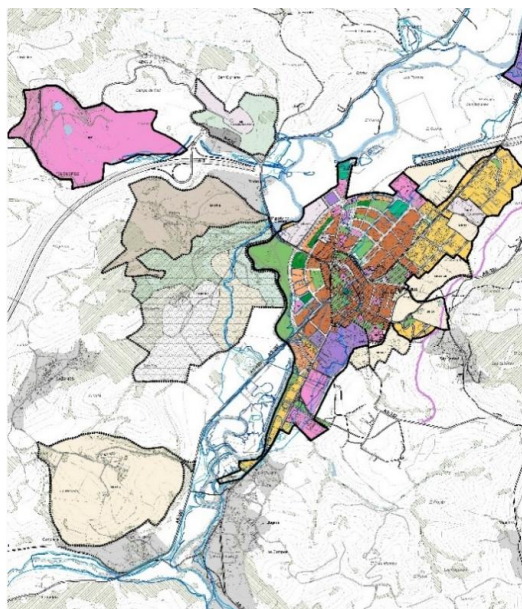
La delimitación del suelo urbano se extiende sobre una superficie aproximada de 145 hectáreas que incluye, además del núcleo urbano existente en el momento de la redacción de las NSPM y los suelos categorizados como no consolidados, aquellos sectores que a lo largo de los últimos años se han ejecutado en desarrollo de la ordenación pormenorizada que el planeamiento establece, como es el caso del SAU-D.4 y el SAU-R.2a.

En cuanto al viario estructurante existente, el trazado urbano se articula en torno a un esquema radial histórico definido por las carreteras N-632, carretera que atraviesa la villa de noreste a oeste y continua a lo largo de toda la costa asturiana; la AS-330 que tiene uno de sus extremos en Villaviciosa y se prolonga hasta el concejo vecino de Colunga; la AS-332 que conecta Villaviciosa con Anayo; la VV-16, coincidente con la antigua entrada a Villaviciosa por el sur (que anteriormente se denominaba AS-255a); la antigua carretera comarcal AS-267, que pasó a denominarse AS-380 y se incorporó a la red local de 1er orden; y la carretera AS-256, que parte de Villaviciosa por el noroeste y continúa por el norte hasta Venta Les Ranés. A su vez, la Carretera Nacional N-632 conecta con la Autovía del Cantábrico A-8, ubicada al norte del núcleo de Villaviciosa.

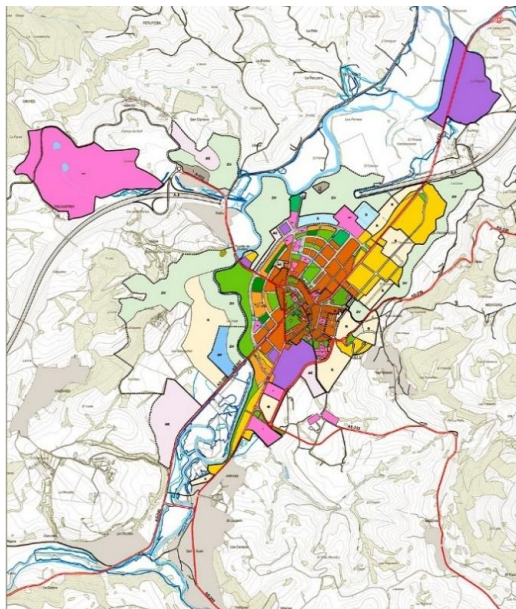
Cabe señalar que este esquema radial no presenta un desarrollo uniforme, dado que, por un lado la topografía y, por otro, el curso de la Ría, determinan la prevalencia de un eje principal con un desarrollo NE-SO – concurrente con las carreteras N-632 y VV-16– que propicia un crecimiento urbano a lo largo de dicha directriz.

Por otro lado, y complementariamente a esta distribución radial de carreteras, se conectan los trazados de las mismas mediante una red urbana que, a modo de rondas, bordean por el noroeste, de manera más o menos concéntrica, el suelo urbano de Villaviciosa.

En cambio, el suelo urbano ubicado al sureste del eje que conforman la N-632 y la VV-16 presenta un trazado de carácter local, con una marcada ausencia de viales que interconecten de manera transversal (y estructurante) las vías principales anteriormente mencionadas, así como el viario local.



Alternativa 0



Alternativa 1





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026

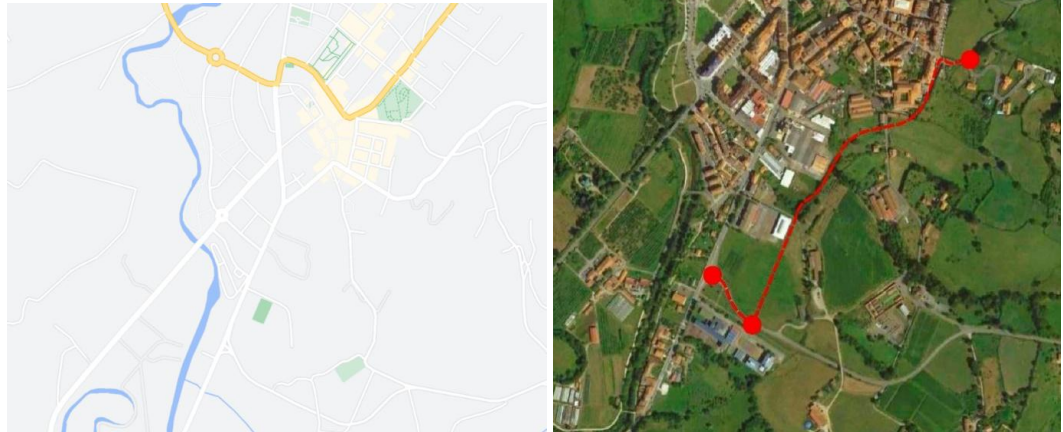


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2.1.2. Análisis Alternativa 1

La Alternativa 1 modifica la ordenación planteada por las NSPM/1997, prescinde de algunos sectores de suelo urbanizable: SAU R-6 y SAU R-7, aunque incorpora otros, en la actualidad en tramitación por parte del Ayuntamiento, sobre los que se proponen algunos ajustes, como es el caso del sector nuevo que se plantea en Les Baragañes, con frente a la carretera de Amandi.

Esta alternativa plantea una superficie de nuevo suelo ligeramente inferior a la prevista en la Alternativa Cero. Los suelos para nuevos desarrollos se corresponden con ámbitos, en parte ya presentes en el planeamiento anterior y otros de nueva implantación, con ajustes en la calificación del suelo urbano no consolidado. Para estos se plantea mayoritariamente un destino residencial y, en una proporción menor, ámbitos periféricos destinados al uso de actividades económicas.



Con el fin de evitar el paso de los vehículos de carácter industrial por el centro del núcleo se plantea un viario exterior que discurre por el sureste del núcleo, aprovechando parte de viarios existentes o previstos en el planeamiento, algunos tramos ya ejecutados. Este viario pretende la conexión de las carreteras autonómicas AS-332 y AS-330. En esta alternativa se opta por un trazado comedido prolongando la *Calle de Asturias* hacia el sur, hasta entroncar con el trazado actual de la carretera AS-332. Discurre por el límite del planteado límite urbano hasta el trazado de la AS-332 que pasa tangente a la parcela del Instituto en Amandi. Este nuevo trazado incorpora a lo largo de su recorrido tramos existentes de viario local, lo que implica la viabilidad de su ejecución.

El modelo prevé el refuerzo del sistema de infraestructura verde del núcleo, que bascula principalmente sobre una sucesión de parques vertebrados por la Ría, que se cierran al sureste con la previsión de un nuevo parque lineal que llega hasta el trazado del conductor interceptor fluvial y de escorrentías que discurre en esta dirección.

Esta previsión contribuye a reforzar la malla verde existente, conectando las zonas verdes, parques y dotaciones deportivas; con la intención de conformar un cinturón verde que garantice la persistencia y continuidad de una masa vegetal, no sólo en la periferia urbana, sino también respecto a una red interior entrelazada con la trama urbana; y, al mismo tiempo, conforme un límite estratégico para dirigir el futuro crecimiento urbano.

Con respecto a las dotaciones el nuevo modelo urbano debe reservar suelo para la reubicación del campo de fútbol municipal Les Caleyas, ya que en la actualidad, localizado en proximidad a la Ría, sufre inundaciones con frecuencia.

Se asume el sector SAU-5 para absorber nuevo tejido residencial, sector aprobado, aunque no desarrollado, reforzando también toda la fachada sureste que se destina a uso residencial de baja densidad, adecuándose a la topografía que sube con respecto a la cota del casco.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Con respecto a las actividades económicas, se asume también el sector Terciario en Casa Blanca (aprobado definitivamente) y el polígono de Les Baragañes (con tramitación iniciada), incorporando además parte de los terrenos de la Diputación con frente a la carretera AS-380; donde se plantea usos dotacionales y zonas verdes, reforzando el parque que acompaña el discurrir de la Ría.

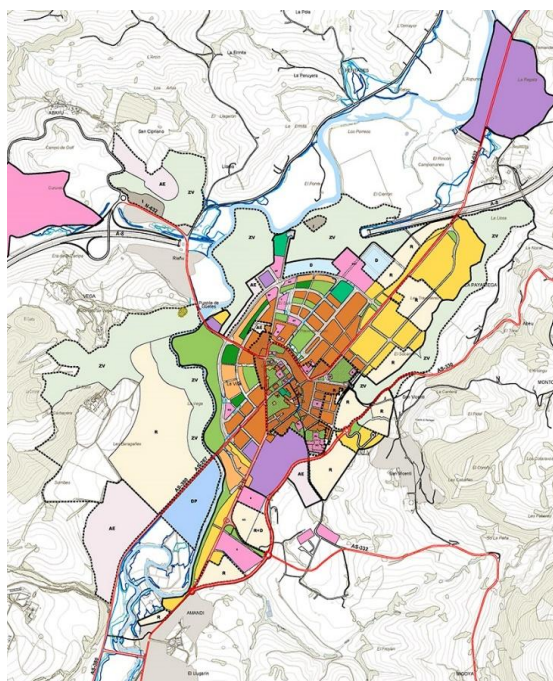
2.1.3. Análisis Alternativa 2

La Alternativa 2 se configura siguiendo criterios similares a la Alternativa 1, asumiendo los sectores en tramitación del documento que se revisa; si bien, recoge una propuesta más ambiciosa, previendo la puesta en carga de más sectores, aunque estos vayan acompañados de la reserva de dotaciones y espacios verdes, que consolidarán una red de infraestructura verde que vertebrará los nuevos desarrollos.

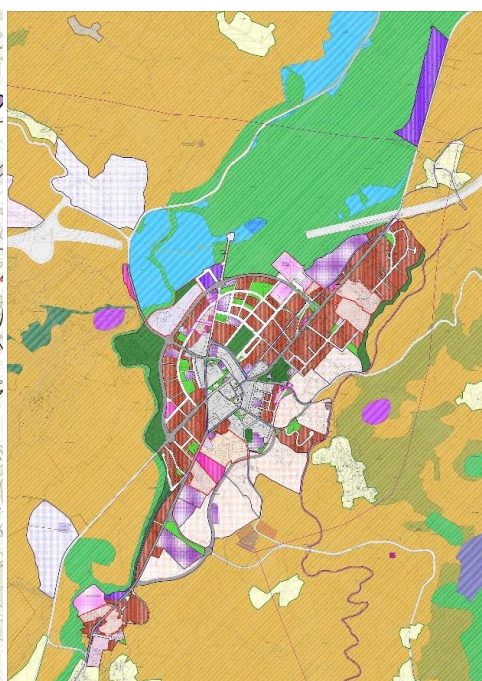
Esta propuesta introduce ajustes en algunos de los sectores en tramitación, reforzando el tejido residencial del antiguo SAU-5 que llega hasta el frente de la carretera AS-380; el nuevo sector residencial que se configura contendrá tipologías diversas, de baja densidad en las partes altas, como posible reclamo y refuerzo del sector deportivo del golf (la vida urbana próxima al núcleo), y tipologías de densidad media en la banda con frente a la carretera.

Se consolida la cuña dotacional entre el trazado de la AS-380 y la carretera de Amandi.

Otra diferencia con respecto a la alternativa 1 es el trazado propuesto para el viario que une las carreteras autonómicas AS-332 y AS-330; en este caso se plantea un trazado más exterior que entronca con la carretera de Amandi más al sur, con la posibilidad de incorporar remates de suelo en el entorno del Instituto. Este nuevo viario se encontraría con la AS-330 un poco más arriba de la C/ de Asturias, planteando un cruce en glorieta, cabe también estudiar otros trazados más externos, en todo caso los trazados a estudiar pueden variarse en función de favorecer la viabilidad de su ejecución, pudiendo incorporar ajustes en su diseño, acercándose o alejándose del límite urbano actual.



Alternativa 2



Alternativa 3

2.1.4. Análisis Alternativa 3

Las alternativas 1 y 2 han servido para contrastar las opciones del concejo en la habilitación de su estrategia urbana a futuro; en ese proceso se han suscitado algunos temas sobre ellas que han hecho aflorar temáticas propias de la Villa que han ocasionado la formulación de una tercera alternativa.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Las cuestiones están directamente relacionadas con los riesgos de inundabilidad, que afectan significativamente a algunos de los sectores a futuro planteados, como son los sectores localizados al oeste del tejido urbano, con una impronta muy potente de los riesgos.

La alternativa 3 prescinde de estos sectores, teniendo en cuenta las grandes afecciones que soportan y además la dificultad de establecer nexos estructuradores con el tejido consolidado, al otro lado de la carretera.

El modelo urbano propuesto en esta alternativa prevé el crecimiento del sistema urbano hacia el sureste, apoyando el refuerzo de los sectores que se estructuran siguiendo las trazas del tejido existente. Se toma como límite el nuevo trazado de la carretera que en algunos sectores se erige como eje de desarrollo, posibilitando tejidos a ambos lados de su trazado. Para estas piezas se prevé mezcla de tipologías que, para su distribución, tendrán en cuenta las variaciones topográficas de algunos de los sectores, aprovechando los desniveles de los terrenos, que propician configuraciones más ricas y versátiles.

Los nuevos sectores presentan en conjunto menos afecciones que los previstos en las otras alternativas, se configuran un cierre en ladera con excelentes vistas hacia la ciudad consolidada y la Ría como fondo escénico.

2.1.5. La selección del modelo

Las cuatro alternativas dan como resultado modelos diferenciados, encontrando similitudes entre las alternativas 1 y 2.

Estas propuestas han servido para el debate sobre el modelo futuro de la ciudad, pudiendo optar por alternativas híbridas que respondan a las necesidades confrontadas de la población, sin olvidar que un Plan General es un documento estratégico que debe prever el futuro del concejo a largo plazo.

Sin embargo, atendiendo a los impactos medioambientales y las afecciones provenientes de la aplicación de las determinaciones propias de la legislación sectorial, hay una apuesta clara por la alternativa tres, valorando su compromiso con los riesgos ambientales, y la valoración del paisaje como elemento vertebrador de tejidos.

2.2. OTROS NÚCLEOS URBANOS: TAZONES Y GEMA DEL MAR

Las propuestas para el suelo urbano de **Tazones** deben compatibilizarse con las que resulten derivadas del enfoque que la administración competente en Patrimonio imprima al Plan Especial cuya tramitación se encuentra paralizada. No obstante, considerando la importancia que este núcleo tiene en el concejo, el PGO no puede obviar ni la clasificación del suelo del núcleo ni su tratamiento desde la óptica del planeamiento general.

El documento del Plan establece una clasificación como suelo urbano ajustada a la trama urbana existente, respetando las variaciones del paisaje próximo, sin alterar las laderas; incorporando estrictamente las zonas del barrio de San Miguel que se pueden considerar como remates de las propias calles que dan soporte al tejido existente en las cotas bajas, sin ampliar este hacia el suroeste, como contemplaba el Plan Especial.

Por otra parte, no se considera oportuna la previsión de suelo urbanizable; el posible desarrollo de un nuevo sector podría alterar las magníficas cualidades que posee este enclave. Las necesidades del núcleo deben resolverse con pequeñas operaciones de remate y/ o reforma interior que, más que ampliaciones, se presenten como suturas del tejido existente.

La problemática del aparcamiento en periodos estacionales debe abordarse bajo otro prisma que prevea el apoyo del transporte público para evitar la presión de vehículos que llegan incluso a ocupar los arcenes de la vía de acceso desde la carretera local VV-5, al respecto se proponen alternativas desarrolladas en el apartado de *Movilidad* de esta Memoria.

Las determinaciones del plan general contemplan la regulación básica del núcleo, acompañadas de las disposiciones que al efecto se establezcan en el Catálogo urbanístico.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31

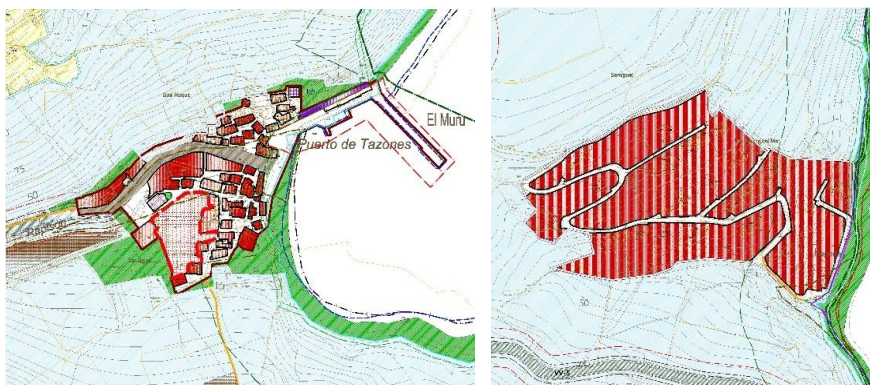


FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Alternativa Tazones

Alternativa Gema del Mar

El núcleo de **Gema del Mar** consolida estrictamente las parcelas ya clasificadas, sin prever nuevos desarrollos; se trata de un núcleo ubicado en un entorno de gran valor ambiental, su consolidación no implica nuevas ampliaciones.

2.3. LOS NÚCLEOS RURALES

El territorio se caracteriza por la dispersión poblacional, sus más de 200 núcleos rurales acogen aproximadamente algo más del 55% de la población del concejo, las alternativas para su regulación son variadas y enfocan diferentes perspectivas, desde la ampliación espontánea que se extiende a demanda por el territorio a la contención estricta de sus límites. Son muchas las opciones intermedias que se pueden contemplar que, en todo caso, se valoran atendiendo a la base física territorial que acoge las agrupaciones poblacionales, no puede establecerse una única opción de futuro para las estructuras rurales, las alternativas analizadas han valorado pormenorizadamente cada uno de los núcleos, tomando como referencia el análisis ambiental de los núcleos rurales que se adjunta a la Memoria de Información: *Tomo I.1.2. Análisis Ambiental. Núcleos Rurales*.

En la definición del modelo se valora también la vinculación de los asentamientos con el sector primario, muy patente aun en el concejo, especialmente en los núcleos del interior. Hay que resaltar algunas iniciativas en marcha de reactivación de las economías locales en este sentido que aprovechan las sinergias propias del mundo rural.

Los núcleos del litoral presentan otra casuística diferenciada, sus estructuras ya han sufrido procesos de ampliación que han jalonado los entornos de los núcleos originales con tipologías de viviendas aisladas, con diferente acierto en el grado de formalización de las mismas, alejándose en muchos casos de los “tipos” tradicionales, dando como resultado barrios de núcleos que se asemejan a los entornos del centro urbano, sin atender a la lógica del lugar donde se asientan.

Crecimiento expansivo/ Crecimiento moderado

Con respecto a los Núcleos rurales se ha valorado como alternativa cero el mantenimiento de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, frente a esta se ha estudiado una alternativa expansiva, considerando su ampliación generalizada, y otra alternativa de consolidación de los tejidos existentes, reduciendo los ámbitos de aquellos núcleos que no han tenido iniciativas de nuevas implantaciones.

La alternativa cero se considera difícil de justificar, teniendo en cuenta que durante la vigencia del plan se han producido diferentes iniciativas que modifican las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes, en algunos casos con crecimientos significativos en los entornos, especialmente en Les Mariñes, crecimientos que habrá que tener en cuenta. Sin embargo, en los núcleos del interior las NNSS vigentes dan las pautas para conformar amplias aureolas entorno a los núcleos, dando como resultado ámbitos capaces de grandes dimensiones, que no tiene en cuenta las cualidades paisajísticas del territorio soporte que los acoge.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Las otras alternativas analizadas: expansión frente a contención, no se dirimen de forma literal en el territorio maliayo ya que, las circunstancias propias de los núcleos manifiestan diferentes perspectivas y necesidades, debiendo adaptarse en cada caso.

Se valora la alternativa extensiva moderada de los núcleos que prevé la ampliación y ajuste de las delimitaciones en las situaciones donde existen condiciones que fortalecen las estructuras rurales existentes, sin suponer un gravamen ambiental sobre el entorno. Se recogen también los crecimientos puntuales que se han venido produciendo en los años de vigencia de las NNSS, siempre que, valoradas estas, refuercen los núcleos junto a los que se apoyan. Hay que señalar que es necesario particularizar de forma individualizada cada lugar, interpretando la relación con el entorno inmediato con el que caracterizadamente se han venido fundiendo las estructuras rurales.

Este PGO se decanta por atender, por un lado, las inercias propias de los núcleos, posibilitando la consolidación de las necesidades de los habitantes que buscan una opción de refuerzo de los mismos. Los núcleos se amplían, pero no de forma indiscriminada, valorando en que puntos y hacia que horizontes es posible, sin crear afecciones ambientales o paisajísticas.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. MODELO TERRITORIAL: PROTECCIONES + FOMENTO DEL SECTOR PRIMARIO

Tradicionalmente el planeamiento urbanístico ha clasificado el Suelo No urbanizable con un sentido fuertemente protectorio en función de la vocación del uso dominante (agrícola ganadero o forestal), a la vez que se superponían las diferentes afecciones que sobre el territorio implementan las diferentes legislaciones sectoriales, como patrimonio, costas, riesgos, e infraestructuras en general.

A lo largo de los años, sin embargo, la presión urbanística sobre el territorio se ha incrementado, especialmente en lo concerniente a la implantación de viviendas unifamiliares que, en Villaviciosa se han focalizado en el entorno de los núcleos, especialmente en la Rasa/ la Marina. Este hecho ha provocado cambios en la percepción de los asentamientos tradicionales y sus entornos, modificando el paisaje tradicional del litoral, donde se ha incrementado la aparición de tipos edificatorios ajenos al medio, nuevos cierres de fincas, división de campos abiertos, introducción de especies arbustivas y arbóreas al margen de la caracterización del paisaje caracterizador, apareciendo crecimientos lineales apoyados en el trazado de las carreteras y caminos.

La definición del modelo territorial debe valorar las cualidades intrínsecas del concejo, los valores medioambientales y ecológicos, así como los valores agrológicos, entendiendo estos como una actividad económica más. El PGO debe poner en valor estos suelos y protegerlos frente a su transformación; su estimación como recurso económico está avalada en experiencias ya desarrolladas por una nueva generación que profundiza en la utilización de nuevas técnicas para la producción. La utilización de BIG-DATA cómo técnicas de control para conseguir mejores rendimientos está cada vez más presente en el desarrollo del sector primario.

3.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO

La propuesta del PGO recoge los valores intrínsecos del suelo, así como las inercias, potencialidades, y capacidades de los diferentes tipos de suelo que se encuentran dentro del concejo. La clasificación del Suelo No Urbanizable se realiza fundamentándose en los siguientes condicionantes:

- Se ha tomado como referente las disposiciones, con incidencia en el concejo, que emanan de los instrumentos de ordenación del territorio, especialmente las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (DROT) y Directrices subregionales y sectoriales que las desarrollan, analizadas en el punto 2.1 de la Memoria de Información.
- La franja litoral queda prefigurada por el Plan de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) y el posterior Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias (PESC).
- Con carácter general se han mantenido las categorías funcionales de Suelo No Urbanizable existentes en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con la incorporación de las particularidades añadidas por el Patrimonio Natural y el Patrimonio Cultural en el Catálogo Urbanístico.
- Se han tomado en consideración todas las figuras de protección natural que las diferentes administraciones han establecido en el territorio maliayo y que han sido incluidas en el Catálogo de Patrimonio.

Como resultado, en la revisión de los ámbitos del Suelo No Urbanizable, atendiendo a los valores intrínsecos de los suelos, se han establecido las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección
Ambiental- Forestal- Paisaje- Patrimonio Cultural
- Suelo No Urbanizable de Interés:
Forestal- Agrícola- Litoral de transición- Extractivo- Poblamiento tradicional.
- Suelo No Urbanizable de Costas
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras
- Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Para la delimitación de las áreas de Especial Protección, además de considerar las determinaciones anteriormente mencionadas, se han tenido en cuenta las propuestas de delimitación del SNU del Instituto de Recursos Naturales y Ordenación del Territorio (INDUROT). En cuanto a los SNU de Interés, éstos se han subdividido en categorías diferentes en función de sus aprovechamientos o utilidades.

En la franja costera se asume el PESC (Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias), clasificando los terrenos incluidos dentro del mismo como *Suelo No urbanizable de Costas*, extendiendo su régimen protectorio a otros terrenos externos al ámbito PESC a través de su clasificación como Suelo no urbanizable de Interés Litoral de Transición, protegiendo de este modo los tejidos naturales que quedaban partidos o incompletos en el PESC. También se crea una zona de transición entre estos paisajes y tejidos propios de Costas y los núcleos, reconociendo el valor agroganadero de amplios prados o de una continuidad lineal de parcelas vinculadas a una carretera.

Respecto al Paisaje, la protección de Interés Paisajístico se refiere más a los paisajes singulares comúnmente reconocidos, pero la toma en consideración del Paisaje como un elemento propio de ordenación va mucho más allá. Los paisajes propios de Villaviciosa tienen mucho que ver con las cualidades agroganaderas, que abordamos en toda su complejidad, que conforman un paisaje muy singular, pero cuya continuidad depende sin duda, y con mucho, del mantenimiento real del uso.

Por otra parte, en cualquier circunstancia, si en una zona del territorio confluyeran varias categorías, se le asigna la de mayor protección. De este modo, y ya de forma pormenorizada, se propone la siguiente categorización en el Suelo no urbanizable:

A. SNU de ESPECIAL PROTECCIÓN.

Esta clasificación de suelo incluye las áreas del concejo que contienen los valores ambientales más valiosos y con un mayor grado de protección. La conservación de estas zonas no supone la inactividad sino el uso responsable de sus recursos, incidiendo especialmente en la regeneración de la vegetación autóctona que se encuentra seriamente amenazada por la introducción de especies de crecimiento rápido que modifican los ecosistemas originales.

También se incluyen dentro de esta categoría todos aquellos ámbitos de extensión desigual delimitados para proteger elementos de un gran valor arquitectónico y/o histórico, tales como edificaciones relevantes, yacimientos arqueológicos, itinerarios históricos, BICs, etc.

Por tanto, en base a estas características, se establece la siguiente subdivisión de la categoría:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SNU-EP-AMBIENTAL).

En esta categoría de suelo se incluyen aquellos terrenos que presentan alguna categoría de protección ambiental.

En el concejo de Villaviciosa cabe destacar las áreas declaradas como Reserva Natural de la Ría de Villaviciosa y la Cueva del Lloviu (Ley 5/91, de 5 de abril, de protección de los espacios naturales); el Monumento Natural de los Yacimientos de Icnitas de Asturias (Decreto 45/2001, de 19 de abril); Los terrenos incluidos dentro de la Red Natura 2000 como es la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Ría de Villaviciosa, ZEC de los Yacimientos de Icnitas y Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) de la Ría de Villaviciosa; y , finalmente, espacios incluidos dentro del convenio Ramsar como es la Ría de Villaviciosa.

Al respecto de la Ría señalar que este espacio protegido, en el momento que se aborda la revisión del planeamiento general, se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección Paisajística de la Ría de Villaviciosa (PEPP), sus determinaciones se ajustan, manteniendo las prescripciones de protección para los terrenos que quedan categorizados como suelo no urbanizable de especial protección ambiental.

Además de estas figuras de protección también se han incluido dentro de esta categoría las formaciones vegetales cartografiadas dentro del territorio maliayo como Hábitats de Interés Comunitario (HICs) por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

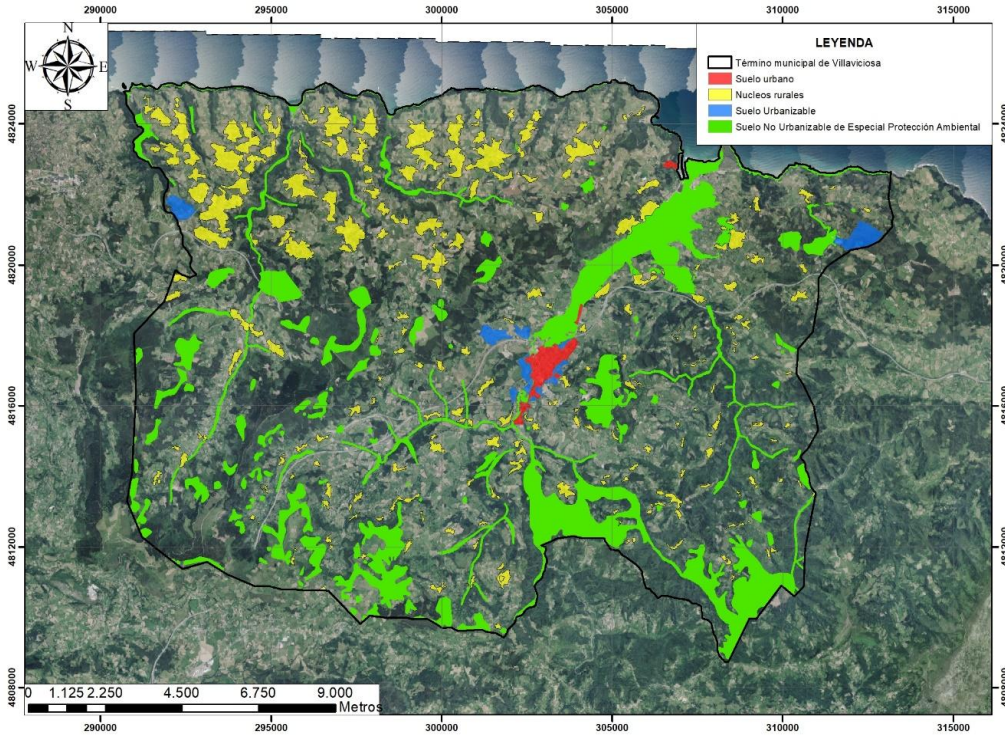




SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

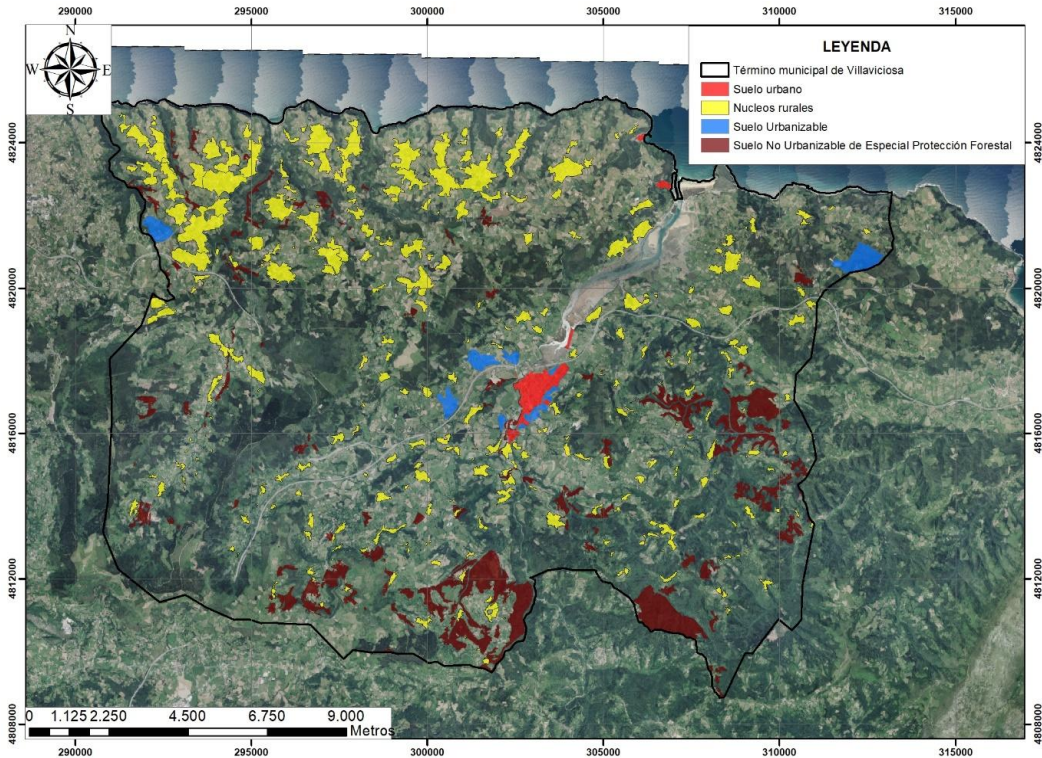


FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



Localización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SNU EP AMBIENTAL).

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal (SNU-EP-FORESTAL).



Localización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal (SNU EP FORESTAL).



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026

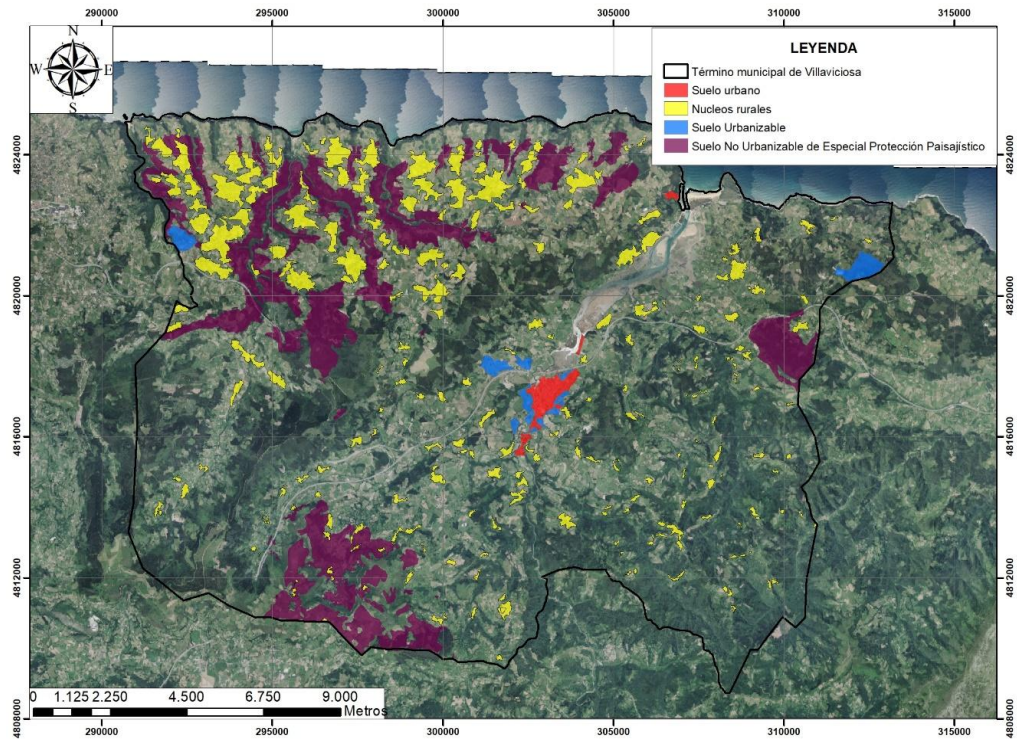


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

La importancia forestal del concejo de Villaviciosa no estriba únicamente en la importante superficie forestal que presenta sino también en la gran producción forestal. Como consecuencia de esta importancia vital del concejo se ha considerado que se clasificaran como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal todas aquellas superficies relevantes ocupadas por masas forestales con un claro predominio de especies autóctonas, con el fin de diferenciar la protección frente a la mayor parte de la superficie forestal maliaya ocupada por eucaliptos u otras especies productivas que se dan en el territorio

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (SNU-EP-PAISAJÍSTICA).

Esta clasificación de suelos se reserva para aquellas áreas en las que se pretende el mantenimiento de su estado natural, preservándolo de actuaciones que puedan poner en peligro sus valores paisajísticos y medioambientales. Los valores más destacables de estos entornos radican en la alta diversidad de sus hábitats, tanto litorales como de montaña, característicos de las sierras cantábricas costeras.



Localización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (SNU EP PAISAJÍSTICA).

Esta clasificación está representada en tres áreas del concejo con características diferenciales entre ellas pero que presentan valores paisajísticos y medioambientales dignos de ser preservados y protegidos.

La primera área, se localiza en el extremo norte del municipio en los valles e interfluvios característicos de La Rasa. La protección de esta zona de la Rasa se justifica tanto por su valor paisajístico intrínseco como por la fuerte presión urbanística que ha sufrido desde las últimas décadas esta zona del concejo maliayo.

La segunda área, clasificada como suelos no urbanizables de especial protección paisajística, se localiza en el extremo meridional de Villaviciosa en la zona de las sierras prelitorales, ocupando el valle de Valdediós, zonas orientales del Monte de Valdediós, Alto del Caballín, Rasa de Arzabal, La Parea de Fario y Robleú. Esta zona representa las características propias de las áreas de las sierras prelitorales con un relevante valor paisajístico, medioambiental y cultural.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Finalmente, la última zona con esta clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística, se localiza en el extremo noreste del concejo como representación de una sierra litoral (Sierra de Cual Mayor) que representa un área poco representada en la geomorfología y topografía de Villaviciosa, ocupada actualmente por formaciones de matorral y de regeneración natural.

d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Patrimonio Cultural (SNU-EP-PC)

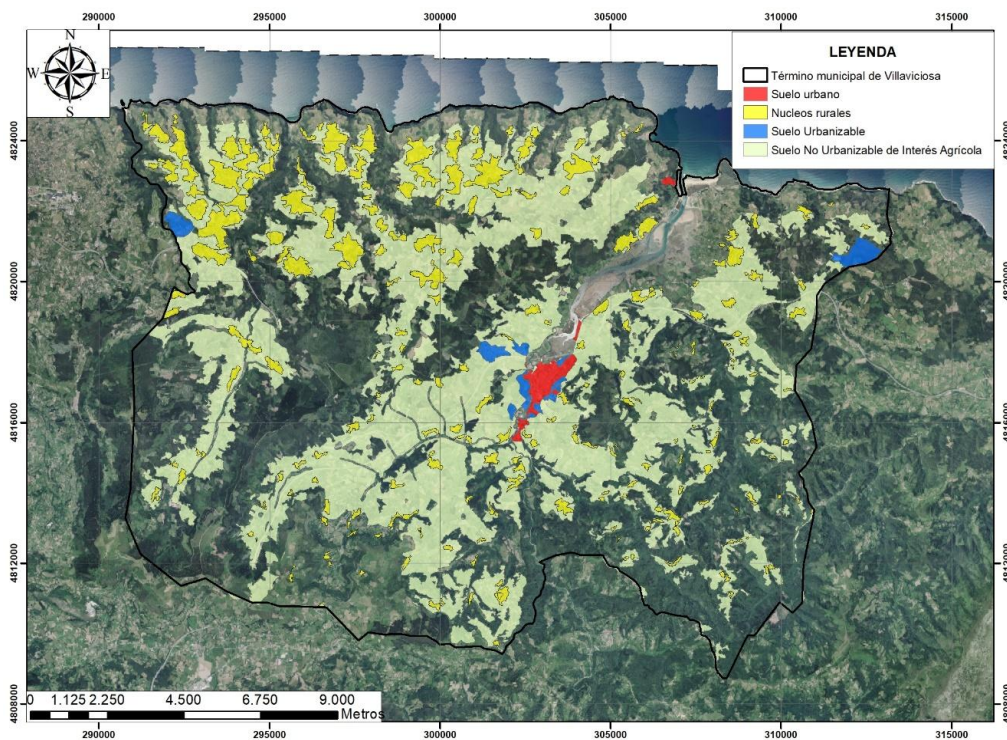
El Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Patrimonio Cultural engloba los terrenos incluidos en los entornos de los BIC y los yacimientos arqueológicos ubicados en suelo no urbanizable fuera de los núcleos rurales. Recoge entre otros BIC y entornos, los IPCA (cuevas, necrópolis tumulares y recintos fortificados).

B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

Esta clasificación de suelo presenta un menor grado de protección que los anteriormente descritos. En estos territorios se desarrollan fundamentalmente las actividades económicas vinculadas al medio agrícola y ganadero y al sector forestal. Dentro de esta clasificación de suelos se diferencian los siguientes tipos:

a) Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola (SNU-I AGRÍCOLA).

Esta clasificación de suelo se relaciona con todos aquellos suelos donde se desarrollan actividades agrícolas y ganaderas.



Localización del Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola (SNU-I AGRÍCOLA).

b) Suelo No Urbanizable de Interés Forestal (SNU-I FORESTAL).

Esta clasificación se relaciona con todas las áreas forestales con especies alóctonas cuyo fin es su explotación y que se encuentran localizadas de forma dispersa por el término.

Se considera dentro de esta clasificación el Monte de Utilidad Pública en el Cordal de Peón dada la clara orientación productiva de la gestión actual del monte.





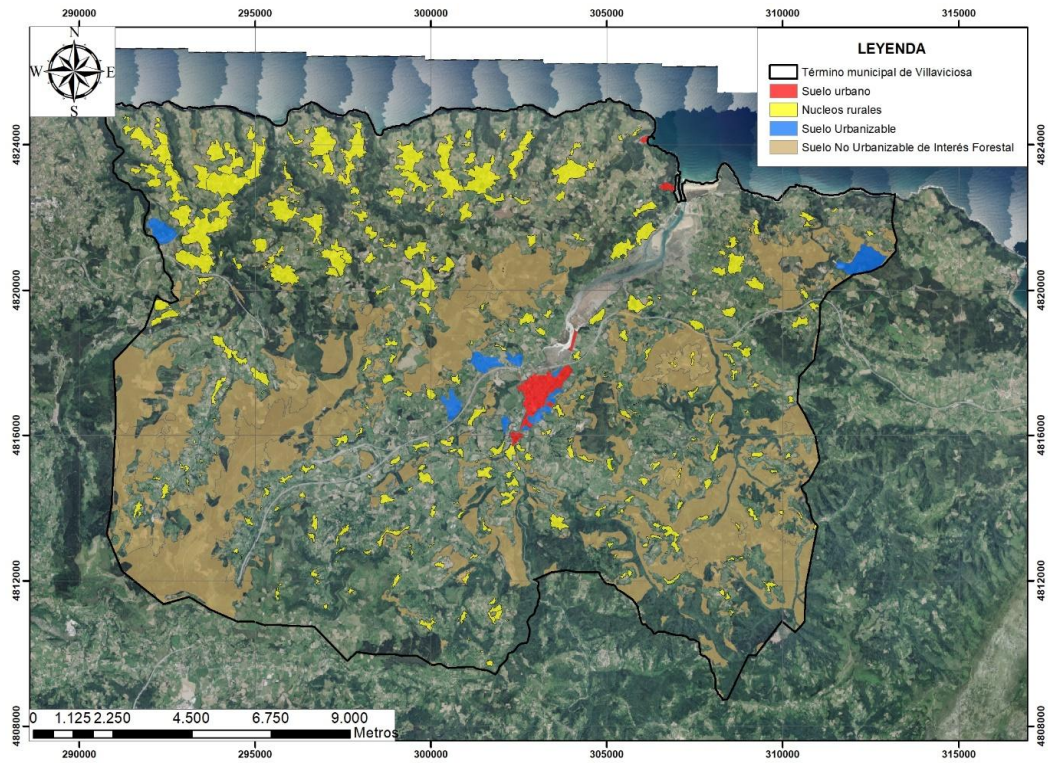
SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Localización de los Suelos No Urbanizables de Interés Forestal (SNUI FORESTAL).

c) Suelo No Urbanizable de Interés Litoral de transición (SNU-I-LT)

Esta categoría de suelo dentro del suelo no urbanizable de interés comprende las zonas de transición entre los núcleos y el suelo delimitado como *Suelo no urbanizable de Costas* en los Instrumentos de ordenación territorial (POLA y PESG); se considera que estas zonas poseen las mismas características que los terrenos incluidos dentro del PESG, y que hacen posible su continuidad.

Se localizan en el entorno de los suelos clasificados como suelo no urbanizable de núcleo rural

d) Suelo No Urbanizable de Interés extractivo (SNU-I-EX)

El Suelo No Urbanizable de Interés extractivo comprende áreas con implantación de las actividades mineras en vigor en cualquiera de sus secciones.

e) Suelo No Urbanizable de Interés de Poblamiento Tradicional (SNU-I-Pt)

El Suelo No Urbanizable de Interés de Poblamiento Tradicional incluye aquellos ámbitos en los que se localizan sistemas de poblamiento, que, si bien responden a una lógica y desarrollo tradicionales, no pueden ser considerados núcleos rurales al no cumplir los requisitos mínimos legales necesarios para ello. Se trata de 45 poblamientos tradicionales que son:





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31

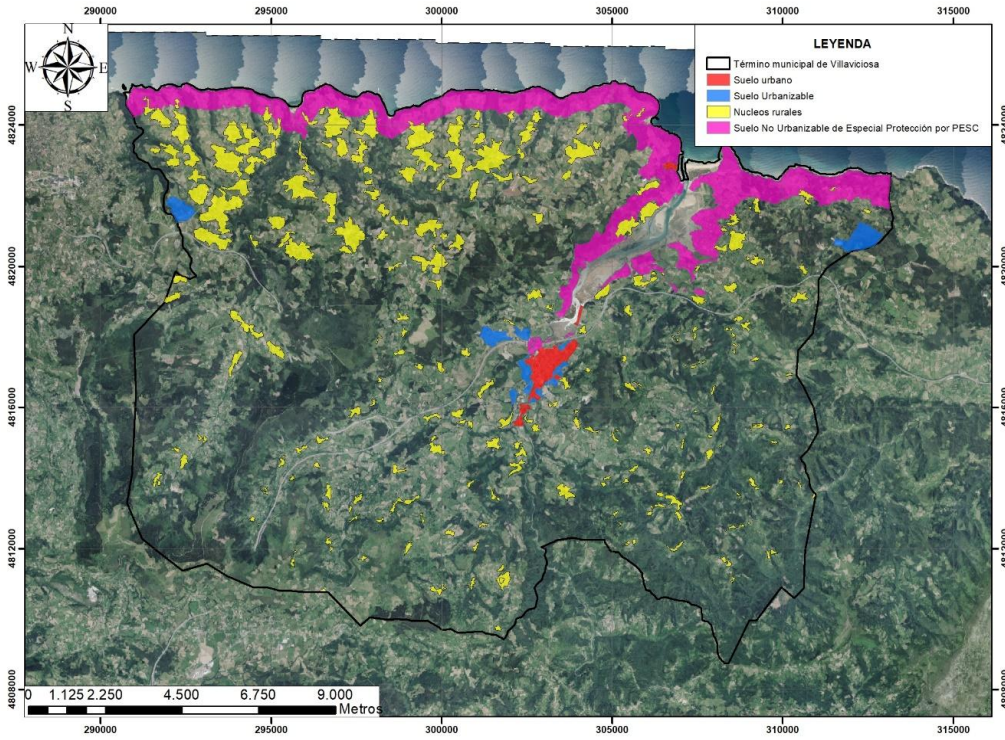
Arpandi	Felgueres, Les	Pinu, El	Toroyes
Cabañes d'Abaxo	Floría, La	Piñole	Tuyu, El
Cabañes d'En medio	Gotera, La	Pumardabá	Valle, El (Camoca)
Cabañes d'Arriba	Llabiaes, Les	Rasa, La	Valle, El (Pión)
Calamúa	Llaneces	Reborión, El	Vallín, El
Caliellu, El	Manzanéu	Requexu, El	Venta, La
Camatierra	Monte Altu	Riera, La	Viesca, La
Carda Riba	Moyada, La	Rotella, La	Villarrica
Conciella	Ñava	Siana	Xingla
Era, La	Ñovales	Sopeñes	
Espina Baxu, La	Perote, El	Tresvilla	
Espina Riba, La	Peruyera, La	Torales, Los	



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026

C. SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS

Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados por el Plan Territorial Especial del Litoral Asturiano (POLA) y por el Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias (PESC). El plan reproduce la delimitación de esta categoría de suelo que ambos instrumentos establecen. Lo que afecta también a su regulación y contenidos que son directamente aplicables.



Localización del Suelo No Urbanizable de Costas (Plan Especial de Suelo no Urbanizable de Costas (SNU-C (PESC).

Incluye además, los ajustes derivados de la propuesta de clasificación de la revisión del PGO en el entorno de los suelos clasificados como suelo urbano y suelo no urbanizable de núcleo rural.

Se encuentran dentro de esta categoría de suelo no urbanizable las zonas correspondientes al Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de servidumbre de protección.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

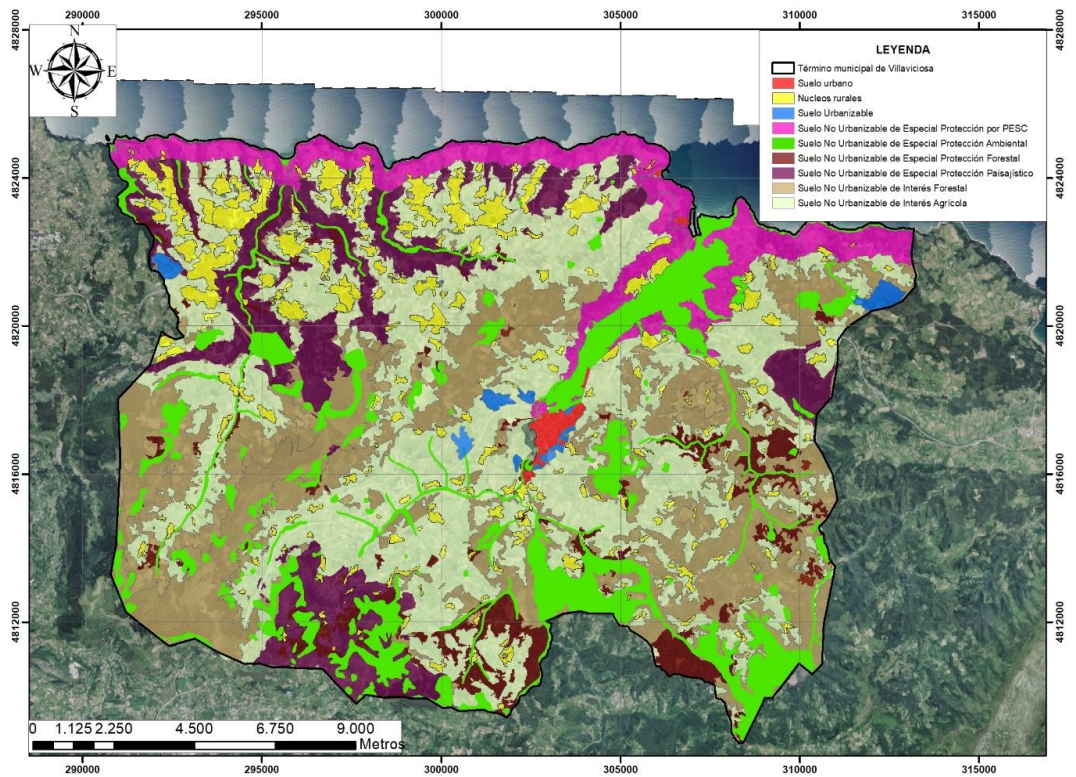
D. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras (SNU-IF)

En esta categoría se incluyen los terrenos ocupados por las infraestructuras que discurren por el concejo. Respecto a infraestructuras viarias y de transporte se engloban las carreteras nacionales, autonómicas y municipales e instalaciones asociadas.

En cuanto a las instalaciones energéticas, se recogen las líneas de alta tensión (en proyecto y en servicio) con su respectiva zona de afección y sus instalaciones asociadas, como el Centro de Transformación de la Pereda. Por otra parte, se señala la instalación de gas que atraviesa soterrada el concejo.

E. Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural (SNU-NR)

Comprenden los terrenos del Concejo que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional. Aquellos que el PGO configura con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiestan su imbricación adecuada en el medio físico en el que se encuentran, y que no son susceptibles de ser clasificados como suelo urbano.



Categorías del Suelo No Urbanizable propuesta en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa.



CUADRO DE CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

De manera sintética y en formato de tabla, a continuación, se detallan las diferentes categorías de suelo no urbanizable y los criterios que han sido decisivos para su categorización:

TIPO DE ESPACIO / TERRITORIO	DENOMINACIÓN / DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO	CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE
<i>Plan Territorial Especial del Suelo de Costas de Asturias (PESC)</i>		SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS
<i>Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y otras figuras de protección por sus valores naturales, artísticos, culturales o patrimoniales</i>	Reserva Natural Parcial Ría de Villaviciosa	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL
	Reserva Natural Cueva de Lloviu	
	Monumento Natural Yacimientos de Icnitas	
<i>Hábitats de Interés Comunitario</i>	Hábitats prioritarios y no prioritarios presentes en el concejo	
<i>Montes Públicos y masas forestales autóctonas</i>	Mapa Forestal Español: Masas forestales autóctonas formadas por carballos, avellanos, castaños, abedules, bosques de ribera, etc.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL
<i>Áreas naturales de valor paisajístico</i>	Suelos en estado natural con valor paisajístico: <ul style="list-style-type: none"> - En la Rasa al norte y noroeste del Concejo. - Valles de Valdedios / Arzabal / El Robleu al sur del concejo. - Zona en regeneración en Sierra de Cual Mayor al noreste del concejo 	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
<i>Terrenos incluidos en los entornos de los BIC y yacimientos arqueológicos</i>		SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL
<i>Suelos agrícolas</i>	Suelos clasificados en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) como: <ul style="list-style-type: none"> - Frutales - Tierras Arables - Huertas - Cítricos y frutos secos - Pastos arbolados - Pastos arbustivos - Pastizales 	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA
<i>Masas forestales no autóctonas</i>	Mapa Forestal Español: Resto de masas forestales no incluidas en el Mapa Forestal Español	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL
<i>Suelos con valores ambientales semejantes a los incluidos en el ámbito PESC</i>	Entornos de algunos núcleos rurales, entre éstos y el ámbito PESC.	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS LITORAL DE TRANSICIÓN
<i>Suelos susceptibles de acoger el desarrollo de actividades mineras</i>	Terrenos incluidos en la cuadrícula minera en vigor.	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS EXTRACTIVO
<i>Asentamientos poblacionales de escasa entidad</i>	Tienen un desarrollo tradicional, pero no cumplen las determinaciones para ser considerados núcleos rurales	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS POBLAMIENTO TRADICIONAL
<i>Núcleos rurales de población</i>		SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL
<i>Suelos ocupados por infraestructuras: Carreteras y Servicios Infraestructurales</i>		SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



3.2. CONDICIONANTES Y AFECCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En el tratamiento del suelo no urbanizable se tendrá en cuenta además las afecciones y condicionantes territoriales derivados de la aplicación de la legislación sectorial, especialmente y entre otras las afecciones por riesgos naturales y las infraestructuras territoriales. Estos condicionantes superponen, sobre las determinaciones propias de cada categoría de suelo no urbanizable, restricciones o condiciones específicas que los terrenos afectados deberán soportar.

▪ *Afecciones por riesgos naturales*

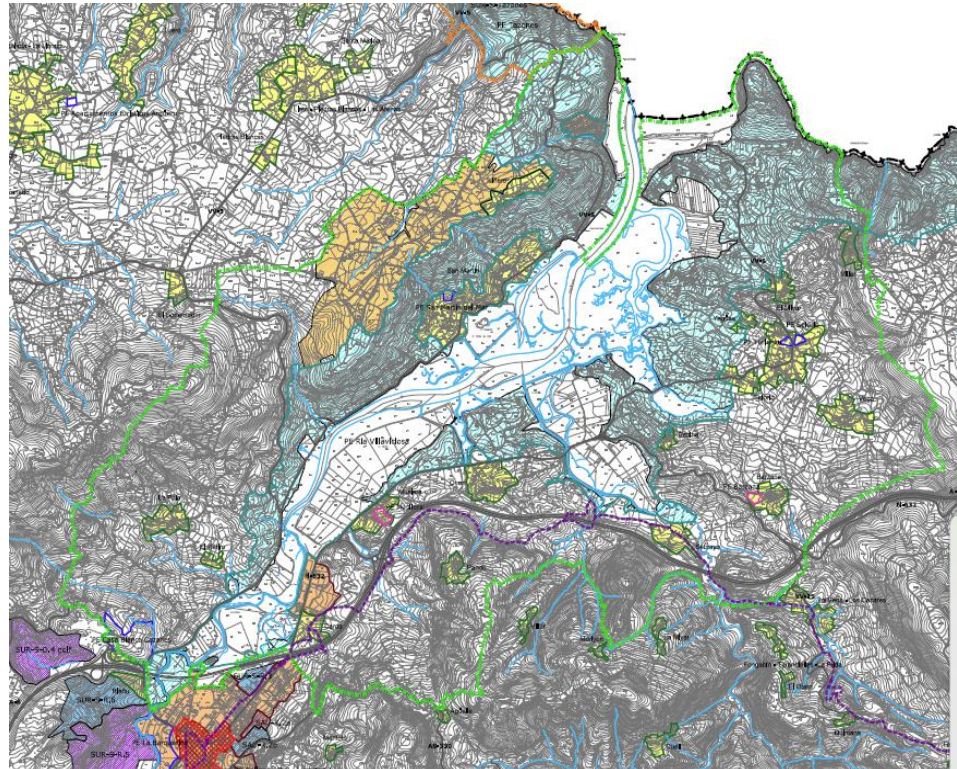
Estarán afectados los terrenos situados en las zonas amenazadas por riesgos naturales incompatibles con su urbanización.

Se engloban los terrenos susceptibles de riesgos de Inundabilidad fluvial y marítima -Q10, Q100 y Q500- incluidos en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (Ministerio para la Transición Ecológica) tratándose de un tipo específico de perturbación del medio ambiente, de la seguridad y salud públicas; así como los espacios fluviales y los terrenos sujetos a riesgo torrencial, integrando las partes más activas de las llanuras aluviales, ubicadas por lo general a lo largo de los sectores de vega más deprimidos y cercanos al cauce así como aquellos territorios con una mayor predisposición a experimentar fenómenos torrenciales muy intensos, en particular mecanismos de transporte en masa con una alta capacidad destructiva.

▪ *Otras afecciones*

Se tratan de terrenos sujetos a la aplicación de un régimen sectorial o las derivadas del planeamiento territorial (POLA, PESCA). En su caso quedan grafiadas las líneas de dominio público, servidumbres, afección, límite de la edificación, zona de influencia.

La propuesta territorial integra y asume los valores específicos propios de los terrenos, con los condicionantes sectoriales derivados del cumplimiento de las legislaciones sectoriales correspondientes; la superposición de las protecciones, interés y condicionantes, junto con la definición del sistema de asentamientos urbanos y rurales, nos avanza el futuro regulado del concejo en función de sus propias singularidades.



Afección paisajística en el ámbito del Plan Especial de la Ría de Villaviciosa (cinta verde)



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

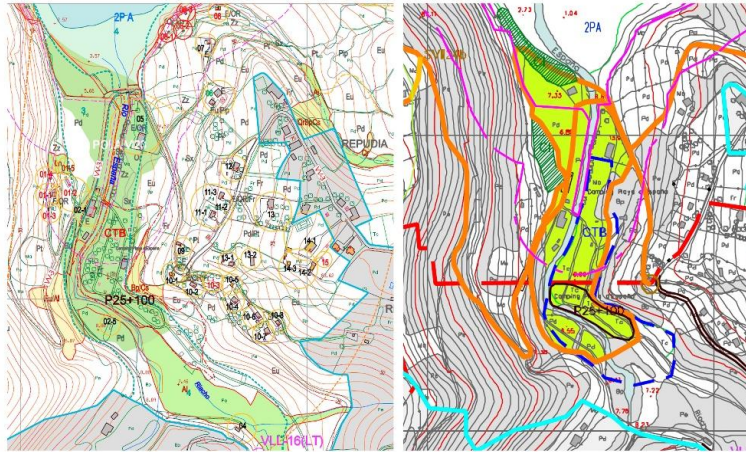
Además, se ha valorado el interés paisajístico del entorno de la Ría, tomando como referente el ámbito del *Plan Especial de Protección Paisajística de la Ría de Villaviciosa* (PEPP) -1993/1998-, los terrenos englobados en su límite mantienen una afección paisajística, exigiendo un Estudio de integración paisajística para las actuaciones edificatorias autorizadas.

3.3. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL -POLA/PESC-

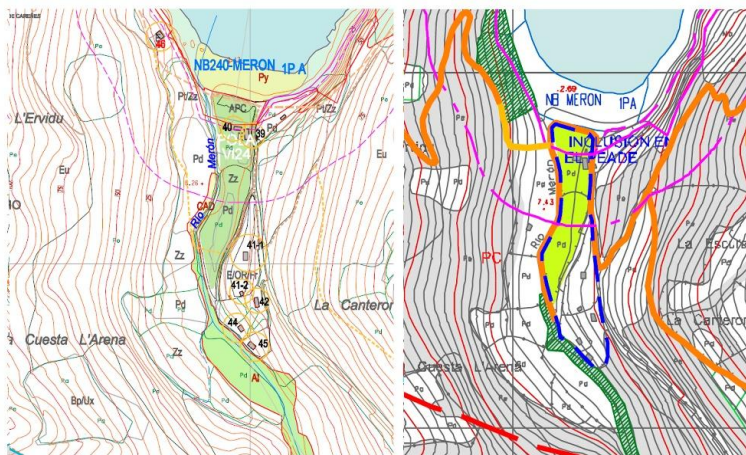
El PGO recoge como Suelo no urbanizable de Costas íntegramente los terrenos así delimitados por el Plan Territorial Especial del Litoral Asturiano (POLA) y por el Plan Territorial Especial del Suelo de Costas de Asturias (PESC), remitiendo su regulación a las prescripciones y contenidos del PESC redactado en desarrollo del POLA.

Además, el PGO incorpora expresamente algunas de las propuestas activas en relación con la costa del concejo de Villaviciosa previstas en el POLA y recogidas en el PESC, como es el caso de los Parques-Playa de España y Merón, para los que se delimita el ámbito del área indicativa que figura en su documentación gráfica, considerando la conveniencia y necesidad de regular en estos enclaves los usos y actividades vinculados con la playa, con el objeto de dar respuesta a las necesidades y demandas sobre la zona, garantizando la conservación de los valores ecológicos y medioambientales del litoral.

El PGO reconoce estas necesidades, asumiendo los objetivos de los instrumentos de ordenación territorial; en este sentido se propone reconducir la presión sobre las playas, reordenando la superficie destinada al uso humano y paralelamente disminuir la carga por unidad de superficie, localizando las actividades con mayor impacto, como los aparcamientos, lo más alejadas posibles de las áreas frágiles a preservar.



Parque-Playa España (PESC-POLA)



Parque-Playa Merón (PESC-POLA)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Las actuaciones previstas en el POLA con los epígrafes respectivamente de VI 23 (Playa España) y VI 24 (Playa Merón) contemplan habilitar aparcamientos de dos tipos: parques de temporada y parques permanentes. Los parques de temporada sólo funcionan los meses de verano, manteniendo su uso agrícola durante el resto del año, y deberían suponer entre el 80 y 85% de la superficie total del parque-playa. Los aparcamientos permanentes se plantean mucho más reducidos con una capacidad limitada para turismos que funcione todo el año. Prevé además el acondicionamiento de los accesos y la reordenación de las instalaciones que dan cobertura a las demandas de la playa.

3.4. LAS QUINTANAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable tienen especial significación las *Quintanas tradicionales*, entendidas como la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a éstas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso; el plan potencia el mantenimiento de su vinculación a la actividad agraria y/o ganadera, regulando las condiciones, en las cuales, las quintanas podrán destinarse a vivienda familiar, siempre y cuando se vinculen a las explotaciones agrarias y ganaderas. De esto modo se busca la conservación y mantenimiento de su sentido y estructura original.

Las Quintanas se encuentran en diferentes categorías de suelo no urbanizable, su regulación tendrá que tener en cuenta las determinaciones correspondientes a éstas, así como la regulación propia del Catálogo en el caso que se encuentren catalogadas.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

4. MODELO URBANO

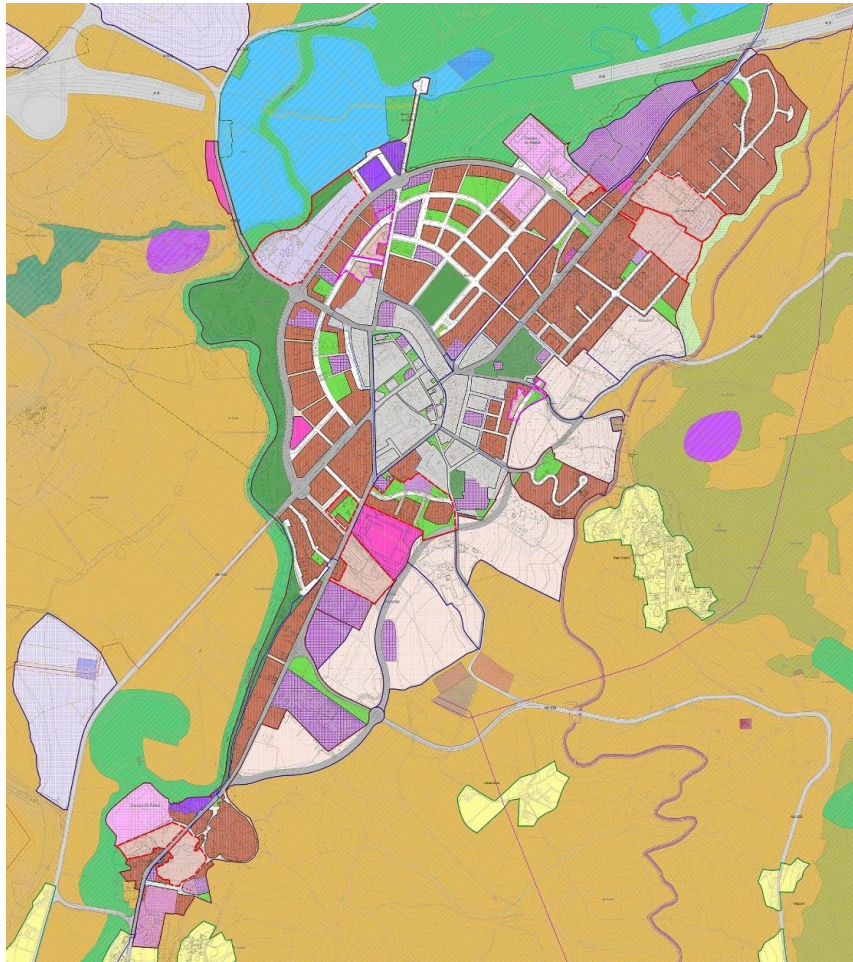
La alternativa elegida como modelo de crecimiento se apoya principalmente en reforzar el sistema urbano de la Villa y el ajuste y completación de los núcleos rurales.

No se trata tanto de por donde extenderse, sino que se persigue completar de los tejidos transformados o en proceso de transformación, valorando el entorno inmediato, sus paisajes y valores medioambientales.

4.1. LA VILLA

La Villa de Villaviciosa presenta un centro urbano con carácter propio, caracterizado por una arquitectura netamente urbana que configura calles de gran riqueza volumétrica, con miradores, cornisas y aleros que se adelantan hacia el espacio público. Su centro de gravedad lo compone el Conjunto Histórico, con declaración de BIC, atravesado de oeste a este por la carretera nacional N-632.

La ciudad en las últimas décadas ha ido extendiéndose hacia el noroeste, acercándose a la Ría, incorporando zonas con riesgos de inundabilidad; las calles Pintor Guillermo Simón y Avenida del Carbayu limitan el crecimiento residencial, cerrado a su vez el tejido con el Parque de la Barquerina que rodea la ciudad de norte a oeste hasta entroncar con el Río Linares y la carretera AS-255 a.



El Plan General en esta zona asume los desarrollos en marcha, recogiendo la ordenación pormenorizada de los instrumentos aprobados en ejecución.

El tejido consolidado se mantiene en su ordenación ajustando el perímetro y la integración de las piezas de suelo urbano en proceso de edificación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



El ámbito del Plan Especial de Protección Urbana del Conjunto Histórico (2018) se asume en lo concerniente exclusivamente al ámbito BIC, excluyendo las manzanas o restos de manzanas no incluidas, cuya ordenación se establece desde el nuevo documento de revisión.



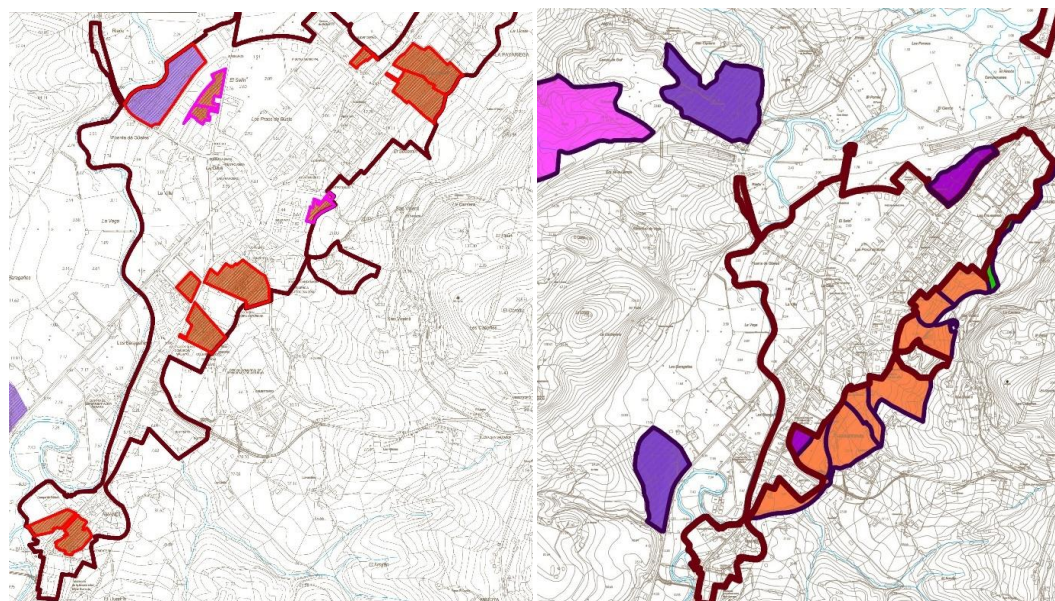
El Conjunto histórico

Completar e integrar tejidos

El tejido consolidado presenta algunos vacíos, coincidentes en parte con antiguas unidades de actuación del documento que se revisa. Se localizan, casi en su totalidad, en los bordes.

Al norte, en la salida de la ciudad, vinculado con la carretera N-632, dos ámbitos, ya presentes en las NNSS/1997, van a contribuir a completar el tejido esponjado residencial, para los cuales se prevé la inclusión de tipologías medias que convivan con las viviendas unifamiliares.

En el centro, coincidente con las antiguas instalaciones de sidra escanciador, una nueva pieza que combina diversidad de usos y diversidad tipológica para el nuevo tejido residencial, aprovechando los fuertes cambios topográficos.



Los vacíos urbanos

Los nuevos sectores de suelo urbanizable

Junto a este recinto, la antigua Nestlé se transforma con tejido residencial, acogiendo una plaza central que dota de un espacio representativo de relación y encuentro a los habitantes de la zona sur de la ciudad.

Frente al barrio de Les Colomines, las implantaciones aisladas comerciales e industriales, también se destinan al uso residencial, de forma progresiva, pudiendo en parte conservar la actividad comercial.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Dos nuevos ámbitos en Amandi, junto a las instalaciones del campo de fútbol, completarán el tejido urbano y contribuirán a paliar los déficits de aparcamiento que requieren las instalaciones deportivas.

La nueva fachada sureste

El Plan apuesta por consolidar un nuevo frente en el sureste del tejido consolidado, que recoge las primeras laderas de una topografía con ciertos desniveles. Los sectores delimitados ocupan los bordes de la ciudad, diferentes grados de desnivel topográfico, con unas vistas magníficas sobre la ciudad actual y el fondo de la Ría, añadiendo cualidades escénicas muy singulares.

4.2. EL SISTEMA DOTACIONAL

La propuesta de la revisión del planeamiento completa y refuerza el sistema dotacional existente, y aunque la red actual satisface a la población del concejo, es una premisa del Plan General organizar y consolidar una red dotacional eficaz que dé también servicio a la población prevista con el desarrollo de los suelos vacantes y la incorporación de los nuevos suelos susceptibles de transformación.

La localización de los equipamientos y los espacios libres en la Villa ejercen una acción vertebradora, creando hitos urbanos y focos de centralidad y actividad, consolidando áreas funcionales que van a provocar en gran medida los flujos de desplazamiento de la población. El PGO, en sus previsiones, trata de repartir las dotaciones entre los diferentes barrios que la componen, con el fin de mejorar la accesibilidad y la calidad de vida de los habitantes de Villaviciosa.

La mayor parte de los equipamientos y espacios libres públicos de carácter general en la actualidad se concentran en el centro, obligando a la ciudadanía que reside en el sistema de asentamientos rurales a trasladarse y converger en La Villa.

El Plan propone completar y recuperar para los ciudadanos algunas piezas dotacionales de entidad que, aunque funcionan, presentan algunas carencias, ya sea por necesitar más superficie o por sufrir afecciones con riesgo para la salud, como son los riesgos de inundabilidad, frecuentes en muchos emplazamientos debido a la proximidad de la Ría.

Las principales propuestas para la red dotacional son:

- Ampliación del complejo deportivo, conformando una pieza junto con el Parque de la Ría de gran valor estratégico.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad del complejo deportivo de Amandi.
- Obtención de nuevas dotaciones con usos diversos que podrá ir destinando el Ayuntamiento a las necesidades de los vecinos, en algún caso con la posibilidad de recuperar edificios industriales hoy en posición de centralidad.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad para las dotaciones escolares y de servicio al público, con actuaciones que dulcifican el tratamiento de los viarios que hoy les dan acceso.
- Refuerzo del conjunto dotacional que se conforma en el entorno del conjunto escolar.

La condición de Villaviciosa, como parte del Área central, implica la necesidad de disponer de equipamientos que estén claramente reconocidos como de servicio al conjunto del concejo.

La red de espacios libres se considera con detalle en el apartado de “Infraestructura verde”; se articula con dos parques lineales que convergen en el río Linares. Se completa con un entramado de plazas de distinta escala que pretenden servir al conjunto de la población.





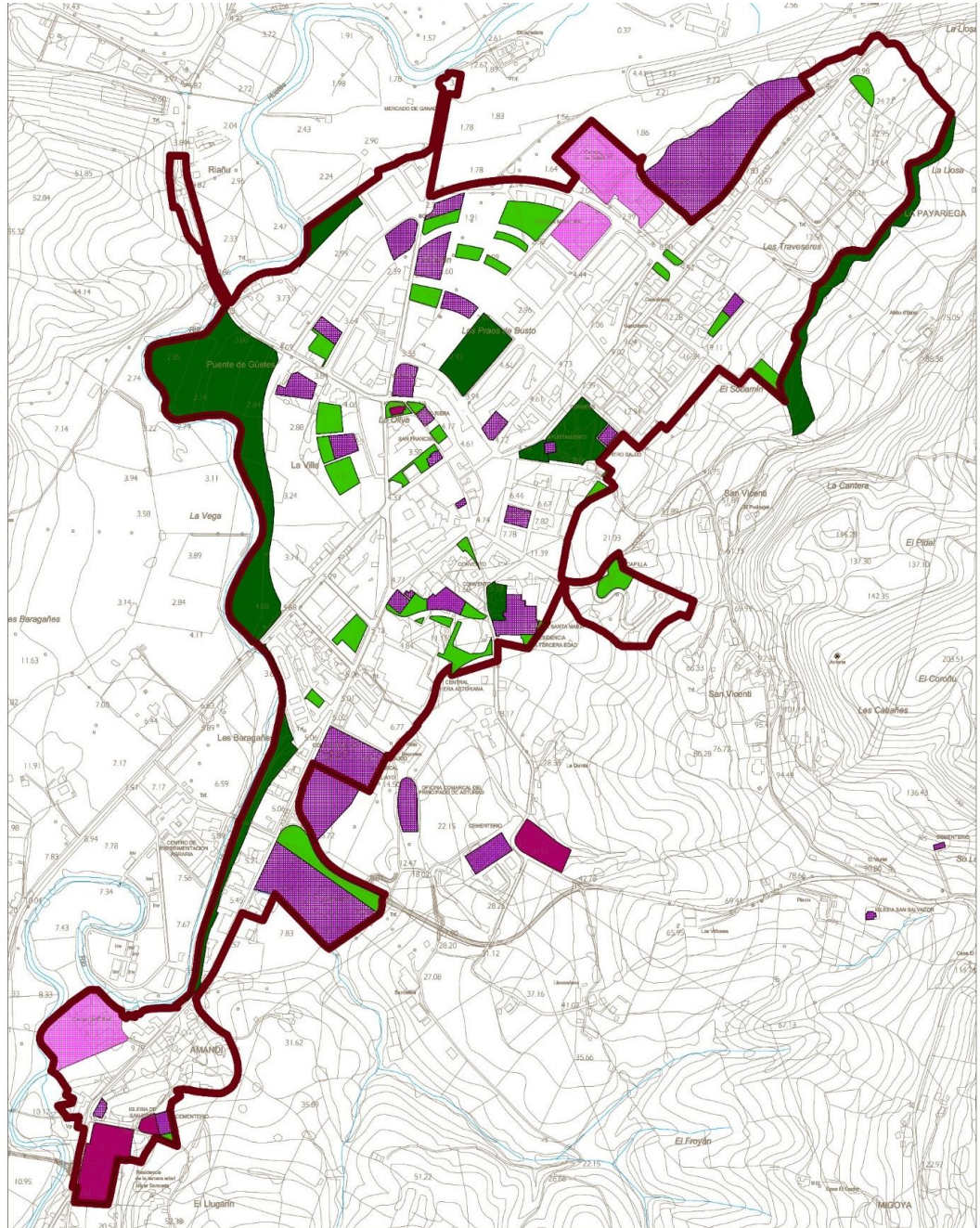
SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Sistema dotacional: Equipamientos y Espacios libres

4.3. TAZONES

En el núcleo de Tazones, ya se ha explicado en el punto 3, es necesaria la redacción de un Plan Especial de Protección, que aborde la ordenación del BIC, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece la Ley de Patrimonio Cultural de Asturias; no obstante, este Plan General prevé una normativa transitoria hasta que se redacte el citado Plan Especial.

Se plantea en el borde sur del barrio de San Miguel un pequeño ámbito de suelo urbano no consolidado -SUNC-10-R- que trata de incorporar un cierre a la villa marinera, sin perjuicio de las previsiones que establezca durante su tramitación la administración competente en materia de patrimonio cultural.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS RURALES

El concejo de Villaviciosa se caracteriza, como tantos municipios asturianos, por la dispersión de su población, localizada en el medio rural en una red de asentamientos tradicionales que configuran un paisaje singular, de gran valor cultural y etnográfico. Esta red ha llegado hasta nuestros días, conservando en gran parte las constantes y pautas tradicionales que les dieron origen, perviviendo aun su vinculación al sector primario, si bien es cierto, hoy esa vinculación se encuentra en retroceso.

La redacción del Plan General como instrumento urbanístico, prevé la regulación de la edificación, así como la implantación de usos y actividades sobre esta compleja y dispersa red, tratando de mantener las constantes morfotológicas tradicionales, acoplando a estas la incorporación de terrenos de borde y espacios intersticiales, con los mismos patrones de consolidación, sin merma del valor cultural y patrimonial que los caracteriza.

Con el paso de los años algunas zonas del concejo han sufrido presiones urbanísticas significativas, que han provocado la transformación paulatina del paisaje rural, se puede apreciar especialmente en La Marina, tanto en los núcleos como en sus entornos. El Plan General asume el reto de regular las actividades constructivas en los asentamientos rurales desde el respeto a las constantes morfotológicas que los originaron, canalizando además las demandas que plantea su población, poniendo límites a la extensión en aureola, priorizando la preservación y apreciación de los paisajes que los acogen.

Otra cuestión que incorpora el PGO es el crecimiento de los núcleos a partir del acondicionamiento de las edificaciones ya existentes, su ampliación, la transformación de las edificaciones auxiliares, sin fijar las expectativas de crecimiento únicamente en su expansión física; el tratamiento, acondicionamiento y transformación de las edificaciones existentes, así como su posible ampliación, pueden aportar población a las estructuras rurales sin desvirtuar la composición original, frente a la demanda mayoritaria de estirar sus límites de contorno que, en muchos casos, suponen la pérdida de sus cualidades.

Se intensifica la detección de los puntos de observación de interés que, en todo caso, deben ser respetados, atenuando el impacto de las nuevas edificaciones para las que se establecerán criterios de posición, esponjando el tejido resultante que se abre hacia el medio que los rodea cualificando el entorno lejano cuya valoración también debe tenerse en cuenta.

5.1. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS

De forma previa a la delimitación específica y concreta de los núcleos rurales se establecieron unos criterios básicos generales para todas las estructuras rurales, que se tienen en cuenta con independencia del lugar o localización dónde se encuentren; se ha tratado en todo caso de respetar las identidades propias de cada uno, valorando su imbricación con el paisaje rural del que forma parte, atendiendo al mantenimiento de los elementos caracterizadores en cada caso, que singularizan cada uno de los núcleos.

Cuestiones generales de partida

- Valores naturales y medioambientales del entorno de los núcleos. Proteger las áreas detectadas con valores intrínsecos. Necesidad de salvaguardar la simbiosis tradicional de los núcleos con el territorio sobre el que se asienta.
- Planeamiento Territorial. Los instrumentos de Ordenación del Territorio imponen condiciones a la ordenación: PESC. Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas.
- Afecciones sectoriales. La aplicación de las legislaciones sectoriales impone condicionantes a la ordenación que, en algunos casos, suponen restricciones en el desarrollo de usos y edificaciones, como es el caso de:
 - Carreteras: zona de afección, servidumbre y línea límite de edificación.
 - Riesgos de inundabilidad: fluvial y marítima.
 - Riesgos torrenciales.
- Identificar los diferentes conjuntos habitados: núcleos rurales, poblamientos tradicionales, y otros.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Su pertenencia a un territorio rural más amplio (rasa costera, valle, enclave de montaña).
- Valorar el estar enclavado en un territorio eminentemente rural o no, degradado por desarrollos edificatorios de carácter urbano o turístico, detectando aquellos ámbitos que han visto reducido su contenido de hábitat rural tradicional a pequeñas agrupaciones, frente al dinamismo edificatorio y urbanizador, principalmente de turismo y segunda residencia.

Se ha tenido especialmente en cuenta el “Marco de criterios, requisitos y condiciones para la catalogación de los núcleos rurales en el Principado de Asturias” (Resolución de 30 de abril de 2003); los criterios seguidos además han tenido como soporte el estudio ambiental realizado: **Tomo I.1.2- Análisis ambiental de los Núcleos Rurales**.

En los núcleos con afecciones de riesgos de inundabilidad, únicamente se han tenido en cuenta los terrenos que forman parte de la estructura tradicional del núcleo, dentro de los que se incluyen algunas parcelaciones, mayormente edificadas, amparadas en las correspondientes autorizaciones autonómicas y licencias municipales. En todo caso, aun manteniendo los terrenos dentro del NR se establecen las correspondientes limitaciones a la edificación, especialmente para los terrenos afectados por las zonas inundables Q₅₀₀.

En cuanto a la estructura propia del núcleo

Las pautas para la delimitación de los núcleos van íntimamente relacionadas con los siguientes elementos, a tener en cuenta en cada caso:

- **Identidad del núcleo:** atendiendo al carácter propio de cada núcleo la delimitación seguirá unos principios diferenciadores que recogerán la base legal establecida al efecto (agrupación número de viviendas, toponimia, vinculación con el sector primario, implantación tradicional, etc) y lo específico de cada uno de ellos.
- **Morfología propia** del núcleo: Identificar las formas de agruparse características de cada núcleo según su pertenencia al territorio: denso, alveolar, de transición, productivo o suma de tejidos, evitando ocupaciones ajenas a la estructura del núcleo.
- **Elementos caracterizadores:** hitos, vacíos públicos y privados, esponjamientos del tejido.
- **Trazados lineales:** vías, caminos, sendas. Evitar crecimientos desvinculados de la red viaria rural.
- **Parcelas que consolidan bordes:** cuando se encuentran vinculadas al viario estructurante del núcleo, con carácter general las ya edificadas, incluyendo además aquellas que contribuyan a completar la estructura rural preexistente, conteniendo la inercia de crecimiento ilimitado sin alterar sus valores paisajísticos.
- **Relieve** (condicionantes físicos y topográficos). Evitar desarrollos en desniveles muy pronunciados; a no ser que existan edificaciones tradicionales preexistentes que apoyen el reconocimiento de estos enclaves.
- **Paisaje:** Se valoran las percepciones desde el interior del núcleo y su imbricación en el Paisaje que le rodea y acoge.

Preservar el paisaje propio de cada zona, y las relaciones en la distancia de hitos, elementos singulares reconocibles, fondos escénicos, visualización de enclaves de reconocido interés natural, etc. Reforzar los vínculos, referencias y edificaciones ligadas en la distancia y la manera de asentarse cada núcleo en el territorio: núcleos que crecen hacia un lado de la carretera, en pendiente más pronunciada, dejando libre la otra orilla de topografía más suave, para los prados, etc.

- **Masas arboladas y prados de alto valor ambiental.** Identificar y respetar las masas arboladas y prados de alto valor ambiental existentes en el entorno y en el interior de los núcleos.

Protección de masas arboladas de interés en parcelas de borde del núcleo; en estos casos se integra dentro del núcleo una parte de la parcela donde desarrollar la edificación, dejando fuera las zonas de alto valor ambiental.

- **Corredores verdes:** ríos, regatos, y la vegetación de ribera vinculada, que los bordean, atraviesan o discurren en el interior: Reconocer estos elementos, mantenerlos y valorarlos.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Existencia de elementos tradicionales en proximidad a las estructuras rurales

Por otra parte, hay que dejar claro que la mera existencia de elementos tradicionales próximos a los núcleos no implica la necesidad de reconocerlos en el interior de éstos:

- Edificaciones dispersas próximas, en muchos casos vinculadas al sector primario y a las propias carreteras, no se han considerado como elementos de presión para extender los límites.
- Equipamientos tradicionales aislados próximos a los núcleos. Mantenimiento de la relación de proximidad, pero fuera de los núcleos (ermitas, capillas, cementerios, escuelas, lavaderos u otras).

5.2. TIPOLOGÍA DE NÚCLEOS. TEJIDOS

Se recoge un análisis sobre la tipología de los tejidos que componen los distintos asentamientos, con el objeto de determinar las condiciones parcelarias y edificatorias características, a efectos de plantear su ordenación y regulación. Se reconocen cuatro formas de asentamiento: agrupado, agrupaciones dispersas, alveolar y mixto a través de combinaciones con predominio de uno y otro tipo de agrupación.

- **Agrupado:** caracterizados por un tejido tradicional denso de edificaciones adosadas y aisladas con predominancia de edificaciones alineadas a viario.



- **Agrupaciones dispersas lineales o formando racimos:** Algunos de estos núcleos presentan estas agrupaciones tradicionales separadas entre sí, dispersas por el núcleo a modo de barrios, o a lo largo de vías de conexión de jerarquía variada: carreteras de segundo y tercer orden, caminos...



- **Alveolar:** tejido esponjado con edificaciones aislada en la parcela, alguna alineada a viario. También se identifican como alveolar grandes parcelas de borde en muchos casos edificadas con valores naturales e integradas en el paisaje circundante.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- **Mixto:** tejido mixto de edificaciones tradicionales agrupadas y casas aisladas en tejido alveolar.



5.3. REGULACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES

La regulación urbanística de los núcleos parte del análisis realizado, ahondando en:

- El tejido morfotipológico de las estructuras rurales que los conforman
- Su pertenencia a zonas geográficamente identificables
- Su situación respecto al sistema de comunicaciones
- Su inclusión en espacios protegidos o próximos a estos
- El paisaje caracterizador que los acoge
- La existencia de elementos de interés patrimonial
- Los usos tradicionales y las nuevas demandas

5.3.1. Tejidos caracterizadores

En las delimitaciones propuestas están presentes tejidos que presentan una morfología propia que nos servirá de base para establecer parámetros concretos para su regulación futura. Se pretende mantener los patrones de formación de los diferentes núcleos, asumiendo y reforzando los diferentes tejidos originales que los han conformado, integrándolos con los crecimientos endógenos según el grado de transformación que han ido experimentado.

En la gran mayoría los tejidos se entremezclan, tratando de acotar hasta donde se extiende cada uno de ellos. Por una parte, se detectan las agrupaciones de edificaciones tradicionales y aquellas que han sufrido transformaciones, los espacios intersticiales entre parcelas edificadas, cómo son ellos capaces de absorber nuevas edificaciones y que tipo de tejido deben incorporar sin llegar a desvirtuar el carácter del núcleo.

Los tejidos para su regulación abordan aspectos referentes a la edificación –formas, volumetrías-, su posición en la parcela –retranqueos, alineaciones-, tratamiento de los vacíos –arbolado, cultivos-, así como su relación con el espacio público –cierres (materiales y alturas). El PGO deberá definir tanto los límites al crecimiento de los asentamientos como el tejido a desarrollar en cada uno de ellos.

Se identifican tres tejidos básicos residenciales que generalmente nos encontramos combinados y un cuarto tejido –*tejido productivo*- que nos encontramos ocasionalmente:

- **Tejido denso:** se identifica principalmente con grupos de edificaciones que consolidan calles o pequeñas plazas, se presentan generalmente alineados a vial entre medianeras, junto a parcelas de pequeño tamaño con edificaciones aisladas también alineadas a vial. Presentan bajo grado de esponjamiento y aunque algunas parcelas disponen de patios y huertas, los vacíos no resultan significativos en el conjunto.
- **Tejido alveolar:** las parcelas son de mayor tamaño, en las que la presencia del vacío es tan importante como lo edificado. Este tejido puede darse sin la presencia de otros, constituye el más común presente en los núcleos rurales del concejo.
- **Tejido alveolar de transición:** el tamaño de las parcelas es mayor, generalmente con la presencia de elementos naturales de interés (arbolado, cultivos, etc), constituyen la transición entre las estructuras habitadas y el medio natural que los circunda. Siempre en los bordes.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- *Tejido productivo*: Además en algunos núcleos se localizan otros usos que tienen una impronta significativa en algunos de los núcleos maliayos, como los llagares y algunas implantaciones aisladas industriales; se trata de usos asentados ya desde hace tiempo con mayor o menor integración con la estructura tradicional poblacional; el PGO los identifica como “*tejido productivo*”, para los que se establece una regulación determinada que aborde la continuidad de las actividades, aportando medidas que minimicen el posible impacto sobre los núcleos.

Este tipo de tejidos también acogen otros usos terciarios que conviven con el tejido residencial, especialmente los vinculados a los usos hoteleros y hosteleros, su regulación, dentro del tejido productivo, se aborda de forma específica.

Los tejidos a su vez presentan características propias según se trata de núcleos de la franja costera o de núcleos del interior, especialmente el tejido alveolar, que ha tenido un comportamiento diferenciado en el área de Les Mariñes y entorno de la Ría frente a los núcleos de interior, regulados en las NNSS vigentes de forma diferente (núcleo compacto/ núcleo disperso y núcleo rural de interior).

En Les Mariñes los tejidos se han ido conformando en el entorno de las carreteras locales, dando lugar a agrupaciones de parcelas de mayor a menor compacidad, alejándose de los patrones tradicionales de formación de los núcleos; se han permitido segregaciones con parcelas superiores a 2.500 m² dando como resultado agrupaciones de gran esponjamiento donde cuesta reconocer las formas de agrupación caracterizadora del territorio asturiano.

Los núcleos del interior, con menor presión urbanística, han mantenido en gran parte la forma tradicional de ocupar el entorno de los núcleos, se reconocen parcelas de borde no fragmentadas con edificaciones aisladas que aún conservan sus valores originales.

En este sentido, en la regulación de los núcleos, se considera de gran interés diferenciar estas especificidades, con el fin de recuperar y salvaguardar las pautas de formación caracterizadoras, que contribuyen a reconocer desde la ordenación urbanística las diferentes estructuras rurales que componen el territorio maliayo.

5.3.2. Usos, Actividades y nuevas demandas

En los núcleos rurales, además de las funciones propiamente residenciales, nos encontramos otros usos que complementan y activan la vida rural, como los equipamientos y servicios; su localización debe aglutinar por un lado la necesaria vinculación a un territorio rural que debe satisfacer las necesidades de sus habitantes, la cercanía a las estructuras rurales a servir y finalmente la facilidad de acceso a los mismos, lo que implica necesariamente su proximidad a viarios estructurantes.

En esta misma línea, cabe destacar también dentro de los núcleos, los espacios libres públicos como puntos de encuentro y relación de los habitantes, a veces aparentemente inexistente, con encuentros de calles/ carreteras que hacen las veces de espacios de relación.

5.3.3. Espacios de relación: Equipamientos y espacios libres

Equipamientos y Servicios

Los equipamientos rurales se caracterizan por la espontaneidad y lo cotidiano, por la domesticidad de su pequeña escala. Suelen ser elementos identificativos del núcleo tales como ermitas, fuentes, lavaderos... y su espacio vinculado. Aparecen otros de mayor entidad como los cementerios (generalmente ligados a las iglesias), sociales-asistenciales tales como asociaciones de vecinos, los educativos formados por las antiguas escuelas algunas de las cuales reconvertidas a usos residenciales y otras que se mantienen, los deportivos de campos de fútbol al aire libre, y los relacionados con servicios urbanos como puntos limpios, subestaciones o depósitos de agua.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Conjunto dotacional en Vayones

Cabe destacar en algunos núcleos rurales como Llugás y Vayones la localización de conjuntos dotacionales a las afueras del núcleo compuestos principalmente por iglesia, cementerio, escuela y edificaciones auxiliares en torno a un espacio libre. Se consideran enclaves susceptibles de ser revalorizados y puestos en uso con programas dotacionales o de refuerzo de los existentes, para la recualificación, ampliación y equilibrio del sistema de equipamientos polinuclear.

Por otro lado, la cuantificación de las necesidades en este campo es compleja, ya que no todos los núcleos delimitados presentan las mismas necesidades y dónde precisamente se busca la complementariedad entre dotaciones y servicios que se pueden prestar en núcleos adyacentes, buscando con las nuevas implantaciones el refuerzo y estrechamiento de las relaciones sociales y la reactivación de los núcleos cabecera.

Espacio público

Los núcleos rurales se caracterizan por un espacio público tradicional muy variado, complejo y rico, que atiende a diferentes escalas y usos. Está conformado por espacios libres como plazas y parques, jardines...pero también por la red de calles y caminos, que, con sus dimensiones irregulares, sus cruces, sus recovecos y sus improvisados mobiliarios urbanos... conforman también lugares de encuentro.

Los espacios libres, también los escenarios de las fiestas populares, no tienen siempre una posición de centralidad, sino que se encuentran vinculados a ermitas y cementerios, y otras veces próximas a antiguas escuelas o en los bordes del núcleo. Se complementan, como hemos visto, por la red de calles y caminos, que son soporte de las actividades ligadas a los mismos: trayectos y desplazamientos, puntos de encuentros espontáneos, acceso a los cultivos, prados y edificaciones rurales, movimiento de ganado.

Cabe señalar la importancia de los *umbrales* (particularmente los de la planta baja o zócalo de las casas) que representan la pequeña escala de transiciones y convivencias tradicionales entre lo privado y lo público, caracterizando y enriqueciendo el espacio público. Son las portadas y los bordes de las fachadas, que sustentan esta apropiación y cuidado del espacio público, acogiendo actividades domésticas de la casa que se asoman y trasladan a los bordes de la calle. Se trata de ámbitos bien cuidados, atendiendo a su carácter representativo (y habitable), en los que la portada de la vivienda se acompaña de elementos vegetales ornamentales, techumbres para la protección del clima, elementos para sentarse...





Caracterización del espacio público en los zócalos de las plantas bajas

La REGENERACIÓN del espacio público

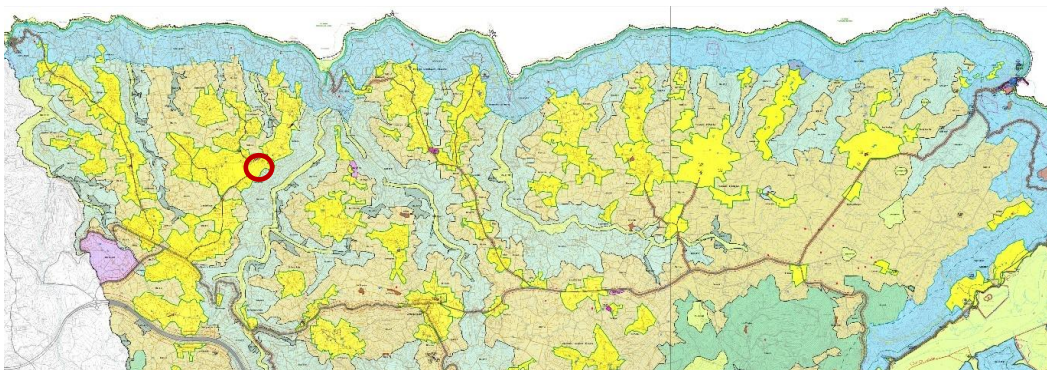
La propuesta de ordenación del Plan tiene en el **espacio público** una de las bases de su estrategia de regeneración, considerándolo una de las piezas fundamentales para el desarrollo futuro de los núcleos.

En muchos núcleos se ha perdido el carácter público del espacio público: toda la riqueza y matices característicos de las calles y plazas tradicionales de algunos núcleos rurales se ha visto notablemente mermada debido a un asfaltado incontrolado de las calles y plazas que ha convertido al coche en el protagonista y beneficiario del mismo.



Estado actual. Quintes

En los núcleos de la rasa costera este hecho es especialmente significativo, porque este carácter perdido dentro del continuo edificado propicia la pérdida de centros muy necesarios para la percepción y significación de los núcleos. Esta circunstancia no es tan imperativa en los núcleos de interior que aun guardan trazas de su funcionalidad original.



Estructura de los núcleos de la rasa costera. El caso de Quintes, en Cimadevilla



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

El Plan General apuesta por intervenir en el espacio público de los núcleos de la rasa costera a partir de actuaciones puntuales; la recuperación de estos espacios propiciará la activación de centros en los núcleos, al ejercer el efecto de congregar en torno a él usos y servicios, lo que redundará a favor de las personas que habitan (permanente o estacionariamente) en el núcleo.

Las claves de la recuperación del espacio público tradicional en estos ámbitos son:

- Recuperación y fomento de zonas estanciales. Mobiliario urbano adecuado.
- Renaturalización de los espacios; recuperación de la vegetación perdida (árboles de las plazas...), y nuevos ejemplares autóctonos para porosidad de los pavimentos...
- Prioridad para la movilidad (y estancia, detenimiento) peatonal en las plazas y calles. Coexistencia en la medida de lo posible. Ampliación de aceras en nivel continuo con la calzada.



Propuesta para Quintes, Cimadevilla

El espacio público en el eje de las Ventas y la percepción del paisaje que configuran:

Es notoria la influencia que los espacios libres privados pueden llegar a ejercer en los espacios libres públicos, en el paisaje y escenas de los núcleos.

En el caso de las características Ventas de la zona norte de Villaviciosa, al tratarse de espacios libres privados de uso público (intermitente, estacional y de grandes contrastes), la calidad de estos espacios es trascendental para la calidad del espacio público.

En su mayoría, se trata de grandes parcelas en las que el espacio no edificado está destinado mayoritariamente al aparcamiento de los clientes, y el resto para mesas al exterior. No suelen tener ningún tipo de vegetación de borde, y están asfaltadas en su totalidad. La percepción que se tiene de estos enclaves es de un cierto deterioro de la escena ya sea por la presencia masiva de coches cuando las ventas están abiertas, o por el exceso de superficie asfaltada en la ausencia de actividad.

El Plan plantea la mejora de estos espacios, reconociendo su importancia en los paisajes rurales de esta parte de Villaviciosa, proponiendo actuaciones que dignifiquen estas parcelas tanto cuando hay afluencia de coches y personas, como en los horarios o temporadas en los que la Venta permanece cerrada.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



Diversos tipos de Ventas y tratamientos del interior de la parcela y de relación con el viario público

Sería deseable establecer una serie de pautas para que las parcelas de la zona de las Ventas contribuyan a dignificar el paisaje del que forman parte:

- Pavimento mixto y permeable. Alternativas al asfaltado.
- Vegetación de borde y árboles de especies de hoja caduca y autóctonas para dar sombra.
- Conservación de los cerramientos bajos de piedra característicos de muchas de estas ventas.
- Adecuación de zonas verdes para aparcamiento en la cercanía a las Ventas.



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



Actuaciones propuestas para los espacios libres privados de las Ventas

Además, se propone la mejora de la calidad del espacio público en el entorno de las Ventas, que suele estar protagonizado por viales con carácter de travesías, donde la prioridad vuelve a ser para el coche y los lugares para el transeúnte quedan en los márgenes: aceras mínimas, mobiliario urbano escaso y degradado, ningún tipo de vegetación.

5.3.4. Localización geográfica, modos de asentarse

Se ha tenido en cuenta la pertenencia del núcleo a una zona del territorio que presenta valores morfogeográficos reconocibles, en el concejo de Villaviciosa se reconocen dos identidades caracterizadoras con alguna subvariante: el litoral que abarca toda la franja costera y los valles del interior.

El litoral engloba la marina y los núcleos que vuelcan hacia la Ría de Villaviciosa, han sufrido mayores presiones sobre sus estructuras rurales y las edificaciones han ido perdiendo sus cualidades de ruralidad, adoptando formas más propias del medio urbano, aunque aún se percibe la permeabilidad y esponjamiento de sus tejidos. Mientras que en el interior nos encontramos con los valles y las zonas de montaña; ambos acogen núcleos que globalmente conservan las características morfotológicas que los formaron, algunos en zonas de grandes pendientes y otros en valles abiertos, pero en general conservan una gran imbricación con el medio físico que los acoge.

Las formas de producción del espacio privado (residencial) y el espacio público asociado son completamente diferentes, mientras en la zona de la Marina y la Rasa las estructuras rurales se disponen apoyadas en los viarios locales como sucesión de parcelas, en las zonas del interior, aun dándose el mismo proceso, el conjunto edificado conforma identidades con una mayor carga de tradicionalidad; las parcelas, la disposición de la edificación y las formas conforman paisajes caracterizadores que requieren una regulación diferenciada.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5.4. CONJUNTOS FUNCIONALES: LOS CORREDORES Y EL REFUERZO DE LAS CABECERAS

El Plan General pretende el fortalecimiento de las estructuras tradicionales, naturales y antrópicas, que articulan la distribución y desarrollo de los asentamientos rurales en el concejo maliayo, tanto en lo relativo a su localización como en aquello que se refiere a las actividades y servicios que en cada uno de ellos han ido surgiendo.

En este sentido, cobra especial relevancia la red viaria sobre la que basculan núcleos y servicios, entremezclados y autónomos, tanto la red principal (nacional y autonómica) como la secundaria (local), y las sendas y caminos históricos, entre los que destaca el Camino de Santiago, pero también otros elementos de singular impronta geográfica como la Ría, la red fluvial o las sierras prelitorales.

La identificación de estos elementos estructurantes permite entender relaciones y vínculos entre los asentamientos y señalar conjuntos funcionales y/o paisajísticos de distintas escalas. Desde el plan se busca fomentar las situaciones “en red” entre los núcleos y favorecer las sinergias funcionales con el objetivo de promover el acceso a servicios y equipamientos a un mayor número de núcleos, algo que indudablemente contribuye al objetivo de fijar población en las distintas zonas del concejo.

En cualquier caso, no se trata de realizar una lectura del territorio fragmentaria, sino de asumir una lógica multiescalar que no pierda de vista el enfoque global, pero permita discernir los distintos niveles de agrupaciones y conjuntos funcionales, paisajísticos o morfológicos que existen en el territorio.

Centralidades en los núcleos

Analizando globalmente el concejo los núcleos que soportan una actividad singular, donde se concentran actividades vinculadas a la prestación de servicios, tales como equipamientos públicos, privados y servicios terciarios en general, que sirven no solo al núcleo donde están localizados, sino que tienen un mayor radio de servicio. Se intensifica en:

- Travesías de carreteras de primer orden:
 - o N-632 y AS-256 en el noroeste
 - o AS-330 en el este
 - o AS-331 en el oeste
- Cruces de carreteras de diferente orden.
- Ligados a otros ejes transversales que relacionan unos núcleos con otros.

El conjunto de las actividades asentadas provoca, por un lado, una mayor presión sobre los viarios próximos, y por otra un cierto efecto de atracción sobre las estructuras rurales donde se encuentran, al constituir pequeños “centros de servicio”.

Es altamente interesante el análisis de dónde se producen estas concentraciones ya que de alguna forma rompe la excesiva dependencia de los ciudadanos hacia la Villa, promoviéndose una red de relaciones sobrepuestas a su desarrollo. El PGO prevé potenciar estos centros e incluso incentivar la aparición de otros, estableciendo parámetros de regulación de sus edificabilidades diferenciadores.

5.4.1. Les Mariñes y el eje de las Ventas

Este hecho es especialmente intenso en la zona litoral de les Mariñes, donde el eje de las Ventas ha tenido y tiene un potente efecto aglutinador.

En la zona del litoral y hasta la Ría, el eje de las Ventas formado por las carreteras N-632 y AS-256 en su recorrido paralelo a la costa, funciona como un potente corredor que articula no sólo los asentamientos que allí se han producido, sino el desarrollo de actividades productivas en la zona.

En torno al eje de Las Ventas, que comunica Gijón con la Villa, ha surgido una importante actividad económica y productiva, potenciada especialmente en la zona oeste de este eje por la influencia del polo de atracción económica que representa Gijón; entre otras actividades, encontramos las Industrias Granderroble, que hoy representan una de las principales actividades productivas del concejo, y también algunos lagares y otras





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

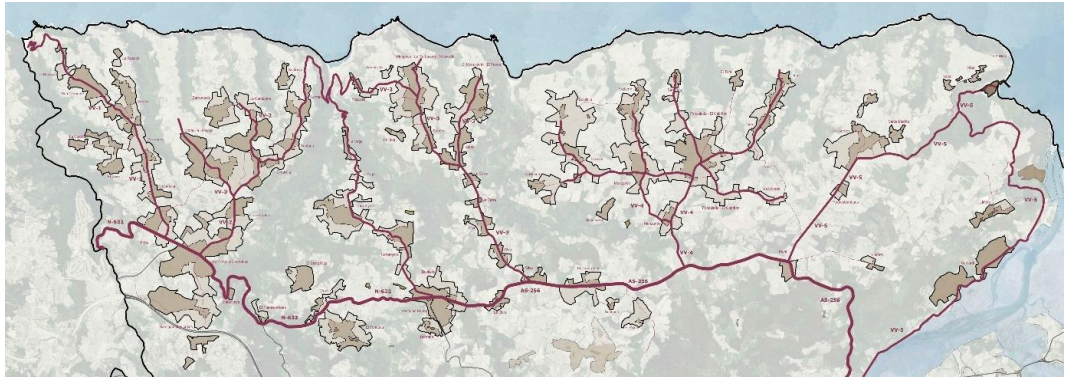


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

edificaciones dedicadas a la producción de sidra, actividad tradicional arraigada en el territorio y cuya conservación se favorece desde el presente plan, por su vinculación al medio agrario y por su fuerte componente identitaria para el concejo maliayo.

En relación a la distribución espacial de los núcleos rurales de La Marina, la superposición de la orografía del territorio y de las principales vías de comunicación nos permite entender los patrones de asentamiento; así, pese a la fuerte presión que ha sufrido esta zona del concejo con un crecimiento disperso y esponjado, podemos atisbar una lógica territorial según la cual los núcleos se concentran siguiendo las carreteras que descuelgan del eje de las Ventas hacia la costa y que recorren las zonas llanas entre los cursos fluviales.

Por su parte, los valles y las masas vegetales de ribera contienen la fuerte antropización del territorio, introduciendo corredores naturales que limitan el crecimiento de los núcleos.



Estructura de los asentamientos de la Marina

Cada una de las ramificaciones viarias que nacen del eje de las Ventas constituye, por tanto, una agrupación de núcleos rurales conectados, no sólo desde un punto de vista físico, sino también desde un punto de vista funcional.

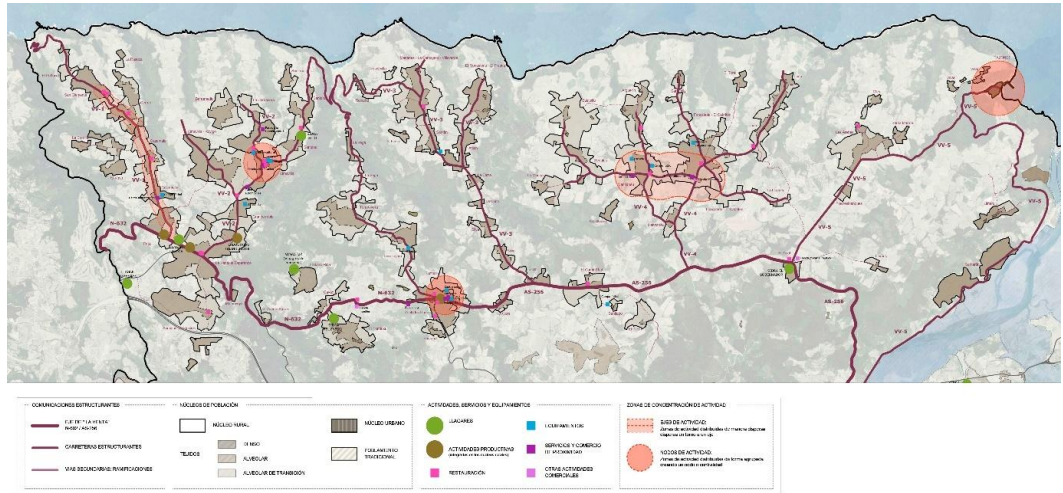
Las principales carreteras sobre las que se apoya el crecimiento de los núcleos de la Marina son las siguientes: VV-1, VV-2, VV-3, VV-4 y VV-5. En torno a cada una de ellas se pueden identificar distintas zonas de concentración de actividades, equipamientos y servicios, que dan respuesta a las demandas y necesidades de las agrupaciones de núcleos, bien de manera más o menos dispersa siguiendo el curso del viario, o bien en forma de nodos más agrupados y localizados en puntos de confluencia de carreteras.

Esto se produce principalmente en:

- El eje de la VV-1, en torno al cual se localizan algunas actividades y servicios dispersos
- El núcleo de Cimavilla, situado en la VV-2, que agrupa algunas actividades y equipamientos relevantes, y los núcleos adyacentes, en los que aparecen actividades dispersas vinculadas a la carretera VV-2.
- El núcleo de Venta les Ranos, atravesado por el eje de las Ventas (N-632 y AS-256 en el noroeste), que concentra servicios, actividades y equipamientos relevantes de la zona.
- Los dos puntos de confluencia de los dos ramales de la VV-4 con las distintas ramificaciones que organizan los núcleos vinculados a esta carretera también concentran algunas actividades de forma más o menos dispersa.
- Por último, el núcleo urbano de Tazones funciona como un polo importante de actividad.

En cualquier caso, a pesar de poder identificar estas agrupaciones de núcleos en torno a los ejes viarios, ello no quiere decir que tengan un funcionamiento aislado, independientes unas de otras, puesto que el eje de Las Ventas actúa como vertebrador de toda la zona de la Marina.





Distribución de actividades e identificación de centros/áreas/ejes de actividad en la zona de la Marina

Este contexto produce un tipo de crecimiento en racimo que ha caracterizado fuertemente la ocupación del suelo en el litoral dando como resultados estructuras lineales con tipologías no tradicionales que se alejan de la lógica de los asentamientos tradicionales; en concreto el marco de partida es el siguiente:

- Entre los núcleos agrupados en torno a las carreteras VV-1 y VV-2 existe una fuerte continuidad, posible por la ausencia de grandes masas verdes, que permite además conexiones transversales, y a la concatenación de núcleos que se produce también en el propio eje de Las Ventas. Esto permite entender estos núcleos como un conjunto funcional único.
- La posición central de Venta Les Ranos, en medio del eje de Las Ventas, y el tipo de actividades y servicios que concentra (centro social y centro de salud, farmacia, peluquería...), que no se encuentran en otros núcleos de la zona, hacen de este núcleo un nodo central de la Marina.

Sin embargo, este carácter de centralidad no va acompañado de la calidad de los espacios públicos o del paisaje que muestran.

- La carretera VV-5, que conecta Tazones con la AS-256, por un lado, y con Villaviciosa por otro, no concentra apenas actividad, quizá debido al magnetismo que ejercen los núcleos de Tazones y Villaviciosa y también a las protecciones existentes en el entorno de la Ría, junto a la que discurre uno de los ramales de la VV-5.

También ocurre que en esta carretera hay un menor desarrollo de núcleos, concentrándose los asentamientos sobre todo en tres zonas, una en los alrededores de Tazones, otra en torno a Les Areñes y una última en la zona de la Ría.

Líneas de actuación en el litoral

Entre las propuestas principales que establece el presente documento para esta zona está la de redirigir la dispersión, poniendo en valor las masas vegetales de los valles, fomentando, a través de la propia delimitación de los núcleos, la secuencialidad frente al continuo urbanizado, y restringiendo la edificación fuera de estas delimitaciones.

Por otro lado, a partir de las propias herramientas del plan, se proponen distintas estrategias cuyo objeto consiste en favorecer el carácter rural de sus núcleos y en reforzar y dar entidad a las estructuras funcionales del territorio de la Marina mediante la creación de centros. Así, desde las propuestas vinculadas a la movilidad y a las actuaciones en el espacio público, se favorece la primacía del peatón en los núcleos, recuperando espacios públicos perdidos y adecuando aquellos con vocación de serlo, espacios que, si no lo hacen ya, pueden llegar a congregarse en torno a ellos actividades y servicios.

Además, se promueve la regeneración de la escena de estos asentamientos pautando y recomendando una serie de actuaciones específicas. Por último, también se fomenta y se favorece, desde las propias normas, el



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



refuerzo y la posible aparición de actividades, servicios y equipamientos en los núcleos, con una localización que podrá ser más o menos dispersa.

De manera más específica, se prevén las siguientes actuaciones en la rasa litoral de la Marina:

- Favorecer el carácter de centralidad de Venta les Ranés, que cuenta con una cierta densidad de equipamientos y servicios.
- Fomentar la configuración de espacios públicos de calidad, que sirvan a las actividades del núcleo, asociadas a actuaciones paisajísticas de los núcleos receptores. Modificar el tratamiento de calles/ carreteras que atraviesan el núcleo.
- Potenciar nodos de menor escala que atraigan y acumulen actividades, vinculados a servicios urbanos (paradas de autobús o puntos de recogida de basura) y a espacios públicos existentes (como ocurre en el caso de Cimavilla) o con vocación de serlo (ejemplos de Agüeru o Cazamular), sin perder de vista el carácter disperso y la escala de los asentamientos, a la que deberán ser acordes estos nodos o centros, no siendo necesaria la formalización de plazas bien delimitadas.
- Favorecer la posible aparición de otras actividades y servicios de proximidad organizados en torno a los principales ejes que vertebran los núcleos costeros: VV-1, VV-2, VV-3, VV-4 y VV-5.



Nodo de actividad en Cimavilla, Quintes.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Possible zone to be developed as an activity attractor in Argüerín, Argüeru.



Possible zone to be developed as an activity attractor in Cazamar, Quintueles.

5.4.2. La red de carreteras y caminos en la zona de las sierras prelitorales

The structure of the territory and the distribution of settlements in the zone of the sierras prelitorales responds to a greater number of conditioning factors; this zone, more sparsely populated, tends to have more dispersed nuclei,





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

menor extensión en superficie y mayor compacidad en su morfología, especialmente en la zona oriental del municipio.

Por un lado, las principales carreteras (AS-331, AS-380, AS-333, VV-11, AS-332, AS-330 y la VV-15) funcionan como ejes estructurantes en la distribución de los asentamientos. En términos generales, los núcleos de mayor superficie situados en esta zona son aquellos que son atravesados por las principales carreteras o inmediatamente adyacentes a ellas.

En la parte suroccidental del territorio municipal, la estructura del sistema de asentamientos se distribuye en tres conjuntos, por un lado, hay una serie de asentamientos en torno a la carretera AS-331. Además, a lo largo del ramal sur de la autopista (A-64) se organiza una hilera de pequeños núcleos que también se encuentran conectados por una serie de caminos y carreteras rurales, quizá de mayor relevancia en cuanto a las relaciones funcionales entre ellos que la propia autopista.

Por último, en torno al Monasterio de Valdediós y al ramal del Camino de Santiago del Interior hay otra serie de asentamientos. La red de caminos que une los núcleos de la zona muestra la antigua centralidad de El Monasterio de Valdediós, pues todos los caminos que conectan los núcleos del entorno pasan necesariamente por el Monasterio, convirtiéndose este en un nodo central del que parten radialmente las conexiones. De hecho, junto al Monasterio se encuentra la antigua escuela que daba servicio a los núcleos cercanos, aunque hoy ha quedado en desuso. El Camino de Santiago también funciona en esta zona, junto con las carreteras sobre las que se apoya, como elemento vertebrador en torno al cual han ido surgiendo asentamientos.

Por último, en la zona suroriental, a pesar de que las principales carreteras funcionan como ejes estructurantes, se observa una mayor dispersión de los asentamientos. Los núcleos, de pequeño tamaño, con un carácter más tradicional y estrechamente vinculados con el entorno, se asientan sobre una orografía compleja. En esta parte de la región maliaya los caminos y carreteras rurales son especialmente relevantes en la configuración del paisaje, vinculando los pequeños asentamientos entre ellos y formando una red que se adapta a la orografía del terreno.

En las sierras prelitorales en general, y en concreto en esta zona situada al sureste del territorio municipal, la red de caminos se considera prioritaria para la puesta en valor y para la vinculación de los diferentes núcleos entre sí y con el territorio. Los trazados de los caminos nos hablan de los usos productivos que ha soportado tradicionalmente el territorio, de su historia, pero también de su presente; la red de caminos conserva el paisaje y hace paisaje, potenciando su identidad y carácter. Desde el plan, se busca potenciar la estructuración ya existente de esta red en pequeños sistemas entre aldeas y núcleos.

La importancia de la red de caminos como red vertebradora del territorio y de los asentamientos rurales de las sierras prelitorales se refleja en las siguientes estrategias de actuación:

- Recuperación y continuación de la red de caminos para consolidar relaciones entre el medio rural y el medio edificado.
- Mejora en el mantenimiento y señalización de sendas y caminos peatonales de interés, ya sea por sus valores naturales, etnográficos y culturales, con el fin de promover actividades que ayuden a visibilizar y poner en valor el paisaje maliayo de las sierras prelitorales.
- Cuidado y recuperación de las transiciones de camino a calle y viceversa y también de camino a carretera.
- Naturalización y “ruralización” de aquellos espacios públicos y zonas de descanso junto a caminos y carreteras rurales que han sido ‘urbanizados’ y asfaltados en exceso.
- Fomentar un medio rural activo, favoreciendo el el mantenimiento de las actividades tradicionales, agrícolas y ganaderas, y las estructuras edificadas que sustentan estas actividades.
- Potenciar un turismo responsable con el paisaje y el medio rural; fomentar el agroturismo como una forma de turismo sostenible.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5.5. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LOS NÚCLEOS RURALES

Las condiciones de uso y de la edificación en los Núcleos Rurales se regulan atendiendo a las siguientes variables:

- La **estructura** del núcleo en función de su morfología y los tipos edificatorios que allí se desarrollan.
- **Situación geográfica** dentro del Concejo (distintos territorios, diferentes tensiones urbanísticas).
- La **relación y dependencia** del núcleo como integrante de un conjunto de núcleos rurales, su función respecto al ámbito funcional en el que se encuentra (cabecera, nodo secundario, núcleo disperso).

Son estos tres parámetros los que vinculan el desarrollo edificatorio de los núcleos, con determinaciones comunes en cuanto a volumetrías y materiales.

Se identifican tejidos caracterizadores: Residenciales (*Denso, Alveolar y Alveolar de transición*), Productivo y Equipamientos, que a su vez tienen pautas de formación diferentes según la localización geográfica donde se encuentren: litoral/ Ría e interior.

Del análisis pormenorizado de los tejidos se han extraído los parámetros caracterizadores como propuesta para la regulación de la edificación. En este sentido tradicionalmente la regulación normativa va dirigida, casi exclusivamente, al uso residencial, mayoritario y caracterizador de los asentamientos rurales, sin embargo, en el concejo de Villaviciosa han ido apareciendo conjuntos, parcelas aisladas que acogen actividades productivas, y que también van tejiendo paisajes propios de las actividades laborables ligadas a espacios ruralizados; como es el caso de los llagares, y otras actividades.

Paralelamente se han identificado algunos núcleos donde se localizan servicios dirigidos al disfrute de la población (hostelería, hospedaje, restauración, administrativos, etc) configurándose como nodos referentes para el desenvolvimiento de la vida rural. Estos nodos se ubican junto a ejes viarios de cierta entidad (carreteras nacionales o regionales de primer orden), especialmente presentes en la Rasa/La Marina. En la mayor parte se han ido generando de forma espontánea, pero este plan general entiende que es posible activar nuevas centralidades que ejerzan el mismo papel. En este sentido se habilitan también mecanismos para su desarrollo.

A partir de estas relaciones de dependencia, entre las agrupaciones identificadas en la zona de la Marina, se establecen medidas para la previsión de *centros de servicio* que contemplan la implantación conjunta de usos terciarios al servicio del núcleo o agrupación de núcleos, vinculados a los ejes viarios vertebradores del territorio sobre los que basculan los Núcleos Rurales.

Regulación prevista

El plan plantea formas diferenciadas de regular los usos que, junto al residencial, se han ido asentando en el concejo, constituyendo hoy día actividades ya propias de este territorio que potencian el sector primario. Se regulan los usos *residenciales* y *productivos*, y junto a ellos se fijan fórmulas para la reactivación o nueva creación de *centros de servicio*.

Uso Residencial

La propuesta diferencia los tejidos identificados, estableciendo parámetros distintos atendiendo a la localización de los núcleos según las constantes tipológicas identificadas.

TEJIDOS: Denso – alveolar – alveolar de transición

LOCALIZACIÓN: Litoral/Ría - Interior

En todos los núcleos se delimitan expresamente los tejidos configuradores, siendo el tejido DENSO la pieza central origen de muchos de ellos, con tejido ALVEOLAR mayoritario que absorbe edificaciones aisladas más o menos esponjadas. En los bordes o zonas de transición entre núcleos y un entorno natural o relieve diferenciador se localizan finalmente el tejido ALVEOLAR DE TRANSICIÓN.

El uso residencial convive con edificaciones auxiliares tradicionales (la cuadra, el pajar) que en muchos casos se transforma en vivienda, favoreciendo los procesos que impliquen la conservación de las arquitecturas tradicionales con sus invariantes y especificidades.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

▪ **Uso Productivo**

El tejido productivo recoge básicamente actividades ya existentes en los núcleos rurales, destinadas a usos no residenciales. Los usos que se pueden desarrollar principalmente son los siguientes:

- Industrial vinculado al medio rural, entre los que se encuentran los Llagares de producción de sidra natural y productos asociados.
- Terciario Hotelero.
- Dotaciones públicas y privadas destinadas a la prestación de servicios básicos a la comunidad, ya sean de carácter cultural, educativo, deportivo, sanitario, asistencial y otros análogos.

▪ **Equipamientos**

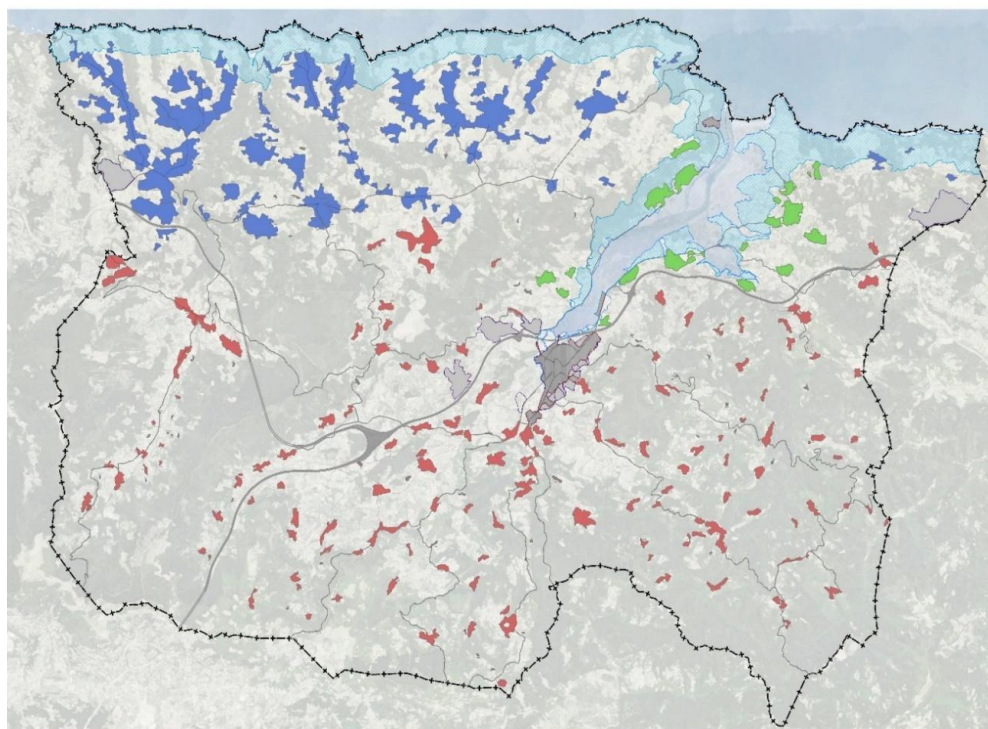
Se reconocen los equipamientos existentes, admitiéndose nuevas previsiones que contribuyan

▪ **Centros de Servicio**

Se entiende por “Centros de Servicios” las agrupaciones de servicios terciarios al servicio del núcleo o agrupación de núcleos, vinculados a los ejes viarios vertebradores del territorio sobre los que basculan los Núcleos Rurales.

Se favorece la implantación de Centros de Servicios en puntos de cruce de caminos: viarios estructurante entre si y cruces de viarios estructurantes con viarios locales transversales. Asociados además a espacios públicos reconocidos que a su vez admitan operaciones de mejora rural mediante actuaciones de reurbanización, creando las condiciones de calidad ambiental que favorezcan el desarrollo de la vida de relación entre sus habitantes. La normativa urbanística recoge las determinaciones precisas para el desarrollo de estos centros de servicio.

En la imagen adjunta se identifican con diferentes colores los tipos de núcleos a los que se aplican los parámetros constructivos referidos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El modelo previsto en el Plan General prevé el desarrollo de las siguientes actividades económicas:

- **Industria y Terciario:** Casa Blanca, Les Baragañes, Rasa de Selorio, Quintueles, polígono agroforestal.
- **Agroindustria:** Complejos vinculados a la producción de sidra (conjuntos integrados en tejido urbano, enclaves en suelo no urbanizable).
- **Las actividades del sector primario.**

Las principales propuestas del Plan para el sector económico son:

- Mantenimiento de los enclaves existentes dignificando los frentes a las calles, así como a los espacios verdes vertebradores como es el caso del tejido industrial que se encuentra próximos a la Ría, implementando medidas para su adecuación ambiental, poniendo en valor el patrimonio industrial que albergan algunos de estos enclaves (Sidra El Gaitero).
- Reserva de suelo para la consolidación de un polígono industrial que absorba las demandas locales del concejo, recogiendo y ajustando las previsiones que al efecto se plantean en el polígono de les Baragañes, con frente a la carretera AS-380, ocupando las cotas más bajas de las laderas este, con el objeto de que no se produzcan afecciones ambientales y paisajísticas remarcables.
- Consolidación e impulso al polígono terciario Casa Blanca, favoreciendo la implementación de medidas que contribuyan a la mejora de la accesibilidad al polígono, estudiando alternativas de conexión con las otras estructuras económicas propuestas en proximidad.
- Con proyección regional reserva de suelo para la implantación del Parque Empresarial en la rasa de Selorio, que permita atraer para su implantación a empresas e instituciones tecnológicamente avanzadas e innovadoras, que contribuyan a incrementar la competitividad del tejido productivo de la región y fortalecer el sistema regional de I+D+i. En este caso partimos de las previsiones municipales aprobadas y en marcha en la rasa de Selorio; asumiendo la modificación tramitada que ajusta la delimitación del polígono atendiendo a las necesidades propia del complejo que abarca las instalaciones de Sidra Mayador.
- Habilitar un nuevo polígono que acoja las demandas industriales de pequeña y media escala del concejo con proyección comarcal, para ello se ha elegido una ubicación con buena accesibilidad que se relacione con los municipios próximos en solución de continuidad, especialmente con Gijón.
- Regulación para las implantaciones de los conjuntos industriales aislados en suelo no urbanizable vinculados a la producción de la sidra, dirigido a las implantaciones existentes y a otras que pudieran surgir. En estos casos atendiendo a la imbricación de los procesos industriales con el propio territorio que acoge estas instalaciones se plantea su desenvolvimiento sobre suelo no urbanizable de interés, entendiendo la conveniencia de contar con la proximidad entre la materia prima y los recintos donde se produce su transformación.
- Previsión de un sector para acoger un polígono de carácter agroforestal, que ocupa los terrenos que fueron expropiados con motivo del trazado de la autovía A-8, que no fueron necesarios para tal fin, hoy de propiedad pública.

6.1. INDUSTRIA Y TERCIARIO

El Plan asume las previsiones en marcha que el concejo de Villaviciosa ha tramitado en los últimos años, manteniendo en general las perspectivas establecidas en el planeamiento de desarrollo.

Se trata de incentivar el polígono de Casa Blanca (Cazanes) favoreciendo el asentamiento de pequeñas naves ligadas al transporte o almacenamiento, con ajustes al aprovechamiento que permitan un desarrollo a corto o medio plazo.

Se recupera el polígono de Les Baragañes, ligado a la carretera AS-380, cuyo desarrollo está paralizado; se considera este sector una buena opción para absorber las demandas de actividades económicas locales tanto industriales como terciarias; se encuentra en una posición estratégica frente al tejido urbano residencial, que posibilitaría trayectos mediante movilidad alternativa al coche privado.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. M/ASIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Alejados de la Villa se proponen dos polígonos con proyección comarcal y regional, el polígono de la Rasa de Selorio, cuyo planeamiento de desarrollo está aprobado definitivamente que se asume con los ajustes derivados de las modificaciones también tramitadas y en Quintueles se prevé un área vinculada a la carretera N-632, que debido a su localización y a su cercanía al concejo de Gijón pudiera acoger actividades logísticas como complemento y apoyo a los grandes polígonos de Gijón.

En último lugar y ligado con el punto siguiente, se delimita un área con vocación agroforestal, que ofrece la posibilidad de acoger las instalaciones asociadas al sector de forma reglada.

6.2. EL SECTOR PRIMARIO

El concejo de Villaviciosa posee un gran potencial de recursos en su territorio, vinculados directamente con actividades económicas ligadas al valor intrínseco de esos suelos, como son el valor forestal y el agrícola. El Plan General quiere incidir en el doble papel de este tipo de suelos, por un lado sus valores ambientales los caracterizan como *protegidos* y a la vez son receptores de actividades que reportan un *recurso económico*. En este sentido se multiplican en el concejo prácticas novedosas que están suscitando premios nacionales y la atención de otras comarcas y comunidades.

En el concejo hay terrenos que se caracterizan por su alta calidad agrológica y valores ambientales, sobre los que se adoptan medidas para la correcta compatibilización de los usos. Esta categoría de suelo rústico responde a las prioridades sobre el reto alimentario establecidas en la política agraria europea, la necesidad de suministro de alimentos saludables, nutritivos y a precios asequibles; convirtiéndose la gestión del campo en una función de servicio público, cuyo fin es el cuidado y mantenimiento de los suelos, el paisaje, los recursos naturales y la biodiversidad. El concejo de Villaviciosa no puede ser ajeno a ello, su emplazamiento en el Área Central de Asturias y sus condiciones naturales excepcionales pueden abrir nuevas vías de oportunidad para la agricultura y la ganadería.

Por otra parte, también son remarcables los recursos forestales cuya regulación normativa y sectorial propugnan el entendimiento de estos como un recurso endógeno al igual que el agrario.

El concejo además y de forma paralela al documento urbanístico puede habilitar otras prácticas que redunden en el mejor aprovechamiento de los terrenos con valores significativos; son muchas las que al respecto se vienen implantando en otras comunidades y municipios como son, entre otros, la creación de bancos de suelos que propician la puesta en carga de terrenos con valores, hoy abandonados o por debajo de sus potencialidades.

El marco diseñado por el Plan debe permitir el desarrollo de instrumentos de gestión enfocados a la creación de fondos de suelo agrario, que permitan la puesta en explotación de las fincas existentes y la generación de un tejido de propietarios y agricultores que obtengan beneficios, sin dejar de lado el desarrollo de programas de formación agraria, proyectos de investigación, experimentación e innovación tecnológica para la diversificación productiva del sector agrario, alimentario y forestal.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



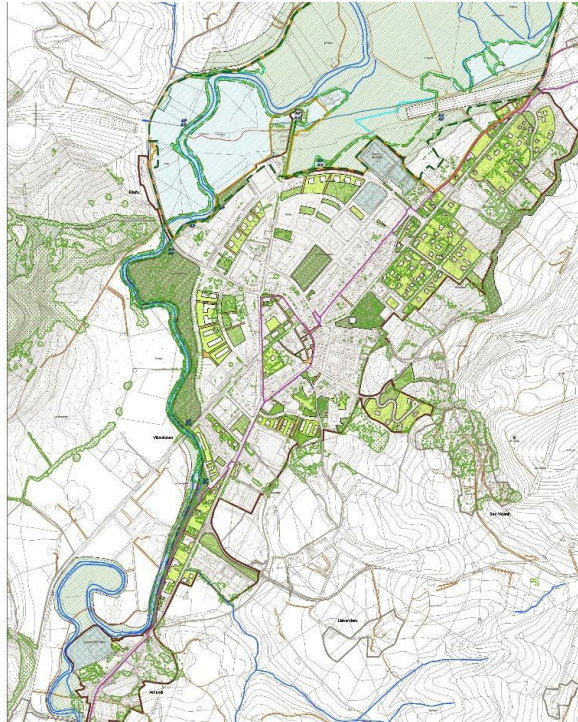
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

7. RED DE INFRAESTRUCTURA VERDE

Teniendo en cuenta las propuestas de paisaje, los espacios libres rurales o urbanos, los elementos con valor patrimonial y las estrategias integradas de movilidad, articuladas a través de una malla viaria de caminos, sendas y recorridos, y a su vez apoyadas sobre determinaciones de ordenación y categorías de clasificación protectivas de los suelos no urbanizables, los núcleos rurales y asentamientos tradicionales y los sistemas urbanos ordenados, se ha generado una red de espacios interconectados de gran valor ambiental y paisajístico.

El núcleo urbano de Villaviciosa dispone de numerosas zonas verdes, algunas de gran extensión, como es el caso del céntrico parque Asensio Martínez Cobián, el parque/plaza Ballina –en el que se ubica el edificio del Ayuntamiento–, el parque de La Oliva y el parque de La Barquerina, que se extiende a lo largo de la margen este de la Ría.

Esta red de zonas verdes fomenta la integración del ámbito urbano en la naturaleza que envuelve a la villa y, a su vez, enriquece el marco paisajístico de Villaviciosa.



Actualmente, Villaviciosa dispone de un campo de fútbol municipal, ubicado en el barrio de Les Caleyas, contiguo a las instalaciones deportivas de la calle Pintor Guillermo Simón, que incluyen una pista de atletismo y la piscina municipal.

En las proximidades de la villa existen dos grandes dotaciones deportivas, vinculadas a la red de equipamientos del núcleo urbano: al sur, el campo de fútbol Nuevo Villazón en la parroquia de Amandi; y al noroeste de la villa, el Club de Golf de Villaviciosa, junto a la Carretera Nacional 632.

7.1. ELEMENTOS CORREDORES Y ESPACIOS VINCULADOS

El soporte territorial de Villaviciosa ya constituye de por sí una sólida “infraestructura” que el modelo de ordenación reconoce, donde cabe destacar la incidencia de grandes corredores naturales que estructuran el territorio transversalmente, con un desarrollo entre interior y costa, el corredor de “el monte Cordal de Peón, Osil, Cañedo y Cuétara-vaguadas de ríos y arroyos de La Marina”, y el de “la ría de Villaviciosa y los entornos del curso fluvial del río Linares”.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

La estructuración e integración de este sistema verde se apoya en diferentes escalas que se complementan, se engarzan y se relacionan entre sí, por lo que los corredores ecológicos no sólo operan a nivel externo, sino que también juegan un papel fundamental en la calidad del medio urbano y rural del concejo:

- La ría ejerce una marcada influencia sobre el núcleo de Villaviciosa, así la introducción de la ría en la ciudad y la apertura del núcleo urbano hacia la ría se realiza a diferentes escalas. La disposición de usos y el tratamiento de los bordes urbanos vinculados a la ría a través de espacios libres y dotaciones consolida un eje de gran calidad ambiental, recreativo, deportivo y de esparcimiento que se inserta en la ciudad a través de la red local de espacios libres y los micro corredores. En este contexto, cabe destacar la relevancia del tejido urbano de vacíos de las estructuras habitadas, es decir, los espacios libres privados con tratamiento permeable y ajardinados, que contribuyen de forma complementaria a consolidar la infraestructura verde en la escala urbana y la introducción de la misma al espacio doméstico.
- En los núcleos rurales los corredores la infraestructura verde se inserta a través de la malla de caminos y se apoya en los espacios libres existentes, así como elementos etnográficos como lavaderos, fuentes o ermitas que ejercen a la par de elementos identificativos que caracterizan el espacio. El tratamiento de los bordes -de las transiciones- guardan especial vinculación y revalorización de la infraestructura verde al caracterizarse como una franja de encuentro entre lo edificado y lo natural donde se esponja el tejido del núcleo y se difumina hacia unos espacios vinculados a actividades tradicionales rurales o elementos propios del medio natural.

Los elementos tenidos en cuenta como piezas del sistema de infraestructura verde, atendiendo a sus diferentes escalas son:

Escala municipal/supramunicipal

- Espacios naturales protegidos: Red Natura 2000, Reserva Natural, Humedal Ramsar.
- Ecosistemas costeros: frente costero y ría de Villaviciosa.
- Red hidrográfica y galerías de ribera: entornos de ribera de cauces fluviales.
- Hábitats de interés comunitario.
- Entornos de alto valor paisajístico.
- Red de caminos rurales.

Escala periurbana

- Áreas de cultivo y ecosistemas próximos al ámbito urbano.
- Corredores de borde que ponen en valor la transición del medio rural-urbano conformando pasillos verdes y revalorizando elementos propios del patrimonio cultural y natural del lugar.
- Espacios vinculados a infraestructuras reconvertidos en espacios verdes que ayuden a disminuir sus posibles "efectos barrera" y potenciar el carácter de red del conjunto.
- Caminos y sendas rurales como trazados para potenciar la relación rural-urbana y que actúan en muchos de sus casos como galerías arboladas.

Escala urbana

- Parques, jardines, plazas, áreas de ocio, recreo y esparcimiento.
- Ejes arbolados y demás espacios ajardinados vinculados al viario.
- Calles peatonales como prolongación viaria de los espacios libres y soporte de actividad.
- Espacios libres privados de parcelas con tratamiento permeable y ajardinado.

Escala rural

- Espacios verdes vinculados a iglesias, cementerios, ermitas o antiguas escuelas.
- Ámbito que alberga la fuente, el lavadero, la capilla, etc.
- Caminos y sendas de comunicación entre núcleos o accesos a fincas, prados, cultivos.
- Tejido alveolar esponjado.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



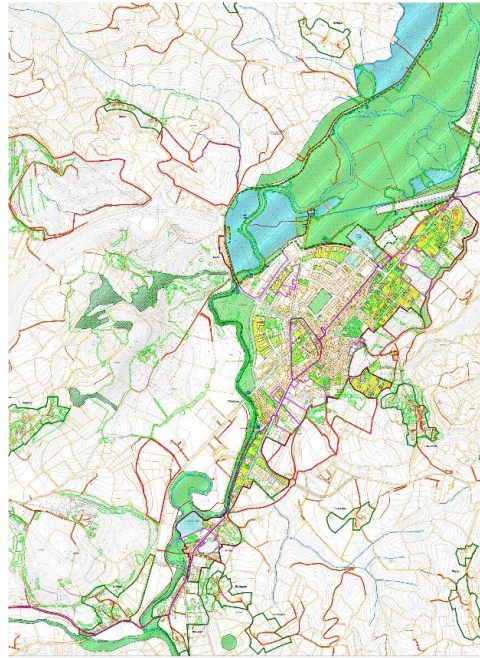
FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



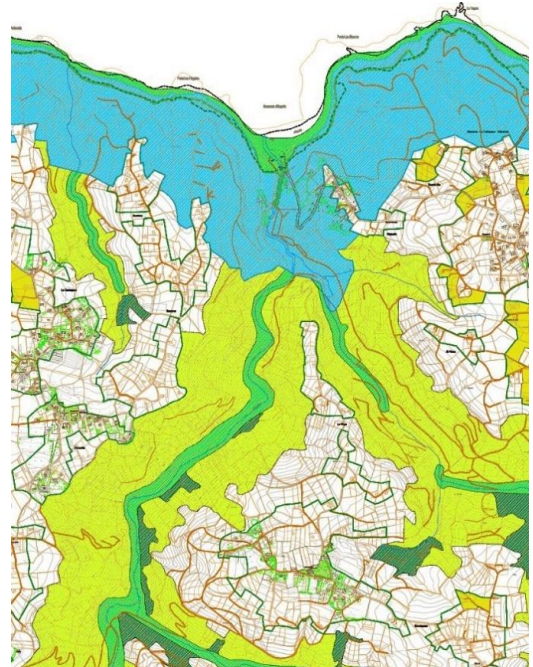
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Escala doméstica

- Fachadas y cubiertas verdes.
- Zócalos y umbrales: utilización doméstica de los portales y entradas en las plantas bajas y composición de fachadas de la edificación.



Ría de Villaviciosa-río Linares



Vaguadas en Les Mariñes

7.1.1. Escala Municipal/ Supramunicipal

Hace referencia a los espacios clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Ambiental, Forestal, Paisajístico) y el Suelo No Urbanizable de Costas, incluyéndose además las delimitaciones naturales procedentes de un régimen sectorial tales como Red Natura 2000, reservas naturales o zonas húmedas de la red RAMSAR, franja costera.

La red hidráulica tiene un gran interés en este territorio. Por un lado, destaca el eje marítimo-fluvial río Linares-ría de Villaviciosa como eje natural de gran valor ecológico que recorre el municipio de sur a norte; y por otro lado, aparece toda una extensa red de ríos (España, Merón, Valdebárcena, Valdedios), arroyos y regueros que atraviesan el territorio en torno a las cuales se disponen congregaciones arboladas de incuestionable valor paisajístico, consolidando corredores propios de la infraestructura verde.

Los conjuntos arbolados, que también pueden ser considerados elementos configuradores de la infraestructura verde se distribuyen de manera homogénea a lo largo del territorio. Además de facilitar la existencia de multitud de valores ambientales, presentan un papel relevante en lo que confiera a la estructura del paisaje.

7.1.2. Escala periurbana

Hace referencia a la parte del sistema próximo al núcleo urbano y que llegan a penetrar en el mismo.

El sistema agrícola periurbano tiene destacable presencia y el fomento y desarrollo de actividades agroganaderas en tierras próximas pone de manifiesto la posibilidad de desarrollar una agricultura de proximidad y poner en marcha prácticas de acercamiento de los productos y técnicas al consumidor.

El Plan recoge el trazado de la malla de caminos a través de la cual se conectan los espacios urbanos con los naturales y agroganaderos, manteniendo su integración y memoria en la ordenación de nuevas áreas urbanas.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Además, este instrumento de planeamiento fomenta el reconocimiento de trazas existentes (caminos, calzadas, arquitectura etnográfica, arquitectura industrial, vestigios arqueológicos) y elementos naturales existentes (cauces, masas forestales) para la definición de corredores periurbanos.

7.1.3. Escala urbana/ periurbana

Se propone tanto en *sectores de suelo urbano no consolidado* (SUNC) como *urbanizable* (SUR-S) completando a la existente. En este sentido los sectores juegan un papel fundamental para ordenar espacios de transición y cuñas de penetración que potencien los diálogos entre el mundo rural y urbano, así como la consolidación la red y su vinculación a los espacios periurbanos.

Se plantean los siguientes trazados y determinaciones orientativas de espacio libre asociados al suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para materializar la infraestructura verde:

- SUNC-1-R: incorporación de la ladera que conecte con el propuesto eje longitudinal perimetral y engarce con el sector continuo SUNC-R-2.
- SUNC-2-R: incorporación y ordenación de un corredor verde local que refuerce las laderas y las articule con el eje perimetral propuesto y los conecte con el viario estructurante N-632.
- SUNC-4-R: disposición de una plaza verde central a las que se abre la edificación abierta.
- SUNC-5-R: ordenación de un espacio verde longitudinal que comunique la Calle Maximino Miyar con la AS-332, englobando la casa-palacio de la Concepción de la Torre y su capilla, dignificando la escena urbana de su entorno. Formalizando además un nuevo tejido residencial que se cose y relaciona a través de espacios libres públicos y privados.
- SUNC-6-R: disponer de un corredor transversal que conecte el equipamiento docente con el viario propuesto.
- SUNC-7-AE: ordenación de una zona verde de entidad en el frente de la ría dando continuidad al corredor marítimo-fluvial, incorporando los terrenos de la Red Natura 2000 y consolidando este espacio como puerta de acceso a Villaviciosa a través de la ría y espacio de transición rural-urbana. Se potenciará sus valores ecológicos y ambientales, así como paisajísticos que juegan un papel fundamental en la comprensión del borde fluvial del núcleo urbano.
- SUNC-8-R: incorporar los terrenos próximos al cauce fluvial y afectados por inundabilidad con el objetivo de garantizar la continuidad del corredor marítimo-fluvial y potenciar la integración del espacio verde con el medio rural.
- SUNC-9-R: ordenación de una zona verde junto a la iglesia de San Juan de Amandi y cementerio consolidando una pieza de interés cultural y de ocio recreativo, potenciando su centralidad como elementos identitarios del barrio.
- SUR-S-1-R: incorporación de los terrenos continuos al corredor perimetral propuesto y los entornos del interceptor junto a la AS-330, así como definir un tratamiento ambiental para el amortiguamiento de impactos en las franjas límite de edificación de la carretera AS-330.
- SUR-S-2-R: completar la infraestructura verde junto al Parque Ballina y conformar corredores hacia el sector a partir de la misma; potenciar el viario de acceso a Villaviciosa desde la AS-330 como eje arbolado; y definir un tratamiento ambiental para el amortiguamiento de impactos en las franjas límite de edificación de la carretera AS-330.
- SUR-S-3-R: consolidación de la estructura verde a partir de las preexistencias y elementos naturales característicos debiendo incorporar los lavaderos existentes con protección, así como los entornos aguas arriba del cauce que lo abastece y los terrenos colindantes al interceptor y el depósito de agua existente. Asimismo, se definirá un tratamiento ambiental para el amortiguamiento de impactos en las franjas límite de edificación de la carretera AS-330.
- SUR-S-4R: completar el entorno de la Parroquia de Santa María de la Anunciación a través de zonas verdes y ajardinadas consolidando su imagen urbana en el borde sur. Potenciación de la ronda perimetral propuesta como eje estructurante arbolado.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- SUR-S-5-R: incorporar los terrenos arbolados de la vaguada permitiendo dar continuidad al corredor verde transversal del SUNC-5-M en este sector. Potenciación de la ronda perimetral propuesta como eje estructurante arbolado.
- SUR-S-6-R: incorporar los terrenos de la vaguada y sus masas arboladas permitiendo dar continuidad al corredor verde transversal del SUNC-5-M alcanzando la carretera AS-332 y conectando con el itinerario peatonal a la altura del cementerio. Potenciación de la ronda perimetral propuesta como eje estructurante arbolado.
- SUR-S-7-R: incorporación de corredor verde transversal que articule los diferentes equipamientos existentes y propuestos incluyendo los terrenos afectados por inundabilidad.
- SUR-S-8-R: incorporación de la regata y sus márgenes como corredor verde y potenciación de la ronda perimetral propuesta como eje estructurante arbolado.
- SUR-PAS-03-AE: incorporación de las laderas y entornos de las carreteras N-632 y AS256 en la infraestructura verde preservando sus valores paisajísticos como punto elevado y visible desde los entornos de la ría.
- SG-EQ-VV-25: se ordenará un sistema de espacios libres en el arco norte del sector colindante con la Red Natura 2000 y la A8 y los terrenos afectados por inundabilidad. Por un lado, se potenciará sus valores ambientales y paisajísticos como conjunto del entorno de la ría de Villaviciosa, y por otro se insertará el paisaje de la ría en el tejido urbano a través de corredores englobando trazados o elementos preexistentes.

Estas actuaciones irán encaminadas a la incorporación de especies vegetales autóctonas, la conservación y potenciación de retazos de vegetación natural dispersos, la utilización de pavimento permeable reduciendo al mínimo funcional los tratamientos artificiales y la implantación de medidas para una gestión eficiente del agua.

Además de la red pública propuesta, hay que considerar los espacios libres privados de parcela que complementan la infraestructura verde y para los que se establece un porcentaje mínimo de ajardinamiento y permeabilidad y la conservación de las masas arboladas existentes.

En el *suelo urbano consolidado*, las actuaciones se apoyan en los espacios libres existentes y su articulación dentro de la trama urbana, con las zonas verdes propuestas en ámbitos de desarrollo y hacia el exterior. Por ello se propondrá la potenciación de ejes verdes existentes y su ampliación, así como se tendrán en cuenta los viarios peatonales, especialmente los del centro histórico, como trazados adicionales.

Se plantea la potenciación de los siguientes ejes verdes:

- N-632 a su paso por el núcleo urbano de Villaviciosa.
- Viario de la Plaza del Ayuntamiento y su conexión con la AS-330 como puerta de entrada a la villa.
- Calle Doctor Pando Valle – Calle el Salín: eje de conexión del centro histórico con la ría de Villaviciosa.
- Calle Sol en su tramo no peatonal con la reducción de espacio destinado a estacionamiento.
- Calle Pedro Pidal Arroyo, viario de entrada, como continuación de la Calle Nicolás Rivero.
- Calle Maximino Miyar.
- Avenida del Carbayu-Calle Pintor Guillermo Simón.
- Calle Víctor García de la Concha.

El Plan General propone un sistema equilibrado de espacios libres entendidos a diferentes escalas, funciones y alcance que incorporan y potencian las características ambientales, ecológicas y paisajísticas que los define, dando como resultado una malla verde conectada y coherente cuyos espacios se relacionan entre sí y se introducen en el tejido urbano para la mejora de la calidad de vida de los habitantes.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

7.2. ESCALA RURAL

Se trata de una escala de menor entidad, pero de mayor identidad como infraestructura verde por su vinculación directa con el medio rural y su menor transformación, caracterizada por disponer del espacio y de la arquitectura vernácula que necesitan. Es aplicable a los núcleos rurales.

Se proponen actuaciones sobre el suelo no urbanizable de núcleo rural orientadas a la ordenación de espacios libres tanto públicos como aquellos privados vinculados a edificaciones religiosas -iglesias, ermitas o capillas- pero con carácter de uso cotidiano por los habitantes del núcleo, así como los espacios que engloban elementos de la arquitectura tradicional como fuentes o lavaderos junto a los caminos, que ofrecen cobijo y suelen ir acompañados de muretes para el asiento.

En esta escala, la infraestructura se completa con la red de caminos que contribuyen a vertebrar el territorio y llevan asociada su propia biodiversidad.

Además, el Plan ofrece unos parámetros sobre las condiciones edificatorias en los núcleos rurales donde destaca el tejido alveolar como aquel que ofrece un mayor esponjamiento de la edificación en la parcela evitando una colmatación excesiva para mantener la vinculación con el medio rural y el paisaje circundante al tiempo que conserva los valores naturales propios de cada parcela.



8. LA RÍA DE VILLAVICIOSA

La ría de Villaviciosa tiene un papel muy significativo en el concejo, en su doble papel de elemento natural protegido de gran interés y por su potencial escénico y paisajístico. La Ría vertebra el municipio y además en su contacto con la Villa produce escenas de indudable singularidad y belleza.

La ordenación de la Ría se ha venido configurando a través del Plan Especial de Protección Paisajística de la Ría de Villaviciosa (PEPP), de 1993, cuyo objetivo principal era: *“la protección paisajística de la Ría, manteniendo un equilibrio entre la preservación y la explotación sostenida de los recursos protegidos por parte de los habitantes. “La remisión de la ordenación concreta del ámbito de la Ría al Plan Especial planteaba desde el momento de su formulación la necesidad de superar el tratamiento genérico que proponía la norma, construyendo un modelo de ordenación donde los futuros desarrollos no perjudicaran los objetivos de conservación”.*

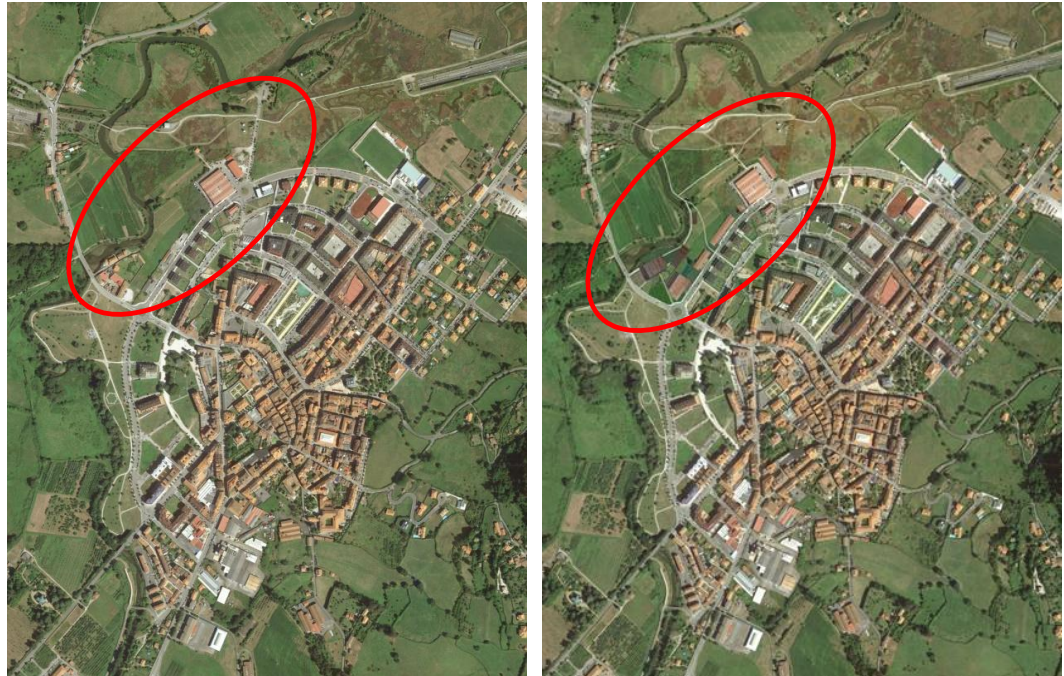
Posteriormente, con el fin de adaptarse a la legislación posterior a su entrada en vigor y a los instrumentos de ordenación territorial que afectaban al sistema litoral del concejo y de todo el territorio asturiano, se redactaron modificaciones -1998- y paralizada en su tramitación una modificación en 2009.

Al respecto hay que señalar que se han extraído en parte algunas de las determinaciones normativas de este Plan Especial, en cuanto al tratamiento del suelo no urbanizable en su conjunto, afectado por su condición de espacio protegido de altísimo valor (Red Natura, ZEC, Reserva natural, etc), que siguen estando válidas ateniéndonos a sus cualidades indiscutibles.

Sin embargo, se ajustan y modifican las delimitaciones de los núcleos que se localizan dentro de este recinto y especialmente en su confluencia con los usos urbanos del borde de la Villa, para los que se prevén ordenaciones significativamente diferentes.

Tratamiento de la Ría de Villaviciosa en su entronque con La Villa

El parque de la Barquerina, que conforma el límite oeste de Villaviciosa, resulta una transición apropiada entre la Ría y la ciudad. Al norte, la transición es inexistente y lo que nos encontramos al otro lado de la calle Eloisa Fernández (N-632) en el entorno del puente de Güetes, es un ámbito de uso industrial y residencial que incomunica el parque con la zona de cultivos (uso amenazado por la proliferación de naves), separando dos tipos de tejido natural que tienen vocación de encontrarse para dar continuidad a esta ribera.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRÉS & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

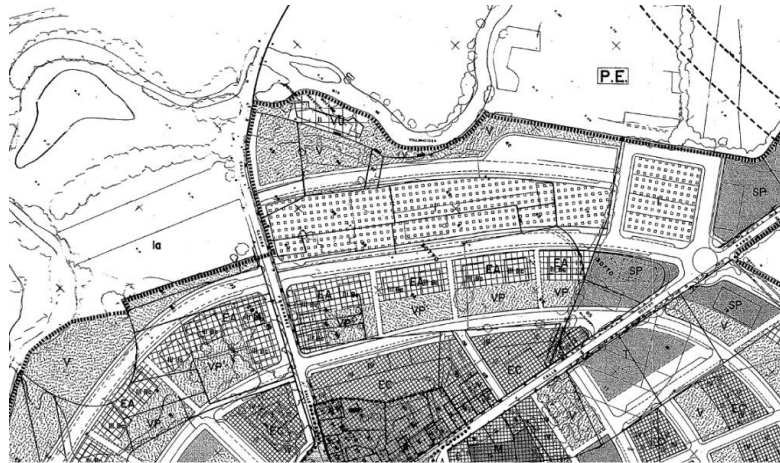
Se trata de una zona de gran importancia estratégica, donde la Ría, en su estado natural, se domestica en su contacto con La Villa.

Entorno del puente Güetes

Esta zona de la Ría de Villaviciosa que limita con la Villa, al noroeste, debe ser recuperada; actualmente se configura como una zona trasera de la ciudad, cuyo encuentro con la ría, que pasa desapercibida, no resulta afortunado.



En ella se asientan usos residenciales y sobre todo usos industriales. Hay tejido edificado en la ribera misma de la ría y en el tramo de la calle Eloísa Fernández, una barrera entre el Parque de la Barquerina, al sur, y los cultivos vinculados a la misma, al otro lado. Además, pelagra que otros usos y formas de construcción vinculadas a los usos industriales sigan afectando negativamente a este ámbito, que debería ser, por una parte, una entrada representativa a la ciudad, y por la otra, a la propia ría.



CALIFICACION DEL SUELO URBANO	RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES Y PROYECTADOS	ESPACIOS VERDES	VERDE PRIVADO	

Normas Subsidiarias 1997

En las Normas Subsidiarias de 1997, el ámbito referido (UE1), estaba destinado a uso industrial, con una franja de espacios verdes hacia la ría, y una pequeña zona de residencial unifamiliar.

En la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación de 2009, aprobado inicialmente, se reconocía la zona existente residencial de vivienda unifamiliar en la ribera de la ría y el resto era considerado espacio libre, hasta el límite de servidumbre de protección, a partir de la cual, a ambos lados, se localizaban dos equipamientos.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31

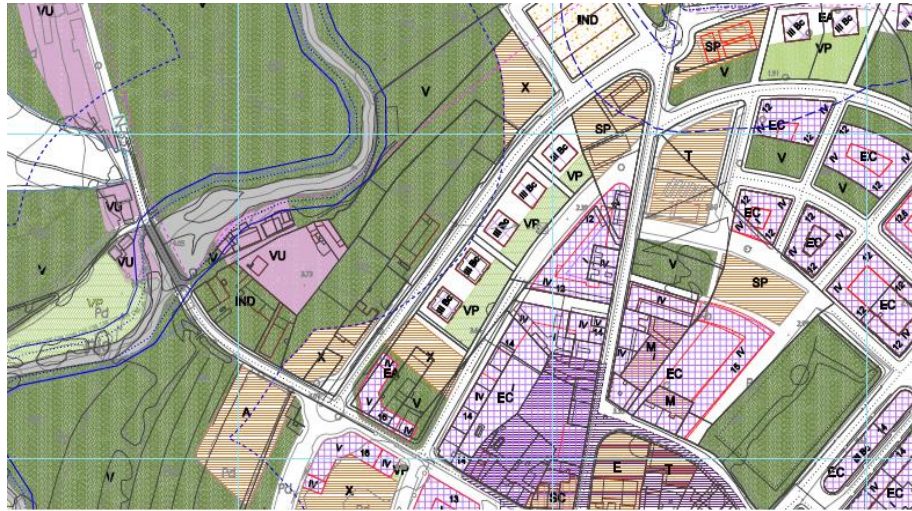


FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



CALIFICACION DEL SUELO URBANO		ESPACIOS LIBRES Y PROYECTADOS		EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROYECTADOS	
VU	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	V	ESPACIOS LIBRES	A	ASISTENCIAL
				X	INDEFINIDO

Plan General de Ordenación con aprobación inicial 2009. Ordenación del encuentro de la Ría con la ciudad

La propuesta de ordenación para esta zona ha de conseguir un diálogo de los tejidos natural y edificado, con claro protagonismo de este último, puesto que la Ría es eminentemente un lugar natural. La propuesta concibe la orilla como una zona de encuentro y transición de la ría hacia la ciudad (y viceversa), apostando por un tejido natural integrado en diversas formas y grados. Es una oportunidad para reescribir la relación del medio natural con la ciudad.



Propuesta de ordenación

Bases de la ordenación prevista:

La ordenación contenida en la propuesta de este PGO se fundamenta en las siguientes bases:

- Continuidad del parque de la Barquerina hacia los cultivos y hacia el parque de la Ría (al norte), en grados distintos de ajardinamiento. Será un ámbito mixto natural hecho de parque-jardín-vegetación autóctona de ribera-cultivos. El trazado de los cultivos seguido por algunos ajardinamientos etc. Recuperación real de la ría.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Continuidad de los caminos existentes (tanto de los parques de la Barquerina y de la Ría, como de los viales peatonales del tejido urbano), y creación de otros nuevos que subrayen y conformen la nueva relación con lo natural.



- Contener y completar el crecimiento de la zona industrial, dignificando las edificaciones que acogen dicho uso. Gradación de usos industriales hasta lo terciario. Naves ejemplares, que pueden vincularse a un uso más urbano (hacia la Avenida del Carbayu o la calle Playa Merón), o a un uso más agrario, de cultivo etc, hacia la ría.



- La localización privilegiada ha de ser para edificaciones de carácter público y cultural (en distintos grados), y que sea foco de atracción y referente para los habitantes y visitantes, además de miradores a la Ría en distintas escalas también. Posibilidades: Auditorio, biblioteca, museo de la Ría... Es necesaria también la remodelación del entorno del puente y de los tramos peatonales del mismo y el entronque de los caminos a ambos lados.



Arquitecturas mayores y menores en el paisaje de la ría



Cubierta jardín

- Arquitecturas representativas que pongan en valor esta parte de la ciudad y le devuelvan su relevancia natural e histórica. Tanto para los habitantes de Villaviciosa, como para los que visitan la ciudad y llegan por la N-632. Tomar como referencia las arquitecturas tradicionales vinculadas a la ría y sus espacios



característicos (Materiales, estructuras formales típicas (miradores...)). Dar cabida a la presencia del tejido natural en estas arquitecturas a través de jardines verticales y otras intervenciones botánicas. Tener en cuenta la presencia de estas arquitecturas en la ría, desde la ría, y su reflejo.



Arquitecturas tradicionales vinculadas a la Ría: casas de indianos en Tornón, La Enciena, Villa Misiego

Entorno de la calle el Salín / calle Dr. Pando Valle

En la actualidad el ámbito presenta un carácter degradado y fuera de contexto propiciado por las traseras de una nave industrial y un viario urbano que atraviesa la Ría desde una rotonda a un espacio abierto pavimentado destinado a aparcamiento; una oportunidad perdida de poner en valor este espacio de ribera de la Ría.



Estado actual de la zona del Salín



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31

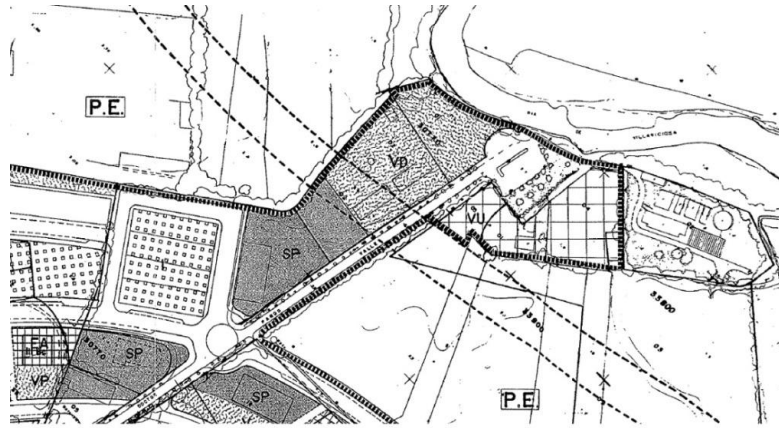


FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



CALIFICACION DEL SUELO URBANO
 [VU] RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR [IND] INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES Y PROYECTADOS
 [VD] VERDE DEPORTIVO
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROYECTADOS
 [SP] INSTITUCIONAL

Normas Subsidiarias vigentes que se revisan (1997)

En las Normas Subsidiarias/1997, el ámbito propuesto combinaba el uso residencial unifamiliar con un espacio libre y un equipamiento deportivo en la ribera, y un equipamiento institucional en el arranque del viario.



ESPACIOS LIBRES Y PROYECTADOS
 [V] ESPACIOS LIBRES [VD] VERDE DEPORTIVO [VP] VERDE PRIVADO
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROYECTADOS
 [SP] INSTITUCIONAL

Plan General de Ordenación. 2009, con aprobación inicial

En el Plan General/2009 (con aprobación inicial) se mantiene el equipamiento institucional, y el resto se destina a equipamiento deportivo y a espacio libre hacia la orilla.

La propuesta de ordenación se centra en dignificar la entrada a este espacio natural y en deshacer la impronta urbana sin sentido del trazado eminentemente urbano del viario, que supone una fractura en el tejido natural de la Ría, una imposición artificial de un lenguaje que no le es propio.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



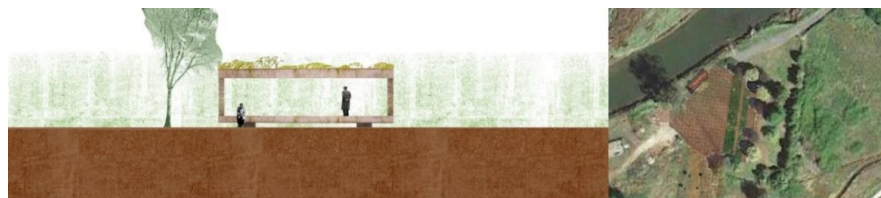
A través de una serie de miradores de escalas distintas y de la conversión del viario y sus aceras en un paseo con pavimentación de trazado más orgánico y composición porosa mixta (piedra y vegetación), cosiendo los dos partes de la ría que habían quedado divididas por el viario urbano, se recupera el borde entre la calle Playa Merón y el viario, completando con una crujía de nave hacia la zona industrial, y un tratamiento paisajístico del resto, sobre el que se localiza el primero de los miradores, de gran escala, que acogerá un equipamiento, y servirá también de ‘puerta’ a la Ría de Villaviciosa, desde esa parte de la ciudad.



Más adelante, siguiendo por el paseo ajardinado que antes ocupaba el viario, y a la altura del encuentro de dos caminos, se situaría un segundo mirador, a cuyo terrado se puede acceder desde una rampa, disfrutando de una perspectiva privilegiada. Un lugar para detenerse y observar, descansar.



Continuando por el paseo, que en su último tramo se extiende conformando una plaza ajardinada, encontramos, junto al árbol de la orilla, un tercer pabellón de pequeña escala que enmarca el paisaje a la vez que sirve para resguardarse y descansar.



Todas estas arquitecturas, son también jardines que acogen en algunos de sus costados, bien especies vegetales autóctonas plantadas, o bien derivadas de la dispersión de semillas que encuentran en los surcos de los muros un lugar para crecer gracias a la humedad de la ría, junto a musgos y líquenes.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

9. PATRIMONIO Y PAISAJE

El Plan General de Ordenación plantea la necesidad de proteger y poner en valor los elementos de interés patrimonial y los recursos naturales de interés paisajístico, ecológico y ambiental que conforman con éste el patrimonio cultural. El paisaje se plantea como un recurso para la ordenación, considerado como un bien patrimonial que hay que proteger y como recurso básico que debe tenerse en cuenta en la definición del modelo de desarrollo.

Se significan y se valoran escenarios de interés paisajístico, incluyendo bordes de los núcleos, en especial aquellos situados en localizaciones que resultan de una gran accesibilidad visual, tanto en el frente costero como en el interior, en el que los paisajes agropecuarios tienen un peso específico, y los paisajes naturales, tan abundantes y variados en el concejo.

Se valoran también los escenarios netamente urbanos de la Villa resaltando los Itinerarios urbanos relevantes, y perspectivas remarcables; todos estos valores se han tenido en cuenta y han sido el motor de la ordenación finalista de los ámbitos urbanos y las determinaciones vinculantes establecidas para los nuevos sectores que entrarán en carga. Y en este apartado cobra especial relevancia los encuentros de la Villa con la Ría, cuyas previsiones se han descrito en el apartado anterior.

Las estrategias sobre el Patrimonio cultural van indisolublemente ligadas a las estrategias restantes, contemplando la protección y conservación de los ámbitos y núcleos rurales de alto valor patrimonial, de sus escenas y paisajes característicos, también como elementos ejemplares de oportunidad de recuperación de los núcleos. Este es el caso, por ejemplo, de los núcleos vinculados al Camino de Santiago, a los que va dirigida una estrategia específica que busca poner en valor la relación de los núcleos con el Camino mediante un tratamiento adecuado de su paso por ellos que provocará además la mejora de los espacios públicos asociados.

9.1. ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL. EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

El concejo de Villaviciosa cuenta con un notable patrimonio cultural integrado por tejidos urbanos y rurales, arquitectura noble y popular, tipologías singulares como las casonas maliayas, elementos etnográficos, ... algunos de los cuales han sido formalmente reconocidos a través de su declaración como bienes de interés cultural o la inclusión en el Inventario de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias. Junto con este patrimonio cultural formalmente protegido por su especial relevancia existe otro numeroso elenco de elementos que presentan singularidad de carácter local y para los que se debe, desde los instrumentos de planificación urbanística municipales, dotar de cobertura y protección.

El Catálogo Urbanístico constituye el principal instrumento que permite establecer estas medidas, estando sus contenidos y estructura en los artículos 205 y siguientes del ROTU. Los Catálogos de Protección son una figura singular dentro del ordenamiento urbanístico asturiano, emanada de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de 6 de marzo de Patrimonio Cultural y la Ley del Principado de Asturias 3/2002 de 19 de abril de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística el 4 de mayo de 2002, y cuya redacción es obligatoria para los concejos, tratándose de instrumentos urbanísticos que mantienen un alto grado de especificidad e independencia respecto al resto de instrumentos regulados por la legislación urbanística y que, en este caso se redacta y tramita paralelamente con el Plan General de Ordenación, aunque constituye un documento independiente.

El Catálogo contempla las áreas de interés de los núcleos rurales, así como los elementos considerados valiosos del territorio, dentro de los que se incluyen los elementos de valor etnográfico.

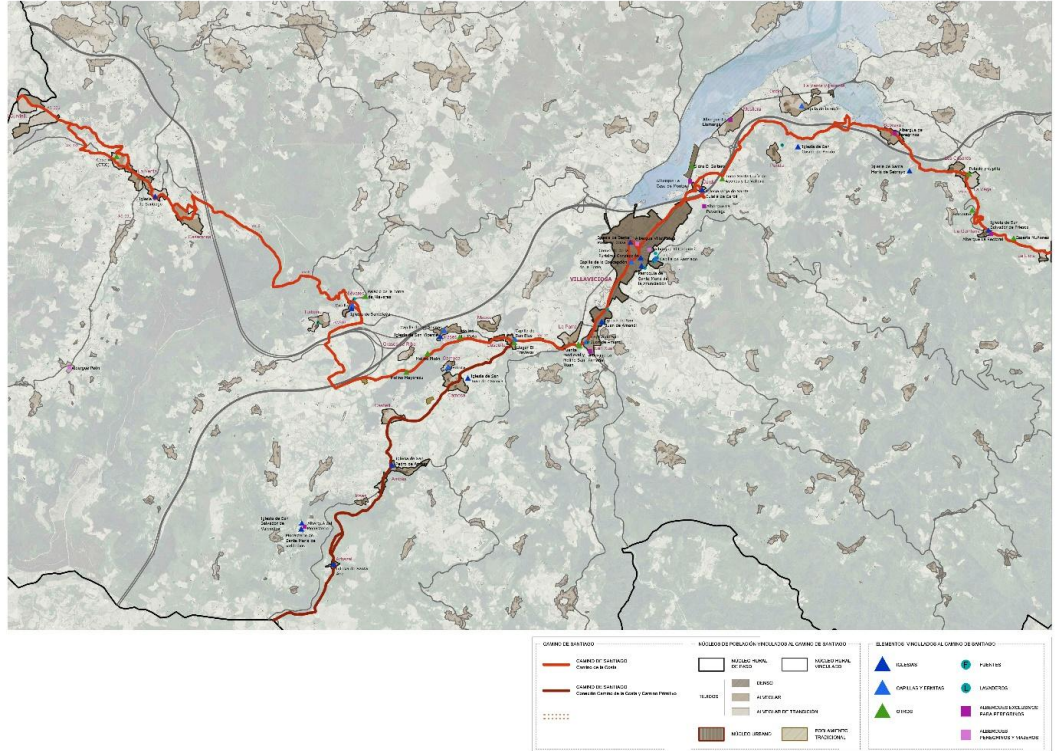
9.2. EL CAMINO DE SANTIAGO

El Camino de Santiago es otro eje o corredor tradicional que estructura el territorio; a su paso por el concejo, la *Ruta de la Costa* y la *Ruta del Interior* recorren una serie de núcleos rurales que quedan hilvanados por estas dos rutas jacobeanas. Sin embargo, las conexiones entre los núcleos vinculados al Camino no son tan evidentes, se trata de relaciones sutiles, en muchos casos más paisajísticas que funcionales. A pesar de ello, en los núcleos vinculados al Camino encontramos algunos servicios y dotaciones dedicados a los peregrinos, principalmente



albergues, aunque la mayor parte de ellos se concentran en la zona oriental del concejo, antes de llegar a la confluencia de ambas rutas en La Casquita. A partir de este punto la oferta de servicios a los peregrinos es notablemente inferior, quedando reducida a dos albergues.

De entre los albergues de peregrinos que encontramos en las rutas jacobeanas que discurren por el concejo de Villaviciosa, el único perteneciente a la red pública de albergues de peregrinos de Asturias es el Albergue de Peregrinos de Sebrayu.



Camino de Santiago a su paso por Villaviciosa. Principales elementos y servicios vinculados a la ruta jacobea.

En las siguientes tablas se recoge el itinerario de cada una de las rutas del Camino que atraviesan el concejo, en las que se señalan los núcleos vinculados al Camino, bien porque éste los atraviesa directamente, bien porque cuentan con servicios enfocados a los caminantes o bien porque “formen parte del Camino de Santiago” debido a su protagonismo en el paisaje que éste configura.

RUTA DE LA COSTA		
Nombre del núcleo	Vínculo	Servicios y actividades vinculadas
La Llera	Paso	
La Quintana	Paso	Albergue La Rectoral Iglesia de S. Salvador de Priesca
La Vega	Paso	
Los Casares	Paso	
Sebrayu	Paso / Servicio	Albergue de Peregrinos (público)
<i>La Venta de Villaverde</i>	Visual	
<i>Onón</i>	Visual	Capilla de la Guía
<i>Pandu</i>	Visual	Fuente Iglesia de San Cosme de Pando
<i>Musllera</i>	Servicio	Albergue La Llamarga



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

RUTA DE LA COSTA		
Nombre del núcleo	Vínculo	Servicios y actividades vinculadas
Carda	Paso / Servicio	Albergue La Casa de Montse Albergue La Payariega
Villaviciosa	Paso / Servicio	Albergue Villaviciosa Albergue El Congreso Iglesia de Santa M ^a de Oliva Capilla de Santiago Convento de la Purísima Concepción Capilla de la Concepción de la Torre Parroquia de Sta. M ^a de la Anunciación Iglesia de San Juan de Amandi Fuentes (3) y lavaderos (2)
San Xuan	Paso	Albergue La Ferrería Capilla de San Juan de Amandi Fuente Puente Medieval Molino de San Xuan
La Parra	Paso	
Casquita¹	Paso	Capilla de San Blas
<i>Maoux</i>	Visual	
<i>Grases</i>	Visual	Capilla de las Ánimas Iglesia de San Vicente
<i>Grases de Riba</i>	Visual	
<i>Turbeñu</i>		Fuente
Niévares	Paso / Servicio	Iglesia de Santolaya Capilla Fuente
Casamoria	Paso	
La Venta	Paso	Iglesia de Santiago
El Curviellu	Paso	

RUTA DEL INTERIOR		
Nombre del núcleo	Vínculo	Servicios y actividades vinculadas
Casquita²	Paso	Capilla de San Blas
Camoca	Paso	Iglesia de San Juan de Camoca Ermita
Castiellu	Paso	
Ambás	Paso	Iglesia de San Pedro de Ambás
<i>Lloses</i>	Visual	
Arbazal³	Paso	Iglesia de Santa Ana

¹ Casquita es el punto de intersección del Camino de la Costa con el Camino de conexión entre el Camino de la Costa y el Camino Primigenio

² Casquita es el punto de intersección del Camino de la Costa con el Camino de conexión entre el Camino de la Costa y el Camino Primigenio

³ Entre Lloses y Arbazal está el Monasterio de Santa María de Valdediós, que cuenta con un Albergue para Peregrinos.



Además, el Camino de Santiago funciona como un importante corredor patrimonial. A lo largo de su recorrido se puede identificar en el territorio un paisaje cultural vinculado a esta ruta: en su entorno aparecen numerosos bienes con un gran valor desde el punto de vista histórico, arquitectónico y etnográfico y a su paso, el paisaje todavía desvela actividades, costumbres y modos de vida tradicionales arraigados en el territorio.

CONCEJO	TIPO	NOMBRE	LOCALIZACIÓN
VILLAVICIOSA	HOSPITAL	Hospital de Sancti Spiritus	Villaviciosa
	IGLESIAS Y MONASTERIOS	Santa María de Valdediós	Valdediós
		San Salvador de Priesca	Priesca
		Santa María de Sebrayo	Sebrayo
		San Juan de Amandi	Amandi
		San Pedro de Ambás	Ambás
		San Juan de Camoca	Camoca
		Santa María de Arbazal	Arbazal
	VENTAS, POSTAS	El Sello	Tornón
		La Venta	Ambás
Mesón de Los Cistercienses		Arbazal	
CAPILLAS, ERMITAS	Capilla de ánimas	Priesca	
	Capilla de ánimas de La Presa	Sebrayo	
PUENTES	Puente de Sebrayo	Sebrayo	
FUENTES	Fuente de los Peregrinos	valle del arroyo Millares	

Listado de elementos patrimoniales identificados en Villaviciosa en el trabajo de las rutas jacobas asturianas. Libro Blanco del Camino de Santiago del Principado de Asturias.

Desde el Plan General se identifica el Camino de Santiago como un corredor con potencial para tejer el territorio, pero también como una oportunidad para favorecer la valoración y descubrimiento de los paisajes del concejo, potenciar el patrimonio cultural de los núcleos, promover la movilidad peatonal y fomentar un posible turismo “natural” o agroturismo, vinculado al medio y responsable en cuanto al consumo de recursos. Este potencial, además, se ve reforzado por los datos de afluencia y de pernoctaciones de los itinerarios jacobos del Principado que han visto un importante incremento desde la declaración de las rutas asturianas como Patrimonio Mundial.

Según datos del Libro Blanco del Camino de Santiago del Principado de Asturias, entre el año 2000 y 2015 el número de pernoctaciones en el Camino de la Costa pasó de 1.640 a 33.504 y el Enlace entre el Camino de la Costa y el Camino Primitivo pasó de 53 a 2.043 entre los mismos años. Por otro lado, la información estadística que ofrece la Oficina de Acogida al Peregrino de Santiago de Compostela⁴ corrobora esta tendencia, con la excepción de los años afectados por la crisis sanitaria del COVID-19; entre los años 2015 y 2022 los peregrinos del Camino del Norte han aumentado en un 32%.

⁴ Datos obtenidos de la página web de la Oficina de Atención al Peregrino de Santiago de Compostela: <https://oficinadelperegrino.com/estadisticas-2/>



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

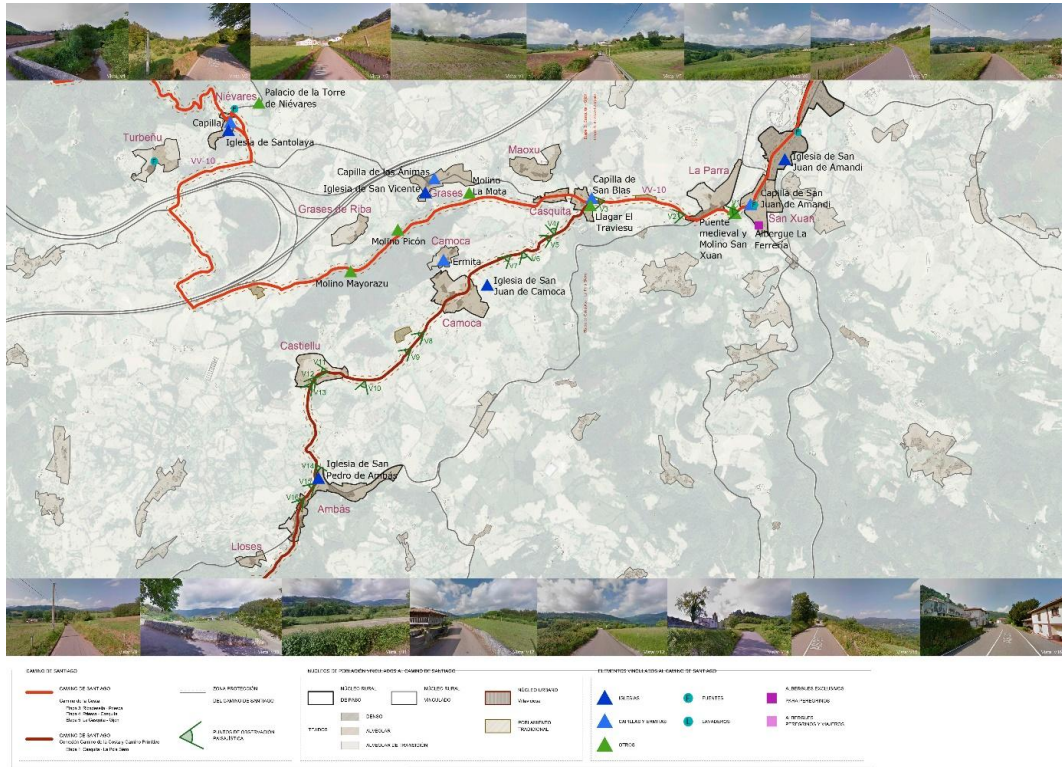




SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El Camino de Santiago como vertebrador paisajístico: estudio visual representativo.

De acuerdo a lo expuesto en las líneas precedentes y en consonancia con lo recogido en el Plan Estratégico de Villaviciosa, se propone fortalecer la presencia del Camino en el concejo mediante la mejora cualitativa de este recorrido cultural e histórico, enfocando esta mejora desde tres ámbitos: paisajístico o escénico, de servicios y de las condiciones de uso.

- Mejora de condiciones escénicas:
 - Identificar aquellos paisajes de interés en el recorrido del Camino, que aúnan valores naturales y culturales, y promover la aparición de espacios de contemplación de estos paisajes.
 - Reconocer los hitos visuales vinculados al Camino y potenciar su valor como referentes
 - Promover el acondicionamiento de espacios libres, residuales y de paso vinculados al Camino, pautando materiales, colores y mobiliario, eliminando, en la medida de lo posible, elementos disonantes y favoreciendo la vegetalización.
 - Atender a las zonas de borde en los núcleos, que representan un referente para el caminante y tienen un gran impacto en la percepción visual de la escena.
- Mejora de los servicios vinculados y dinamización:
 - Favorecer la aparición de servicios y dotaciones vinculados a los peregrinos, incorporando además de albergues, áreas de descanso, fuentes...
 - Promover la actividad turística en el eje del Camino
 - Implementar una señalización de enclaves y monumentos de interés vinculados al Camino de Santiago y favorecer la conexión del Camino con aquellos núcleos adyacentes pero cuyo trazado no los atraviesa.
- Mejora de las condiciones de uso:
 - Mejora en la señalización del camino, especialmente en bifurcaciones o quiebros, promoviendo una señalética integrada en el medio, evitando impactos indeseados en el paisaje.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

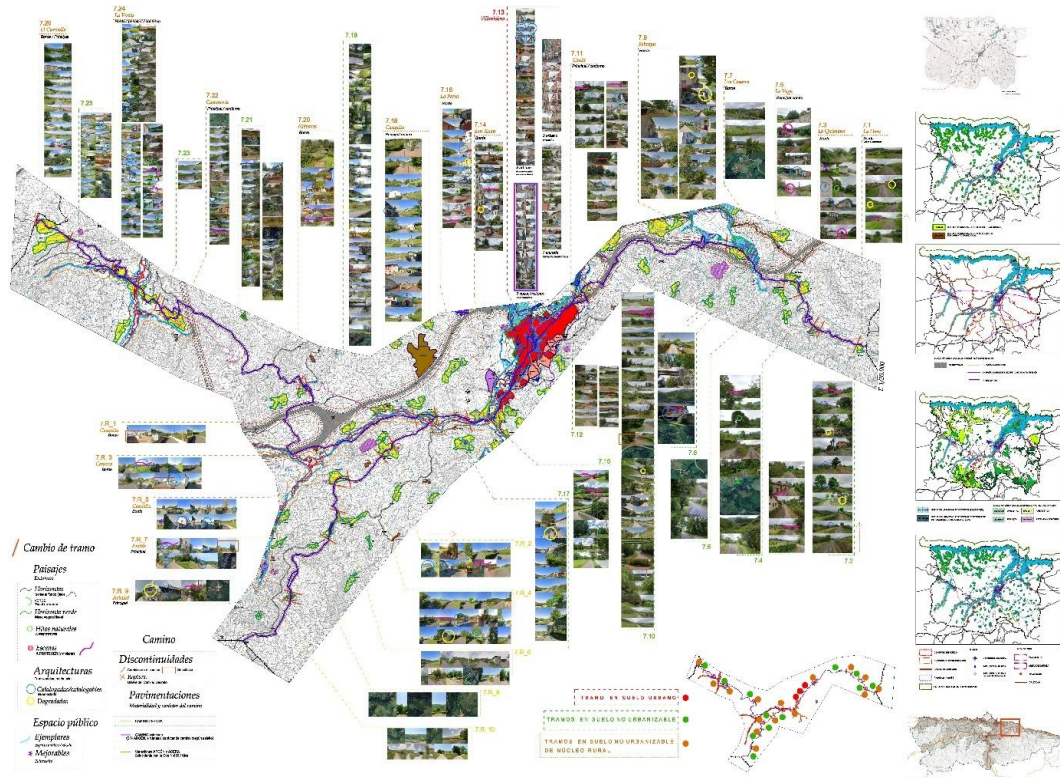
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Priorización de un eje principal frente a ramales o desviaciones, tomando en cuenta las condiciones y la infraestructura ya existente para el caminante
- Adaptación de aquellos tramos en los que existe una difícil convivencia entre peatones y vehículos introduciendo, por ejemplo, andadores paralelos a la carretera.

Estas condiciones se proponen a tener en cuenta en la redacción del correspondiente Plan Especial de Protección del Camino.



El Monasterio de Valdediós y su vinculación con el Camino de Santiago

Los propios caminos y carreteras rurales dejan ver la anterior relevancia del Monasterio de Valdediós en la vida del concejo, ya que son múltiples las vías que se encuentran en el enclave del conjunto monacal, conectándolo con una serie de asentamientos que orbitan en torno a él: Pueyes, Valeri, La Ribera, El Peredal, Congares, La Viña, El Polléu y Vallinaoscura son los más cercanos.

Hoy, a pesar de haber perdido la relevancia y el papel estructurante en la vida económica del concejo, el Monasterio representa un importante enclave turístico y, además, mantiene una fuerte vinculación con el Camino de Santiago. Si bien la ruta jacobea no pasa exactamente por el Monasterio de Valdediós, éste se encuentra a una distancia muy cercana del recorrido, por lo que el desvío de los peregrinos es frecuente, no sólo para visitar el lugar sino también porque el Monasterio cuenta con un albergue para peregrinos (con o sin credencial), siendo éste, además, el único en el concejo de Villaviciosa que se encuentra en las inmediaciones de la conexión entre la Ruta de la Costa con la Ruta del Interior.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

10. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

10.1. MARCO DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO DE VILLAVICIOSA

La integración de la política de movilidad y el urbanismo

El modelo urbano y territorial establecido por el urbanismo prefigura o condiciona el modelo de movilidad. Por ese motivo, la reflexión que se viene haciendo en los últimos años en relación con la movilidad ha desembocado en una creciente exigencia para su integración en la planificación urbanística.

La propia legislación urbanística está orientándose cada vez con más nitidez a objetivos de calidad ambiental, equidad y reducción del consumo de recursos naturales y monetarios, bajo el paraguas conceptual de la movilidad sostenible.

La **movilidad sostenible** debe ser interpretada como una modificación sustancial del concepto de tráfico, que dominaba la gestión urbana en las décadas precedentes y que también servía de patrón para la planificación urbanística. No se trata de un cambio de vocabulario sino una auténtica ampliación y transformación de la disciplina.

Donde antes se observaban problemas de tráfico (de ahí el nombre, por ejemplo, de la Ordenanza de Tráfico de Villaviciosa de 1991), de flujos de vehículos, ahora se deben observar desplazamientos de todo tipo (mercancías y personas) y de cualquier ciudadano. El cambio del objeto de estudio, pasando del tráfico a la movilidad, supone derivadamente modificar el sujeto de la reflexión urbanística: frente al conductor de los vehículos, que centraba la atención del tráfico, es ahora cualquier ciudadano o ciudadana, de cualquier edad o condición física, en quien debe hacer énfasis el discurso de la planificación urbana.

El contexto climático de la movilidad

En el ámbito de las políticas con competencia directa de los gobiernos locales, la movilidad es el sector con mayores emisiones de gases de efecto invernadero y, por consiguiente, uno de los que centran las transformaciones urbanas en la lucha contra el cambio climático. Por consiguiente, los compromisos de reducción de emisiones que deben afrontar todos los sectores para el año 2030 afectan especialmente a la movilidad.

En ese contexto, cobra más importancia la creación de condiciones que permitan resolver no solo el desafío climático de la movilidad, sino el conjunto de retos ambientales y sociales que tiene el vigente modelo de desplazamientos del municipio que, como posteriormente se detallará, es muy dependiente del automóvil.

La contaminación del aire, el ruido, la falta de autonomía de la infancia y las personas mayores, la siniestralidad vial o la ocupación del espacio público por parte de los vehículos, son algunos de los aspectos que sinérgicamente deben ser contemplados cuando se plantean reducciones de la emisión de gases de efecto invernadero. En ese sentido, la descarbonización de la movilidad es un objetivo parcial que tiene que ser complementado con los otros objetivos de mejora ambiental y social de la movilidad.

La planificación y la regulación de la movilidad en Asturias

La Ley del Principado de Asturias 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible establece un horizonte de transformación de la movilidad inédito en el Principado. Al igual que hicieron otras comunidades autónomas con anterioridad, empezando por la de Cataluña en 2003, esta normativa plantea un nuevo esquema de planificación en el que destaca una cascada de planes (artículo 13. Instrumentos de planificación)

- a) Estrategia de Movilidad Sostenible del Principado de Asturias.
- b) Planes Supramunicipales de Movilidad Sostenible.
- c) Planes de Movilidad Urbana Sostenible.
- d) Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Dentro de esa secuencia de planes, hay que mencionar la incorporación de Villaviciosa al Plan de Movilidad Sostenible del Área Metropolitana Central de Asturias, regulado por el artículo 16 de la misma ley.

En ese marco jurídico hay que tener en cuenta que la elaboración de los trabajos de movilidad en este Plan General de Ordenación han de ser coherentes y complementarios con esos instrumentos de planificación, tal y como indica el Artículo 23. —Coordinación con la planificación territorial.

El contenido de los instrumentos de planificación del transporte definidos en el presente Capítulo y las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente en su ámbito espacial de aplicación resultarán coherentes y complementarios, evitando contradicciones y potenciando su efecto conjunto.

Este documento del PGO de Villaviciosa pretende, precisamente, estar alineada con el Plan de Movilidad del Área Metropolitana, pero entendiendo que los dos instrumentos tienen cometidos y alcances diferentes, siendo el planeamiento urbanístico el encargado de definir los elementos más estructurales que sirven de marco para el modelo de movilidad, dejado para el planeamiento de la movilidad los aspectos más relacionados con la gestión, como puedan ser los servicios de transporte público.

Hay que mencionar, por último, con respecto a la regulación de la movilidad, que sería conveniente sustituir la Ordenanza de Tráfico (fecha de 1991 y modificada para incorporar la regulación de aparcamiento en 2013) por una Ordenanza de Movilidad Sostenible, pues su enfoque no se corresponde con la concepción actual ni las necesidades de las vías y espacios públicos. Esa nueva normativa municipal completaría el triángulo de transformación de la movilidad y el espacio público en el que los otros dos vértices serían el PGOU y los instrumentos de planificación de la movilidad antes citados.

10.2. LOS ELEMENTOS MÁS RELEVANTES DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DE VILLAVICIOSA

En la Memoria de Información de este Plan General de Ordenación se han destacado una serie de cuestiones y cifras que caracterizan el modelo de movilidad del concejo y que se pueden sintetizar en las siguientes ideas:

El factor metropolitano. El concejo bascula hacia Gijón

El Área Metropolitana Central de Asturias, definida en las Directrices Subregionales (DAC), está formada por 29 municipios entre los que se encuentra Villaviciosa. Ese contexto metropolitano explica una parte del patrón de movilidad del concejo, en el que hay una elevada movilidad extramunicipal, que alcanza el 45,5% de los desplazamientos cotidianos en vehículo privado motorizado (automóvil y moto) según los datos del Plan para la Movilidad Multimodal en el Área Metropolitana del Principado de Asturias (2018-2030). Más de una cuarta parte de los desplazamientos en esos medios de transporte se dirigen o proceden del municipio de Gijón, indicando claramente el carácter metropolitano de Villaviciosa, muy dependiente de determinados servicios, comercios y equipamientos de dicho municipio. Ese basculamiento hacia Gijón se da también en los servicios del transporte colectivo.

La alta dependencia respecto al automóvil

Según el mencionado Plan para la Movilidad Multimodal en el Área Metropolitana del Principado de Asturias, en el área metropolitana central de Asturias son las zonas Occidental Costera y Villaviciosa las que presentan un reparto modal menos sostenible debido a una elevada dependencia del automóvil, que revela la debilidad de las opciones alternativas, la movilidad activa y el transporte colectivo. Casi el 70% de los desplazamientos cotidianos se realizan en automóvil o motocicleta.

Otro síntoma de esa elevada dependencia respecto al automóvil lo ofrecen los datos de motorización del municipio, superiores a la del conjunto del Principado y del país.

El proceso de dependencia se alimenta de un círculo vicioso uno de cuyos eslabones es la debilidad de las opciones de movilidad sostenible, con la ausencia en el municipio de líneas ferroviarias, unos servicios de autobuses limitados en frecuencias, destinos y horarios, así como condiciones de caminabilidad y ciclabilidad desfavorables en la mayoría de los núcleos y parroquias del concejo. De ese modo, al no existir alternativas para muchos de los desplazamientos, la demanda se cubre con el automóvil privado, restando de ese modo





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

masa crítica de personas usuarias del transporte colectivo o la movilidad activa, lo que a su vez dificulta la implantación de las infraestructuras o los servicios para el autobús, la bicicleta o el caminar.

Como referencia cabe señalar que los servicios de autobús del concejo más potentes se concentran en los dos corredores de Oviedo y Gijón (autovías A-8 y A-64). En la conexión con Gijón, los servicios en día laborable hay ocho servicios directos y una decena con paradas en cada sentido, lo que supone intervalos sin servicio de dos horas o más en cada una de esas opciones.

Las diferencias estacionales. El acceso y el aparcamiento en las playas como expresión de la presión estival

Los rasgos de la movilidad estival del concejo de Villaviciosa son muy diferentes a los que tiene en el resto del año. No solo hay un incremento de la población que se desplaza, sino también de los horarios, destinos y motivos de desplazamiento. Ese fenómeno estival complica el dimensionamiento equilibrado de la oferta de servicios e infraestructuras pues requiere contemplar opciones diferentes para los diez meses del año con menores cifras de visitantes.

El ejemplo de los aparcamientos próximos a las playas del concejo ayuda a explicar la necesidad de encontrar un equilibrio entre las necesidades de las diferentes épocas del año. No se pueden eludir las necesidades de aparcamiento de un modelo de movilidad muy dependiente del automóvil, pero tampoco la necesidad de moderar las exigencias estivales inabarcables de lugares para aparcar en la proximidad de cualquier centro generador de viajes, como la decena de playas del municipio.

Las siete playas situadas en el concejo de Villaviciosa tienen en común su localización en espacios con algún tipo de protección, situación que refuerza la necesidad de establecer criterios de planeamiento en relación a dos aspectos clave de la gestión de esos espacios de ocio y naturaleza:

- La **capacidad máxima de acogida de visitantes** del entorno de cada una de las playas, para la que el aparcamiento puede ser el principal instrumento de gestión y regulación.
- La **localización de los aparcamientos** que se deriven del dimensionamiento mencionado, la cual debe garantizar en cada caso que no supone una merma de los valores del entorno

Es evidente que esos aspectos clave se vinculan con el otro eslabón de la cadena de la movilidad: el propio acceso a las playas. Al igual que ocurre con el aparcamiento, las dificultades para el acceso a las playas en los periodos punta estivales no se pueden resolver en general con incrementos de la infraestructura viaria, sino con la gestión de la demanda y la oferta de fórmulas alternativas de movilidad. Ya existen en Villaviciosa en ese sentido experiencias de buses lanzaderas a la playa de Rodiles desde La Villa, pero lo que se requiere, como se ha comentado más arriba, es establecer umbrales de capacidad que determinen secuencialmente las infraestructuras y los servicios que se requieran en cada caso, garantizando la preservación del recurso y la calidad de las visitas.

Un caso singular de estos problemas de movilidad/aparcamiento lo ofrece el caso de Tazones, un núcleo urbano de gran atracción turística y gastronómica, que refleja también esa fricción entre acceso, aparcamiento y conservación de los valores que lo convierten en un espacio seductor. Tal y como se menciona en la Memoria de información, en el periodo punta estival la demanda de plazas de aparcamiento es muy superior a las existentes, por lo que se requiere una reflexión global sobre acceso y aparcamiento al núcleo y un acuerdo de umbrales de capacidad y desarrollo de las diferentes piezas del sistema:

- Plazas de restauración
- Plazas de aparcamiento en la entrada al núcleo
- Plazas de aparcamiento periférico o alternativo
- Sistemas de lanzadera de autobús
- Red de conexión peatonal y ciclista

Se requiere, por tanto, un primer acuerdo sobre la incorporación de límites de capacidad de los diferentes ámbitos en tensión y, también, límites de capacidad referidos al número de vehículos, que presionan sobre el viario y el aparcamiento. Una vez se hayan determinado esos condicionantes, será posible analizar las





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

alternativas de movilidad/aparcamiento, no solo en cuanto al número y la ubicación de las plazas, sino también las opciones para acompañar ambos límites mediante el uso más intensivo y prioritario del transporte colectivo, tal y como se hace en numerosos espacios de atracción turística en otros lugares del país.

La difícil articulación de la movilidad sostenible en una estructura de asentamientos dispersa.

El concejo de Villaviciosa presenta una estructura de asentamientos dispersa en 41 parroquias y más de tres centenares de entidades de población, aunque cerca de la mitad de sus habitantes empadronados se localizan en La Villa o en sus núcleos próximos. Las parroquias de Quintueles, Quintes, Villaverde y Careñes, en el Oeste del concejo, son las únicas que, además del núcleo urbano de La Villa, han tenido un crecimiento importante de la población a lo largo de este siglo, pero se ha tratado de una extensión no urbana.

Esa dispersión y baja densidad del territorio unida a la considerable superficie del término municipal (276 km²), supone enormes dificultades para que el conjunto de las parroquias sea servido por sistemas colectivos de transporte.

En ese mismo marco territorial se plantea un segundo problema para la movilidad sostenible como es la articulación de esos asentamientos dispersos a través de un viario adaptado a las necesidades de la movilidad motorizada, pero poco cómodo y seguro para la movilidad activa (peatonal y ciclista). Llegar a pie o en bicicleta a los pequeños espacios de actividad social o económica de esas áreas del territorio maliayo no resulta fácil, tal y como se puede observar en el ejemplo de la fotografía siguiente, en el que se observa la falta de opciones para la movilidad activa y la carencia de un espacio público de calidad.



Iglesia parroquial de San Clemente de Quintueles y carretera VV-1

La accesibilidad. Una asignatura pendiente en el concejo

Además, en la mayoría de esos pequeños espacios de actividad social y económica no se cumple la legislación de accesibilidad, lo que restringe las opciones no solo de las personas con discapacidad, sino de numerosos colectivos que, como los menores y los mayores, se encuentran en dificultades al emplear el viario concebido desde las necesidades de determinados vehículos motorizados. La accesibilidad como asignatura pendiente del concejo también se detecta en La Villa, en la que numerosas calles no cuentan todavía con itinerarios peatonales accesibles.



Calle Ramón del Valle Ballina. Incumplimiento de la normativa de accesibilidad y desequilibrio acera/calzada





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Un modelo viario para la movilidad motorizada, con escasa atención a otras funciones y modos

El municipio de Villaviciosa está atravesado por las autovías A-8 y A-64 y la carretera nacional N-632, que forman parte de la Red de Carreteras del Estado, con intensidades de tráfico elevadas. Mientras las autovías A-8 y A-64 generan un significativo efecto barrera en algunas parroquias rurales, en el caso de la N-632 y en las carreteras de titularidad del Principado, los problemas están asociados al modo en que se han ido configurando las redes, con un enfoque muy centrado en las necesidades de la movilidad motorizada. De esa manera se echa en falta de una visión integral o completa del viario, que contemple la diversidad de funciones que pueden acoger estas carreteras y la diversidad de colectivos que emplean o tienen potencialmente interés en emplear dichas vías. Al estar diseñadas y gestionadas sobre todo desde la perspectiva de los vehículos motorizados y, en particular, en los desplazamientos de mayor recorrido, quedan relegadas con mucha frecuencia las necesidades no solo de las personas que caminan y circulan en bicicleta, sino de los residentes y actividades en sus bordes.

Ese modelo se manifiesta de un modo especialmente problemático en los entornos habitacionales dispersos en donde la comunicación se realiza a través de carreteras pensadas para los vehículos motorizados y en los que las opciones de movilidad activa y transporte público se ven comprometidas por dos factores:

- La sección de la vía, sin espacio para los modos activos
- La velocidad de circulación real, demasiado elevada para una convivencia cómoda y segura entre vehículos motorizados y peatones o bicicletas

Las travesías de población. La preponderancia del tráfico de paso frente a otras funciones

Esos problemas de las carreteras locales se expresan de un modo llamativo en las travesías de población, en donde tiene un mayor impacto la preponderancia del tráfico de paso y sus exigencias de velocidad sobre otras funciones como puedan ser el acceso a caminos o propiedades, la permeabilidad transversal, el uso peatonal y ciclista, la estancia, las paradas del transporte colectivo, la carga y descarga, etc.

Iniciar la transformación del modelo viario en estos tramos puede ser la opción estratégica más acertada, pues establece un criterio de prioridad apoyado en la intensidad de uso y en la visibilidad de los conflictos y las mejoras.

Para ello se pueden seguir las recomendaciones de la Dirección General de Tráfico en su *Estrategia T. Un nuevo enfoque para el tratamiento de travesías*⁵ y los proyectos de “humanización” de travesías que está financiando el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Una red de caminos que no cumple con la diversidad de necesidades y funciones existentes

En el Inventario de bienes del Ayuntamiento de Villaviciosa se incluyen dos centenares de caminos pertenecientes al concejo. En algunos de ellos no se ofrecen condiciones adecuadas de comodidad y seguridad para el tránsito peatonal y ciclista o no tienen bien articulada su conectividad.

En algunos tramos de esos caminos, las intensidades y velocidades de los vehículos motorizados ponen en riesgo otros modos de desplazamiento y cuestionan el despliegue de otras funciones turísticas o agrarias que requieren alternativas a las carreteras para la comunicación entre los diferentes núcleos y atractores que conforman el concejo.

La Villa. Un conjunto urbano con oportunidades para la movilidad sostenible

El núcleo urbano principal del concejo tiene unas dimensiones y condiciones topográficas excelentes para el despliegue de la movilidad activa, es decir, para que caminar sea el modo mayoritario de desplazamiento interior y para que pedalear sea una opción normalizada, cómoda y segura para determinados desplazamientos de longitud media.

Para ello, y al margen del cumplimiento de las normativas de accesibilidad, la caminabilidad del tejido urbano se puede mejorar sustancialmente con anchuras adecuadas de los itinerarios peatonales, cruces peatonales sin rodeos y un mayor equilibrio de la relación acera/calzada. En el mismo sentido, en momentos de emergencia

⁵ https://www.dgt.es/es/seguridad-vial/publicaciones/Libro_Estrategia_T.shtml





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

climática, parece imprescindible acometer las mejoras en la movilidad activa simultáneamente a la renaturalización del tejido urbano, con incremento del arbolado de alineación, permeabilización del suelo y sistemas de drenaje sostenibles, todo ello frecuentemente asociado a cambios en la movilidad y el espacio público.

Lo mismo ocurre en otra escala con los desplazamientos en bicicleta, que podrían ser idóneos si se generaran condiciones cómodas y seguras para su utilización en las distancias más largas de La Villa, como por ejemplo en el acceso al campo de fútbol municipal y el Instituto de Secundaria. En ambos casos, la infraestructura viaria no es adecuada para generar confianza y percepción de seguridad en las personas que podrían acceder a dichos generadores de viaje en bicicleta.

En ese contexto favorable, a lo largo de este siglo, La Villa ha empezado a modificar su patrón de movilidad con intervenciones de peatonalización y medidas de calmado del tráfico, que han de ser intensificadas en el futuro.

La estrategia y las medidas concretas para el desarrollo de la movilidad sostenible en el concejo se corresponden con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) regulado en la *Ley del Principado de Asturias 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible* o con un plan o programa de movilidad simplificado semejante a lo que establece el proyecto de *Ley de Movilidad Sostenible* estatal, en tramitación en el Congreso de los Diputados.

Sin embargo, es necesario que el planeamiento urbanístico incorpore determinaciones que faciliten la aplicación de esos planes o estrategias de movilidad, por lo que es importante incidir en la ordenación urbanística de la Villa en los siguientes asuntos:

- *Aparcamientos de turismos y autobuses*

Al igual que en el caso de los aparcamientos de acceso a las playas, en el tejido urbano de La Villa se debe recuperar espacio público y reservar alguna bolsa de suelo para la posible creación de algún aparcamiento periférico.

- *Red peatonal*

La caminabilidad puede ser significativamente mejorada en La Villa y en sus conexiones exteriores, por lo que el planeamiento puede aportar un primer apoyo reflejando una red prioritaria de intervenciones de mejora peatonal. En las siguientes imágenes se ofrecen algunos puntos que deben formar parte de esa red peatonal, tanto en el interior del núcleo como en sus conexiones periféricas, entre los que se incluye la necesaria reconversión de la travesía de la N-632 en una calle con condiciones adecuadas de cruce y tránsito peatonal.

- *Red ciclista*

En este caso la infraestructura ciclista debería concentrarse en los destinos potencialmente más importantes de la periferia urbana, pues en el interior del núcleo la estrategia más conveniente es la integración de la bicicleta a través del calmado del tráfico.

- *Conexión viaria Este*

La red del sureste de La Villa puede articularse mejor a través de alguna conexión de las carreteras locales S-255, AS-330 y AS-332.

- *Tratamiento de la travesía de la N-632*

Se trata de un eje fundamental de la movilidad pasada y una buena referencia para imaginar la futura de La Villa, pues a pesar de que se ha construido la Avenida de España, que circunvala el tejido urbanizado, no ha sido objeto de una transformación en profundidad, en coherencia con el nuevo marco de la movilidad sostenible, la calidad de vida y las normativas mencionadas más arriba.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

10.3. OBJETIVOS DEL PGO EN RELACIÓN CON EL AL MODELO DE MOVILIDAD

Los objetivos generales de este plan con respecto al modelo de movilidad son sintéticamente los siguientes:

- a) Desarrollar un modelo urbanístico que propicie la movilidad activa (peatonal y ciclista) y sostenible (transporte colectivo), evitando implantaciones residenciales o de actividades urbanísticas dependientes del uso del automóvil.
- b) Definir las infraestructuras necesarias para fomentar la movilidad peatonal y ciclista, tanto en el núcleo urbano de La Villa y sus alrededores, como en los tejidos menos densos del resto del concejo. Establecer una red peatonal y ciclista de ámbito urbano y una red interurbana principal.
- c) Plantear modelos viarios completos, capaces de atender las necesidades diversas de los ámbitos por los que transcurren las carreteras y, también, ofrecer condiciones adecuadas para todos los modos de desplazamiento.
- d) Ofrecer nuevos modelos de tratamiento de la red de caminos del concejo, con el fin de que constituyan una pieza fundamental de la caminabilidad y ciclabilidad en combinación con el modelo viario completo planteado anteriormente.
- e) Identificar entornos que requieren tratamientos del viario capaces de reequilibrar la función circulatoria con el resto de funciones urbanas y territoriales, mediante técnicas de calmado del tráfico y rediseño del espacio público. Las travesías del concejo formarían parte de ese conjunto.
- f) Repensar la localización y la accesibilidad al transporte público tanto en La Villa como en el resto de las parroquias, combinando las paradas con otras actividades para configurar nodos de socialización.
- g) Encontrar un punto de equilibrio entre el acceso y la conservación de las playas, propiciando la localización y dimensionamiento adecuados de los aparcamientos, así como la implantación de servicios alternativos de transporte público y facilidades de acceso peatonal y ciclista. Dichos dimensionamientos deben derivarse del análisis de la capacidad de carga de cada entorno y de los impactos en los accesos y aparcamientos.
- h) Posibilitar puntualmente la creación de variantes para el núcleo de La Villa y para el núcleo central de actividades de Quintes, ofreciendo opciones alternativas que reduzcan los inconvenientes de los trazados actuales.

10.4. PROPUESTAS DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La movilidad está condicionada por el urbanismo y la ordenación territorial a través, sobre todo, de los siguientes elementos:

- Las relaciones espaciales que propicia. La localización y mezcla de los usos, las densidades, etc.
- Los elementos estructurales que define. Las características de las infraestructuras de circulación y aparcamiento de los diferentes modos de desplazamiento.
- Y las regulaciones y normativas que establece. Las tipologías edificatorias, las relaciones entre el espacio público y el privado, los estándares de aparcamiento, etc.

Se comprende así que buena parte de las propuestas de movilidad de este PGO de Villaviciosa están inscritas en la propia propuesta de ordenación y/o en las regulaciones que se establecen con respecto a las ordenanzas urbanísticas; otras actuaciones mencionadas van dirigidas a la mejora de la movilidad del concejo, alineadas con los objetivos enunciados, cuya ejecución, en su caso, se contemplará a través de los mecanismos habilitados al efecto, pero no se incluyen directamente en la programación y ejecución del PGO. Ello no obsta para que se requiera explicar y describir el siguiente conjunto de aspectos sectoriales.

▪ Red peatonal y ciclista

Como se ha podido comprobar en el análisis de la movilidad y la accesibilidad que se ha incluido en la Memoria Informativa de este PGO, los modos de movilidad activa (peatonal y ciclista) presentan condiciones poco



adecuadas de comodidad y seguridad en buena parte del viario de Villaviciosa, tanto en la N-632, como en las carreteras del Principado o en numerosas carreteras y caminos de la red municipal.

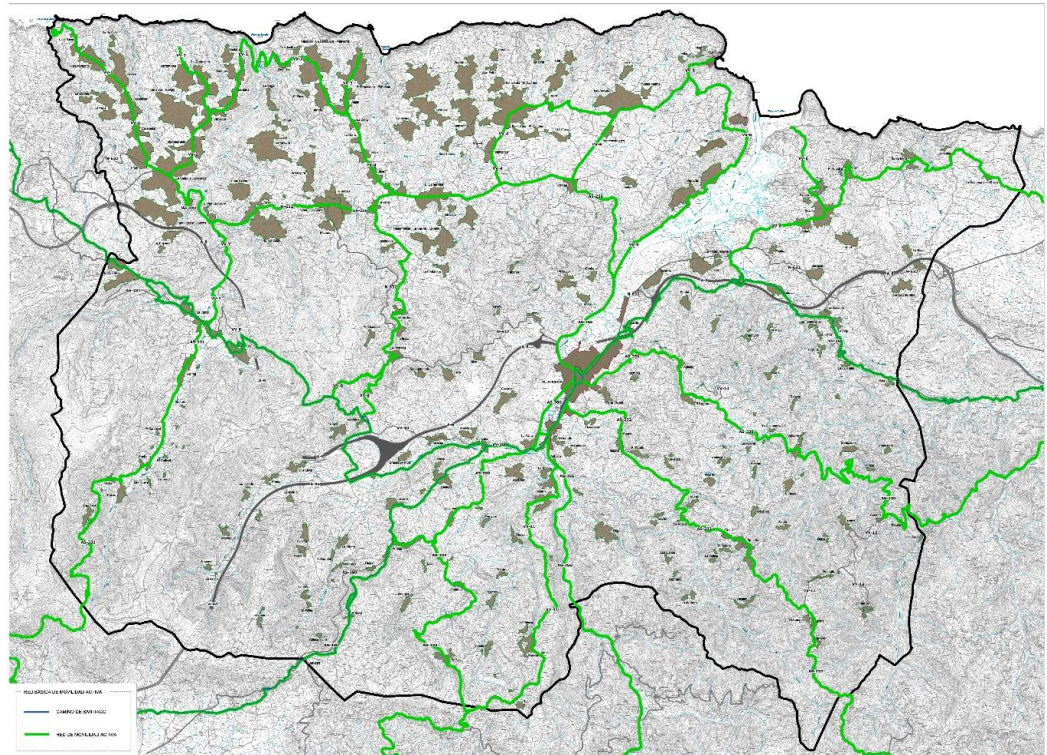
En ese contexto, la mejora de la caminabilidad y la ciclabilidad del concejo se puede obtener mediante dos estrategias complementarias y que se pueden combinar atendiendo a cada contexto:

- La creación de espacios propios para estos modos de desplazamiento, tanto en itinerarios como, en el caso peatonal, también en lugares de estancia.
- El calmado del tráfico, con intensidades y velocidades del tráfico motorizado que faciliten unas mínimas condiciones de comodidad y seguridad de las personas que caminan o pedalean.

A ese respecto, el planteamiento de este PGO es fijar una Red Básica de Movilidad Activa que sirva de referencia para los proyectos y actuaciones de las diferentes administraciones titulares de las vías (concejo, Principado, MITMA). Evidentemente, cada una de esas administraciones maneja criterios y programaciones propias, por lo que la formalización de estas redes peatonales y ciclistas está sujeta a procesos complejos y prolongados.

La virtud de disponer de un trazado básico de referencia para la movilidad activa es que articula las oportunidades de intervención y sirve de recordatorio para ir modificando progresivamente las condiciones de caminabilidad y ciclabilidad del concejo.

Por consiguiente, el siguiente plano de la Red Básica de Movilidad Activa de Villaviciosa debe ser considerado como un esquema para facilitar en el futuro las principales necesidades de comunicación peatonal y ciclista entre las parroquias de Villaviciosa, integrando los destinos de desplazamiento cotidianos y turísticos más relevantes y los ámbitos poblacionales de mayor envergadura, así como las conexiones con los concejos colindantes.



Se trata de una red que incluye el Camino de Santiago y que, como ocurre con este camino histórico, tiene como soporte todo tipo de vías y administraciones titulares. Además, incluye también los Nodos y los Ejes de Actividad establecidos en este PGO como zonas que agrupan actividades y equipamientos, y actividad dentro



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

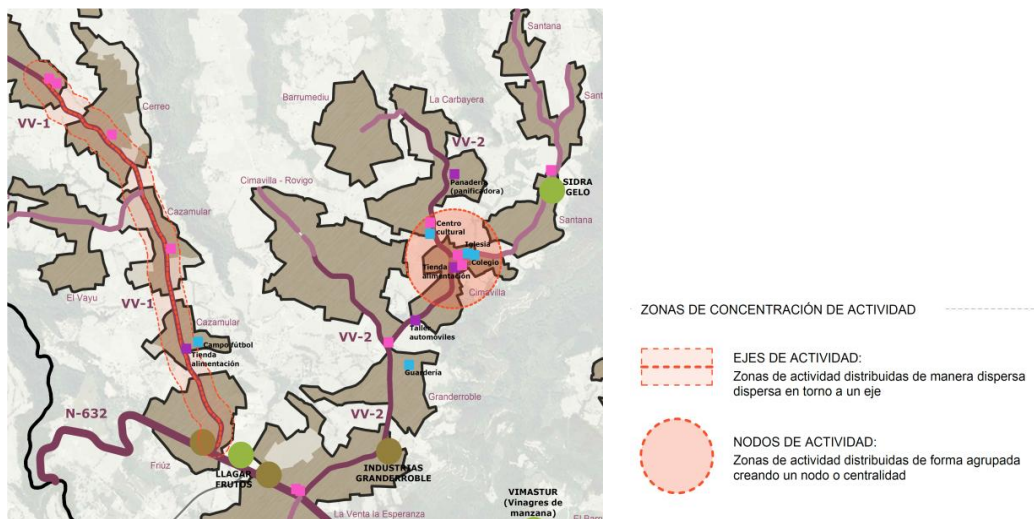
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



del tejido disperso, como en el caso de la VV-1 y el núcleo de Quintes (VV-2) que se aprecian en la siguiente ilustración.



▪ **Accesibilidad**

Esa Red Básica de Movilidad Activa no excluye mejoras peatonales y ciclistas en otras vías del concejo, ni evita la necesaria adecuación del viario urbano de La Villa a las necesidades de los desplazamientos activos y la recuperación del espacio público. Esa adecuación puede formar parte de un Plan o Programa de Movilidad Urbana Sostenible de La Villa y su entorno. Aunque la población del municipio no alcanza los 30.000 habitantes, que obligarían a redactar un Plan de Movilidad Urbana Sostenible según el artículo 17 de la *Ley del Principado de Asturias 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible*, ello no es obstáculo para que el concejo desarrolle un Programa de Movilidad Sostenible basado en los mismos principios de dicha ley, pero con una menor carga de exigencias documentales.

De hecho, sería conveniente el desarrollo de un documento de diagnóstico y propuestas que aunara las necesidades de la movilidad activa y la recuperación del espacio público con las exigencias de la legislación de accesibilidad que, como se indicó en la Memoria Informativa de este PGO, es una asignatura pendiente del concejo.

▪ **Tratamiento de la travesía de la N-632 en La Villa. Nuevo esquema circulatorio alternativo a la N-632**

Una de las piezas del cambio en el modelo de movilidad de La Villa es la transformación de la travesía de la N-632. En efecto, el eje formado por las Avenidas de España, del Carbayu, del Pintor Guillermo Simón y del Deporte sirve de alternativa al paso de la N-632 por la Villa. Su potenciación como itinerario alternativo permitiría recuperar espacio público en el centro urbano y mejorar las condiciones de caminabilidad.



Sección de la Avenida Pintor Guillermo Simón



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

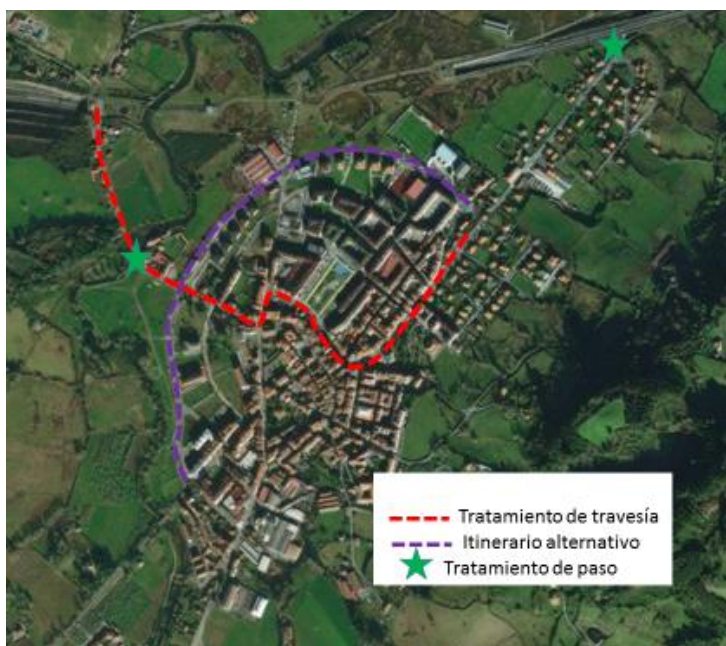


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Su diseño actual, sin embargo, no es el más adecuado para una vía urbana, mostrando la contradicción entre una sección demasiado amplia, una permeabilidad peatonal parcialmente escasa y unos dispositivos de control de velocidad que no parecen suficientemente efectivos.

En ese contexto, el planteamiento consiste en articular el eje como alternativa al itinerario de la N-632, pero con un tratamiento adecuado que garantice las velocidades máximas establecidas en el Reglamento General de Circulación (30 km/h) para este tipo de calles y favorezca la integración urbana, lo que requiere un análisis de las mejoras posibles que puedan incorporarse para los modos activos de desplazamiento, toda vez que en el eje se encuentran instalaciones deportivas de importancia y punto de inicio de la conexión con El Salín y la ría de Villaviciosa.

Adicionalmente, deben mejorarse dos puntos críticos de la sección actual, como son el Puente Güetes sobre la ría de Villaviciosa, que no cumple condiciones de accesibilidad ni caminabilidad, y el paso bajo la A-8 en el Norte de la Villa, cuya sección carece de espacio peatonal, en detrimento, por ejemplo, de la funcionalidad del Camino de Santiago que discurre por ese tramo.



Tratamiento y alternativas a la travesía de la N-632

Esos criterios deben servir de referencia al proyecto a elaborar por el MITMA en aplicación de la Orden TMA 1160/2021, por la que se establece el marco para la celebración de acuerdos de entrega a los municipios de vías urbanas de la red estatal.

▪ **Tratamiento del eje de la AS-255. Conexión La Villa-Amandi.**

Al Sur de La Villa aparece otra oportunidad de transformación del modelo de movilidad con una propuesta que se apoya en tres elementos. El primero es la reducción de la intensidad del tráfico en Maximiano Miyar mediante el reforzamiento de un itinerario alternativo por la AS-380, articulado con dos nuevas rotondas. El segundo es el tratamiento de la travesía de Amandi, con creación de una nueva rotonda en la confluencia con la carretera AS-332. Y, el tercero, es el tratamiento de Maximiano Miyar como calle, modificando la sección e introduciendo mejoras para peatones y ciclistas.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Tratamiento del eje de la AS-255

▪ **Conexión de la carretera AS-330 y AS-332 en La Villa**

Con el fin de reducir el paso de vehículos por el centro de la Villa y, en especial, de camiones vinculados a la explotación forestal, se plantea la creación de una vía de conexión de las tres carreteras regionales que confluyen en el sureste del núcleo urbano, para ello se plantea de forma preliminar dos alternativas de trazado según el esquema siguiente:



Alternativas de trazado en la conexión AS-332 y AS-330.

De las dos alternativas, la seleccionada es la segunda, que contempla un trazado más cercano al tejido urbano, ligada a los sectores de suelo urbanizable que acogerán los futuros desarrollos de la Villa, límite en algunos sectores y eje estructurante en otros.

La nueva propuesta viaria resuelve de modo más completo las necesidades de conexión de los diferentes sectores urbanizables, facilitándose el reparto de cargas entre los diferentes sectores correspondiente a las necesidades previsibles para los tramos nuevos y ampliación de sección.





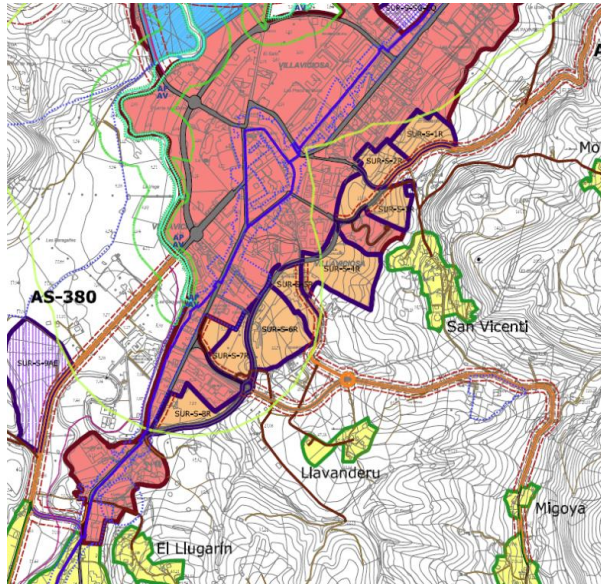
SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

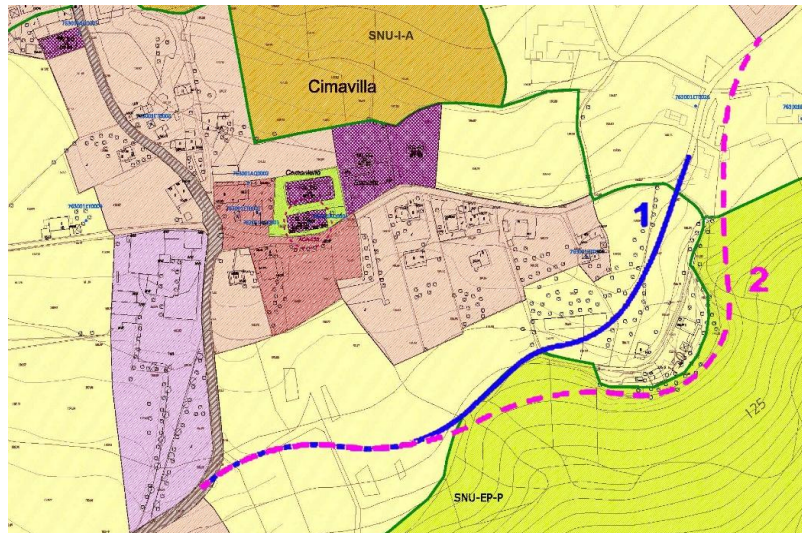


Trazado propuesto y nuevos sectores de suelo urbanizable

▪ **Mejora de acceso a microcentralidades**

Tal y como se explica en otros capítulos de este documento, una de las estrategias de tratamiento urbanístico de los Núcleos Rurales es la de reforzar y dar visibilidad a espacios de actividad económica o equipamientos que se sitúan en el tejido disperso del concejo, pero que pueden constituir una masa crítica suficiente para generar convivencia y socialización. Estas microcentralidades deben estar dotadas de accesos cómodos y seguros para peatones y ciclistas y permitir la estancia y el encuentro de personas en condiciones también agradables y adaptadas climáticamente.

Una de estas microcentralidades es la de Quintes, en la que se propone reducir el tráfico de paso, sobre todo el dirigido a la playa de España, mediante la previsión de un viario alternativo al trazado actual de la VV-2, para el que se apuntan algunos trazados posibles:



Alternativas de trazado de la VV-2 en Quintes

La opción 1 contempla un menor consumo de suelo, en cualquier caso, la ejecución de alguna de las alternativas apuntadas requiere el desarrollo de los instrumentos oportunos que garanticen la viabilidad de la propuesta.



Otro ejemplo de microcentralidad se propone en Venta Les Ranés, cuyo punto de partida es el tratamiento de las travesías que confluyen en dicho núcleo: la de la N-632 y la de la carretera autonómica AS-256.



Ámbito del tratamiento de las travesías y microcentralidad de Venta Les Ranés

▪ **Accesos a playas**

Cada una de las playas de Villaviciosa tiene una situación distinta en cuanto a su capacidad de acogida de visitantes y en cuanto a sus opciones de acceso y el aparcamiento, tanto de vehículos como de personas caminando. En ninguna de ellas parece conveniente ampliar la capacidad de aparcamiento de vehículos motorizados privados, por lo que las opciones de mejora se centran en:

- Supresión del aparcamiento informal en bordes de carreteras y caminos.
- Ordenación de los accesos peatonales y ciclistas. Tratamiento de las carreteras y caminos de acceso para garantizar la comodidad y la seguridad de la movilidad activa.
- Análisis de la viabilidad de extender los servicios de transporte colectivo de Rodiles a otras playas del municipio y ordenación en su caso del acceso y aparcamiento de esos servicios regulares de autobús.

En el caso de la Playa de Merón el aparcamiento informal a pie de playa convendría se promueva su alejamiento y sea formalizado.

▪ **Acceso a Tazones**

Una situación singular se presenta en el acceso al núcleo urbano y playa de Tazones, que resulta inseparable del acceso al propio núcleo. En este caso, la propuesta consiste en establecer una zona de aparcamiento en El Catalín, con acceso a Tazones a través de un camino exclusivamente peatonal.



Otra opción que implica un análisis de detalle es la creación de otro aparcamiento en Les Mestres, para el que se requiere un acceso peatonal directo alternativo a la carretera hasta el núcleo urbano



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

11. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

11.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

11.1.1. Diagnóstico de la situación como punto de partida

El Consorcio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento del Principado de Asturias (CADASA) elaboró el Plan Director de Abastecimiento 2020-2030.

A continuación, se indican las estimaciones de población, viviendas y demandas para el municipio de Villaviciosa.

Municipio		Población de derecho			Viviendas no principales
Cod. INE	Denominación	2.020	2.030	Tendencia	2.020/2.030
33076	Villaviciosa	14.452	14.580	↑	4.354

Municipio		Demanda urbana		
Cod.INE	Denominación	Baja	Alta	Captación
33076	Villaviciosa	1,495	1,993	2,345

A continuación, se indican las estimaciones de población, viviendas y demandas para el municipio de Villaviciosa del presente PGOU de Villaviciosa.

Municipio		Población de derecho			Viviendas no principales
Cod. INE	Denominación	2.020	2.030	Tendencia	2.020/2.030
33076	Villaviciosa	14.452	18.000	↑	10.000

Se observa una diferencia a techo de población debido a la totalidad de los desarrollos propuestos por el presente Plan, los cuales no se encontraban reflejados en el Plan Director de Abastecimiento 2020-2030.

En el Principado de Asturias se encuentran dos grandes sistemas de abastecimiento de agua, el Central y el Occidental que son gestionados por el Consorcio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento en el Principado de Asturias (CADASA).

En ambos sistemas es fundamental la aportación de recursos propios municipales para satisfacer la demanda

El municipio de Villaviciosa pertenece al Sistema de Abastecimiento Central de Asturias, dentro de este ámbito CADASA abastece a 18 de sus municipios y a 8 clientes industriales.

Villaviciosa es uno de estos municipios que forma parte del Consorcio de Aguas de Asturias (CADASA), iniciándose el suministro en julio de 2015. La llegada del agua al municipio se hace por el suroeste, a través del punto de entrega "La Pendiz".

Tal y como se ha comentado anteriormente la red de CADASA no puede abastecer a todo el municipio por lo tanto son necesarias captaciones de manantiales, instalaciones de río o pozo entibado, así como traída con instalación forzada.

Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales (EIEL), hay un total de 331 captaciones de agua.

En cuanto a los depósitos de agua, la EIEL contabiliza un total de 132, existiendo 4 tipos: en superficie, elevado, semienterrado y enterrado, estando la mayor parte en buen estado. La suma total de la capacidad de estos depósitos de agua es de 16.964 m³. Además, hay en el municipio un total de 96 instalaciones de tratamiento de potabilización que dan servicio a los núcleos de población.

Desde el punto de vista del abastecimiento a las viviendas, según recoge la EIEL, en el año 2023 la totalidad de las viviendas del municipio contaban con este servicio, lo que suponía un consumo total diario en invierno de 2.000 m³ y de 2.666 m³ en verano, siendo en general un servicio considerado como bueno.

En lo que al abastecimiento autónomo se refiere, y para ese mismo año, las viviendas que contaban con este tipo de abastecimiento ascendían a 284, dando servicio a 308 ciudadanos que residen de forma permanente en el municipio y a 341 que lo hacen de forma estacional.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

El sistema presenta numerosas fortalezas y es adecuado para las necesidades actuales y futuras promedio, aunque no es capaz de garantizar el suministro en los periodos más críticos de aporte hídrico al sistema, basado en series históricas, con las demandas actuales y proyectadas a futuro. Para solventar este déficit se plantean diferentes líneas de actuación encaminadas a la utilización de embalses existentes, aprovechamiento de acuíferos y la regeneración del agua residual procedente de la EDAR de Villaperez. También cabe destacar el recurso subterráneo de la Masa de Agua Subterránea de Villaviciosa, con una superficie de 297 km², sin explotar. Se considera, al igual que el resto de masas subterráneas presentes en Asturias, en buen estado.

11.1.2. El sistema de la red de abastecimiento

La red de abastecimiento municipal se organiza en siete sistemas principales:

- Sistema de abastecimiento de la Marina
- Sistema Mar
- Sistema Oles y Argüero
- Sistema Villar-Tazonés
- Sistema San Justo y Niévarés
- Sistema Selorio
- Sistema Villaviciosa Villa
- Sistema Sidra Mayador

Y abastecimientos locales gestionados por los vecinos:

- Área Castiello
- Parroquias de Cazanes, Carda, Tomón y Priesca
- Candanal y Peón
- Parroquias restantes

1. Sistema de abastecimiento de la Marina:

En este sistema se incluyen las parroquias de Quintes, Quintueles, San Miguel de Arroes, Careñes, Vilalverde de la Marina y los núcleos de Cadamancio, Cueto, La Obra, San Justo, Santiago, Vallina y Villanueva.

El suministro de agua a este sistema se realiza en tres puntos:

1. Desde el concejo de Gijón a través de la impulsión desde la estación de bombeo de Arroes que impulsa el agua hasta otro depósito de la misma parroquia y este se ramifica a los depósitos de Arroes y de Venta de las Ranas, con una capacidad de 425 m³ y 220 m³ respectivamente. El caudal por hora de la impulsión es 120 m³.
2. Captación del río España. Esta se clausuró debido a su grado de contaminación. Esta agua era enviada a los depósitos de Arroes y Venta de Las Ranas.
3. Captación del arroyo Cañeu que abastece a Castiello de la Marina. El excedente de agua se destina al depósito de Venta de las Ranas

Adicionalmente a los depósitos la red cuenta con un depósito de cola en la parroquia de San Justo y dos depósitos de rotura de carga de 10 m³ cada uno. El primero de ellos se encuentra al final del tramo de red que abastece a Villaverde-Repudia y desde el se abastece al barrio de Repudia. El segundo se sitúa al final de la red que abastece a Quintueles - Peñuical y abastece al barrio del Peñuical.

2. Sistema Mar

El sistema abastece de agua a los núcleos de San Martín, Gema del Mar y El Puntal, todos ellos pertenecientes a la parroquia de San Martín del Mar.

El suministro de agua a este sistema se realiza a través de los siguientes puntos:

1. Arroyo de Llames, para esta captación de agua se construyó una pequeña presa, desde la cual mediante gravedad se envía el agua hasta la estación de tratamiento de aguas potables de San Martín el Mar. El caudal que arroja este sondeo en época de estiaje es de 1,5 l/s.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2. Sondeo de San Martín del Mar, este sondeo puede llegar a alcanzar los 2,5 l/s de caudal, pero no se utiliza debido a la mala calidad.

En este sistema se cuenta con una estación de tratamiento de aguas potables o ETAP, esta estación fue proyectada para poder tratar un caudal nominal de hasta 5 l/s, donde se trata el agua hasta alcanzar la calidad necesaria para el consumo humano.

En este sistema se encuentran dos depósitos Uno vinculado a la ETAP de San Martín del Mar y con un volumen de 325 m³, siendo el encargado de abastecer a los núcleos de San Martín, Gema del Mar y El puntal. El otro depósito es el depósito de cola de El Puntal, y posee una capacidad de 220 m³.

Las acometidas domiciliarias son de polietileno.

3. Sistema Oles y Argüero

Abastece a las parroquias de Oles, Argüero y al núcleo de Liñero, este último perteneciente a la parroquia de san Martín del Mar.

El suministro de agua a este sistema se realiza a través de los siguientes puntos:

1. El sondeo de los Abedules, el cual cuenta con un caudal de 8,44 l/s. El agua se depura previamente al consumo.
2. Sondeo de la ETAP de Argüero, el cual cuenta con un caudal de 30 m³/h. El agua se depura previamente al consumo.

La ETAP ha sido diseñada para que sea capaz de tratar un caudal nominal de 30 m³/h.

Este sistema cuenta con un depósito regulador, ubicado junto a la ETAP. Se encuentra elevado a 30 metros de altura, y posee una forma de copa. Su capacidad es de 500 m³. El agua se impulsa mediante un bombeo de caudal 45 m³/h.

El material de las tuberías es el PVC, excepto las acometidas domiciliarias que lo son de polietileno.

4. Sistema Villar-Tazones

Abastece a todos los núcleos de la parroquia de Tazones, es decir, a Las Mestas, San Miguel, San Roque y Villar.

El suministro de agua a este sistema se realiza a través de dos sondeos:

1. Sondeo de Villar, del cual se obtiene una escasa cantidad de agua, pero de buena calidad.
2. El sondeo de la Atalaya, con un caudal de 11 m³/h junto a la ETAP en la que realiza su tratamiento.

La ETAP anteriormente mencionada tiene la capacidad de tratar 3 l/s.

El sistema tiene dos depósitos de regulación. El depósito de Villar con una capacidad de 45 m³ que suministra agua a la localidad de Villar y con posibilidad de alimentar al depósito de Mestes. Este depósito tiene una capacidad de 71 m³ y es el encargado de suministrar agua al resto de los núcleos de la parroquia.

El tramo de Villar se encuentra ejecutado en PVC mientras que el resto en polietileno.

5. Sistema San Justo y Niévares

Este sistema engloba los núcleos de las parroquias de San Justo, Niévares y alguno de Cazanes, es decir, a La Carrera, Fumerín, Contriz, El Pedregoso, Caés, Sariego, La Arbellia, El Pueblo, Turbeño, La Torre y Tresvilla.

Este sistema depende de la captación de San justo con un caudal de 10l/s.

El agua de este sondeo se trata en una estación de bombeo de agua pluvial mediante la adición de hipoclorito sódico, posteriormente se bombea al depósito de Llan.

El depósito de Llan se encuentra a una cota de 360 m en el monte de Llan. Tiene una capacidad de 317 m³. Su gran capacidad hace que de él parta el abastecimiento de forma directa para los núcleos de San Justo, La Falla, Picón, Oriyés y Cayés, estando además conectado mediante una tubería de polietileno con el depósito de El Pedroso.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

El depósito de El Pedroso, tiene capacidad para 150 m³ y de el parten tres ramales que abastecen a los núcleos de Niévares, La Arbellía, Caés, Sariego, Fumerín, Contriz y El Pedroso.

El material de las tuberías es el polietileno.

6. Sistema Selorio

El sistema abastece a Selorio, Misiego y Rodiles.

El suministro de agua a este sistema se realiza a través de los siguientes puntos:

1. El sondeo de Rodiles con un caudal de 7,5 l/s que conduce el agua al depósito de Rodiles.
2. El sondeo de La Vega con un caudal de 7 l/s que conduce el agua mediante un bombeo de 4,5 l/s al depósito de El Carril.
3. Manantial de El Carril con un caudal muy escaso y nulo en estiaje, el agua se conduce al depósito de El Carril.
4. Manantial de Misiego desde el que se impulsa el agua al depósito de Misiego.

La calidad del agua de todas las captaciones es baja por lo que se ha de tratar previamente. En el manantial de El Carril se trata mediante hipoclorito cálcico y en el resto de tomas mediante hipoclorito sódico.

En el sistema se encuentran tres depósitos.

El depósito de Selorio con una capacidad de 50 m³. Desde este depósito se da servicio directamente a través de una tubería a los núcleos de Terienzo, La Calle, La Piniella, La Chispa, La Ariella y El Pandal.

El depósito de Misiego con una capacidad de 125 m³.

El depósito de Rodiles es el que administra los caudales a la zona de los campings y la Playa de Rodiles. Este depósito se encuentra conectado el manantial de Misiego.

El sistema cuenta con tramos de tubería de fibrocemento, polietileno y PVC.

7. Sistema Villaviciosa Villa

El sistema abastece a Amandi, Bedriñana y la villa de Villaviciosa.

Los manantiales de San Superior, Santi Superior y La Xunglar en Valdediós, se conectan con Villaviciosa mediante dos tuberías, una de ellas de PVC conectada con el depósito de Villaviciosa y otra de hierro fundido que conecta con la red de abastecimiento, la conducción tiene una longitud de unos 10 km y se realiza por gravedad. Teniendo que ser desinfectada el agua que discurre por la tubería de hierro fundido.

Manantiales de Buslaz, su caudal que se dirige al depósito de Villaviciosa siendo prácticamente nulo su caudal en estiaje.

Manantiales de San Vicente, aportan un caudal poco relevante al total transportado por la red, de esta fuente lo que se aprovecha es el excedente de los manantiales que abastecen la traída vecinal de San Vicente. Su caudal es casi nulo en estiaje.

Sondeo de Fabares, aquí el sondeo se realiza junto al río Fabares-Rozas, en un principio hay que bombearlo hasta un depósito de rotura, para que posteriormente ya por gravedad se una con el caudal procedente de los manantiales de Valdediós con destino al depósito de Villaviciosa.

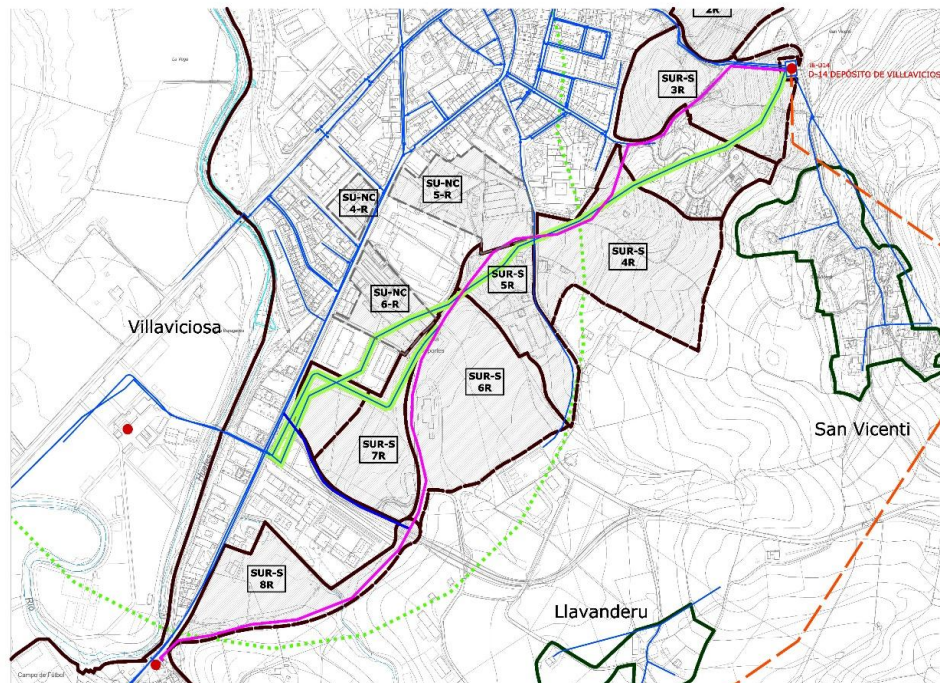
Como parte de esta infraestructura en este sistema se disponen dos depósitos.

- El depósito de Villaviciosa cuenta con una capacidad superior a los 1000 m³. Desde él se suministra el agua a Villaviciosa y Bedriñana, además cuenta también con un sistema de tratamiento con hipoclorito sódico para la desinfección del agua.
- Depósito de Bedriñana, su capacidad es de 100 m³ y de planta circular, recibe el agua del casco urbano mediante bombeo.



En cuanto a la red de distribución en el suelo urbano esta presenta una trama adaptada al viario, y ha sido renovada mediante tubería de fundición, aunque persisten en determinadas zonas tuberías de hierro fundido y fibrocemento como consecuencia de que esos tamos no han sido renovados.

El ramal que conecta esta red del suelo urbano con Bedriñana esta realizado con tubería de polietileno. En las acometidas domiciliarias se utilizan dos materiales, las más antiguas de plomo y las más recientes de polietileno.



Esquema Red de Abastecimiento

Para la ejecución de los nuevos desarrollos propuestos es necesario el reforzamiento de la red existente mediante una tubería de diámetro 500 mm de conexión entre los depósitos de Villaviciosa y de Amandi así como el mallado de la instalación actual de la villa con tubería de diámetro 300 mm.

Las actuaciones llevan aparejadas el desvío de la red existente (en color verde seco).

8. Sistema Sidra Mayador

Su uso es industrial, en concreto para abastecer a la fábrica de sidra de El Mayador, ubicada en La Rasa, parroquia de Selorio.

La captación se realiza mediante un sondeo en la Rasa junto a la ETAP, en la cual se realiza el tratamiento del agua. El caudal de la captación es de 18 m³/h. El caudal de tratamiento de la ETAP es de 5 l/s.

Posteriormente el agua se envía a depósitos privados de la fábrica.

9. Otros abastecimientos locales

Tal y como se ha comentado anteriormente no todos los núcleos del concejo de Villaviciosa se encuentran conectados mediante una red, sino que se alimentan de abastecimientos locales. Dichos abastecimientos son gestionados por los vecinos y sin intervención del Ayuntamiento. A continuación, se analizan:

- **Área Castiello**

Los núcleos abastecidos son los pertenecientes a la parroquia de Castiello.

El agua procedente del arroyo de El Cañero así como de dos sondeos llega a un depósito ubicado en Castiello y se reparte al resto de la parroquia. La gestión de la red corre a cargo de la cooperativa de Castiello.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRÉS & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- **Parroquias de Cazanes, Carda, Tomón y Priesca**

La mayoría de los núcleos no se encuentran conectados con red alguna por lo que deben abastecerse de fuentes, sondeos o regueros.

El núcleo de Cazanes toma el agua del manantial de Cifuentes, que garantiza como un caudal de 0,7 l/s. El agua se bombea a un depósito que hay en Cazanes de 30 m³ de capacidad.

En Carda el principal recurso es la fuente de Abeu, donde se ha realizado una estación de bombeo de 25 m³ de capacidad, desde donde se impulsa el agua a un depósito de 50 m³ de capacidad que da servicio a veinte viviendas, aunque como previsión se han dejado treinta y dos puntos de conexión, pensando en necesidades futuras. Además de este recurso se toma agua de más puntos, existiendo otros dos depósitos, para abastecer otros núcleos de población.

En la parroquia de Tornón existe un depósito de 50 m³ que es abastecido por un caudal procedente de una fuente de Villar, caudal que es bombeado hasta este depósito y desde el que se abastecen los núcleos de Pando, Villar, parte de los de la parroquia de Carda y uno de Miravalles, concretamente el Llujarón, en total unas cincuenta viviendas.

Los núcleos de Onón, Villaverde y La Venta, ven cubiertas sus necesidades gracias dos fuentes llamadas de Llicente y un sondeo, del que solo se hace uso en caso de que el caudal generado por dichas fuentes no cubra las necesidades (fundamentalmente en estiaje).

Muslera toma recursos del manantial de La Rionda, donde se ha realizado un bombeo capaz de impulsar el agua hasta un depósito de 50 m³ de capacidad.

En Priesca la obtención del agua se produce igual que en las demás parroquias incluidas en este apartado, es decir, recurriendo a los recursos locales de la zona, se trata de aguas de buena calidad que no requieren ningún tratamiento adicional, a excepción de la época veraniega, cuando se añaden pastillas de cloro en las captaciones.

- **Candanal y Peón**

Se realiza el bombeo y distribución a El Curbiello, incluyendo el barrio de Peñas Blanques y otros caseríos próximos, siendo necesario para ello la realización de una conexión directa con la tubería que suministra a la zona de La Olla.

- **Un cuarto grupo de parroquias**

Lo conformarían las parroquias restantes del municipio, parroquias que aglutinan cerca del 20% del total de la población del concejo. Este grupo se trata en su mayor parte de núcleos dispersos que deben aprovechar sus recursos locales al encontrarse fuera de cualquier tipo de red de abastecimiento.

11.2. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

En la actualidad su sistema de saneamiento está formado por más de 64 kilómetros de colectores, de los cuales 28 conforman su sistema colector de saneamiento en alta, e integra 16 elementos de control tipo estación de bombeo.

Atendiendo a los datos disponibles, el sistema colector se encuentra plenamente desarrollado en los ámbitos urbanos del entorno de la Villa, si bien se han detectado problemas en la propia red de saneamiento de la Villa, relacionados con filtraciones de agua marina y entrada de aguas de escorrentía.

La depuración de los efluentes de la aglomeración se realiza en la EDAR de Villaviciosa, que dispone de una capacidad de diseño de 33.700 h-e, a través de una línea de tratamiento basada en un proceso de fangos activos en aireación prolongada configurado en dos reactores tipo "carrusel", que da cumplimiento al artículo 4 de la Directiva 91/271/CEE.

Con carácter general señalar que el trazado de los colectores deberá evitar tramos paralelos a la ribera del mar dentro de los 20 primeros metros de la servidumbre de protección de costas (artículo 44.6 de la Ley de Costas).





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Las instalaciones de saneamiento existentes que no cuentan con título de ocupación o autorización, así como las redes propuestas, no resultarán vinculantes, quedando condicionadas a lo que derive de la solicitud del título habilitante para la ocupación del DPMT o autorización en servidumbre de protección.

11.2.1. Saneamiento de la margen izquierda de la Ría (Bedriñana- San Martín del Mar)

Esta medida está destinada a extender el sistema colector de la aglomeración urbana de la ría de Villaviciosa a los núcleos rurales situados en la margen izquierda de la ría; el diseño de las instalaciones de depuración de la aglomeración admite la incorporación de los nuevos efluentes residuales, si bien es necesario destacar que el sistema colector en esta margen izquierda se encuentra cercano al límite de su capacidad máxima, aspecto que deberá ser tenido en cuenta en los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General.

El objeto es el desarrollo de la red de saneamiento, para las zonas de Bedriñana, San Martín y Requejo, y Oles (que en la actualidad carecen de un sistema de saneamiento que recoja las aguas residuales), incorporándolas a la red existente que discurre por la margen izquierda de la Ría de Villaviciosa, cuyo final último es la depuración en la depuradora de Rodiles y vertido por medio de emisario submarino al Mar Cantábrico.

El Ayuntamiento de Villaviciosa cuenta actualmente con un sistema de saneamiento unitario, fundado como una red compuesta por colectores destinados al saneamiento de aguas fecales donde actualmente se identifican también incorporaciones pluviales.

Se proyecta la solución de incorporación de los caudales recogidos por medio de tres puntos de entrada a la red existente (al interceptor general existente), como son:

- Tramo de impulsión a la altura de Bedriñana
- Bombeo de Albatros (San Martín)
- Red existente en núcleo de Tazones

Debido al orden de magnitud de los caudales recogidos, despreciables en comparación con los caudales existentes, se estima la no necesidad de acometer modificaciones en la red existente.

Debido a la situación de las diferentes zonas y a la orografía del lugar, así como a la traza del colector existente de saneamiento en la margen izquierda de la Ría, se realizan 3 puntos de conexión a dicho colector existente:

- Incorporación de caudales residuales de zona de Bedriñana: Los caudales recogidos en la zona de Bedriñana son dirigidos a la estación de bombeo BBE-1, mediante la cual se incorpora a la red presurizada existente entre el bombeo del Salin y la rotura de carga existente.
- Incorporación de caudales residuales de la zona de San Martín del Mar: Los caudales recogidos en la zona de San Martín del Mar y Requejo son agrupados y dirigidos hacia la E.B.A.R. de Albatros, incorporándose así a la red existente.
- Incorporación de caudales residuales de la zona de Oles: Los caudales recogidos en la zona de Oles son agrupados y dirigidos hacia la población de Tazones, donde serán incorporados a la red existente.

Los nuevos colectores proyectados son en su mayoría de gravedad, aunque existen una serie de estaciones bombeo, con sus respectivas conducciones de impulsión, con la finalidad de salvar los desniveles topográficos.

Los caudales residuales incorporados por el Plan Director tendrán como punto final su depuración en la E.D.A.R de Rodiles, donde una vez tratados, serán vertidos mediante emisario al Mar Cantábrico.

La red de saneamiento que se proyecta, para la recogida por gravedad de las aguas residuales entre Bedriñana y San Martín del Mar estará formada por aproximadamente 18,5 km. de colectores enterrados de PVC corrugado de diámetro 315 mm.

Para salvar la orografía del terreno se construirán estaciones de bombeo enterradas, un total de 9 (ejecutadas con pozos prefabricados de PRFV con todos los equipos electromecánicos integrados), a través de las cuales se bombeará el efluente por las conducciones de impulsión (un total de aproximadamente 3,2 km) que serán enterradas y de Polietileno de alta densidad de diámetro entre 50 y 63 mm.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Para ejecutar algunos de estos colectores, en aquellas zonas donde no se pueden ejecutar las excavaciones a cielo abierto, será preciso realizar 2 hincas con camisa de acero de diámetro 600 mm. En cuyo interior se alojarán las conducciones de saneamiento.

Teniendo en cuenta el incremento de caudales de incorporación a las infraestructuras existentes derivadas del saneamiento de los nuevos núcleos considerados en este proyecto, se hace necesaria la ampliación de capacidad de bombeo (sustitución de equipos) de las EBARs existentes de Albatros, Tazones y Rodiles. Ello implica el incremento de capacidad de bombeo para las estaciones existentes de Albatros, Tazones y Rodiles a fin de adecuarlas a los incrementos de caudal aportado por el nuevo sistema proyectado.

El alcance de las obras también incluye actuaciones en los bombeos existentes de Albatros, Rodiles y Tazones.

11.2.2. Saneamiento de la margen derecha de la Ría (núcleos de Onón y Misiegu)

El proyecto de saneamiento integral de la ría de Villaviciosa contempla la ejecución en zanja de dos colectores de DN315 para resolver el saneamiento de la población de Onón y el de la población de Misiegu hasta los colectores existentes situado en las inmediaciones de las estaciones de bombeo de las localidades.

11.2.3. Evacuación de aguas residuales y pluviales en la zona industrial de “La Rasa”

La red de saneamiento del Parque Industrial de la Rasa de Selorio está contemplada en el Plan Parcial aprobado definitivamente; la red se ha diseñado separativa, siendo necesario depurar las aguas residuales antes de verterlos al medio receptor. Para ello, se propone la ejecución de una impulsión del caudal recogido por el Parque Industrial a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Rodiles.

Esta EDAR es gestionada por el Consorcio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Asturias, se encuentra situada al Sureste de la punta de Rodiles, en lo alto del acantilado de la Ensenada de la Conejera. A ella llega un colector desde el bombeo de Rodiles, que trae las aguas residuales del núcleo de Villaviciosa y de una parte de la margen izquierda de la ría. El vertido al mar se realiza mediante un Emisario Submarino.

El bombeo de las aguas residuales del Parque Industrial de La Rasa de Selorio constará al menos de los siguientes elementos:

- Grupo de bombeo, con impulsores para bombas trituradoras
- Tubería de impulsión
- Colector en lámina libre

Red de pluviales: En el estudio hidrológico del Plan Parcial considera oportuno ampliar la obra de drenaje del Río los Gües para realizar el vertido directo de la red de aguas pluviales a su cauce, aunque ya en la actualidad la obra de drenaje se observe insuficiente.

Según dicho Estudio Hidrológico, el caudal circulante en el estado post-operacional por ese punto en el caso de la avenida extraordinaria de los 500 años es de 52 m³/sg.

Se considera necesario dimensionar dicha obra de drenaje para permitir el paso del caudal de la Avenida Extraordinaria de los 500 años, ya que, siendo el único acceso previsto al Parque Industrial, una tormenta extraordinaria podría imposibilitar la circulación por la carretera local de la Busta.

11.2.4. Agrupación Rural de Quintes-Quintueles

En la línea de actuación 05.102. Saneamiento y depuración de la agrupación rural Quintes-Quintueles (Villaviciosa). Esta medida está destinada a dotar de saneamiento y depuración colectivos a los núcleos más importantes de la agrupación rural.

Esta actuación está recogida en el programa de medidas del Plan Hidrológico de la Demarcación 2021-2027 a través de la medida denominada “Saneamiento Villaviciosa-Quintes”, en la cual la administración competente es la Administración General del Estado, con un Coste Total de 3.959.134 € con financiación del Principado y compromiso en el Plan Director de 2002-2013.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Además, se tiene constancia de la existencia de un proyecto de saneamiento entregado en octubre de 2020 a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y que se ha incluido en el Plan DSEAR del quinquenio en vigor (2022-2026 en tramitación) con un presupuesto estatal de 13.400.000 € al cual no se ha tenido acceso.

11.2.5. Agrupación Rural de Argüero

En la línea de actuación 05.103. Saneamiento y depuración de la agrupación rural Argüero (Villaviciosa). Esta medida está destinada a dotar de saneamiento y depuración colectivos al núcleo rural de Argüero.

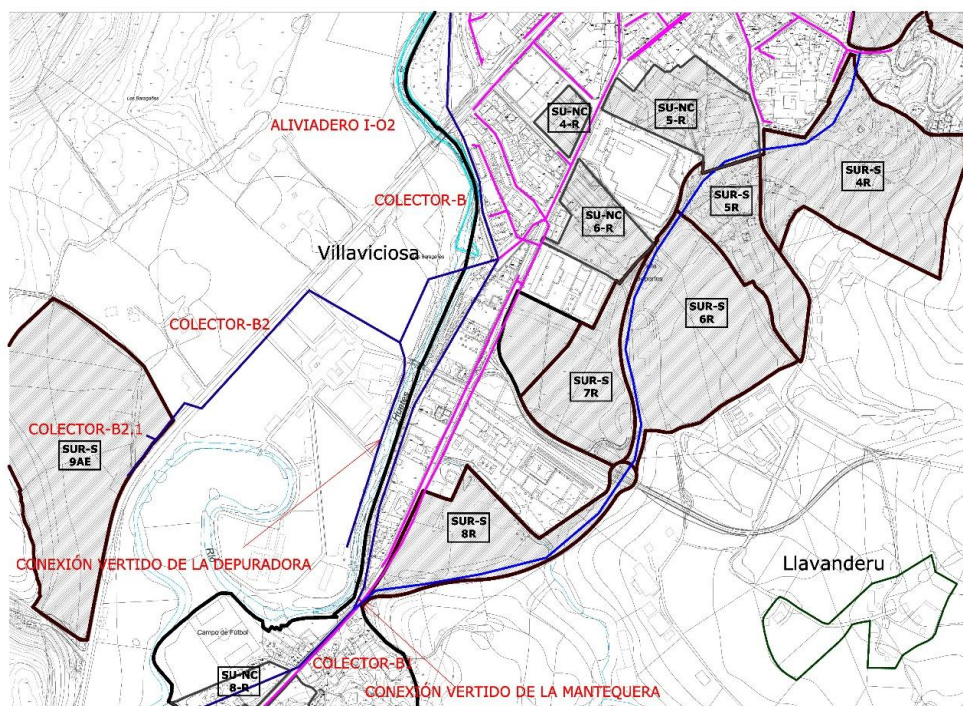
Esta actuación, aunque con otra configuración, está recogida en el programa de medidas del Plan Hidrológico de la Demarcación 2021-2027 a través de la medida denominada "Saneamiento y EDAR Argüero (Villaviciosa)", en la cual la administración competente es la Administración General del Estado, con un coste total de 1.262.921 € con financiación del Principado y compromiso en el Plan Director de 2002-2013.

11.2.6. Agrupación Rural de Peón

En la línea de actuación 05.104. Saneamiento y depuración de la agrupación rural Peón (Villaviciosa). Esta medida está destinada a dotar de saneamiento y depuración colectivos a los núcleos más importantes de la agrupación rural.

11.2.7. Saneamiento de Villaviciosa Villa

Para la ejecución de los nuevos desarrollos propuestos es necesario la ampliación de la red general existente mediante un colector unitario de diámetro 1500 mm que permitirá la conexión del saneamiento de los sectores con el colector principal B-1 de Villaviciosa.



Esquema Red de Saneamiento

11.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

E-Redes Distribución, antes conocida como HidroCantábrico Distribución Eléctrica, es la distribuidora de electricidad del Grupo EDP que se encarga de transportar y distribuir la electricidad en Villaviciosa.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



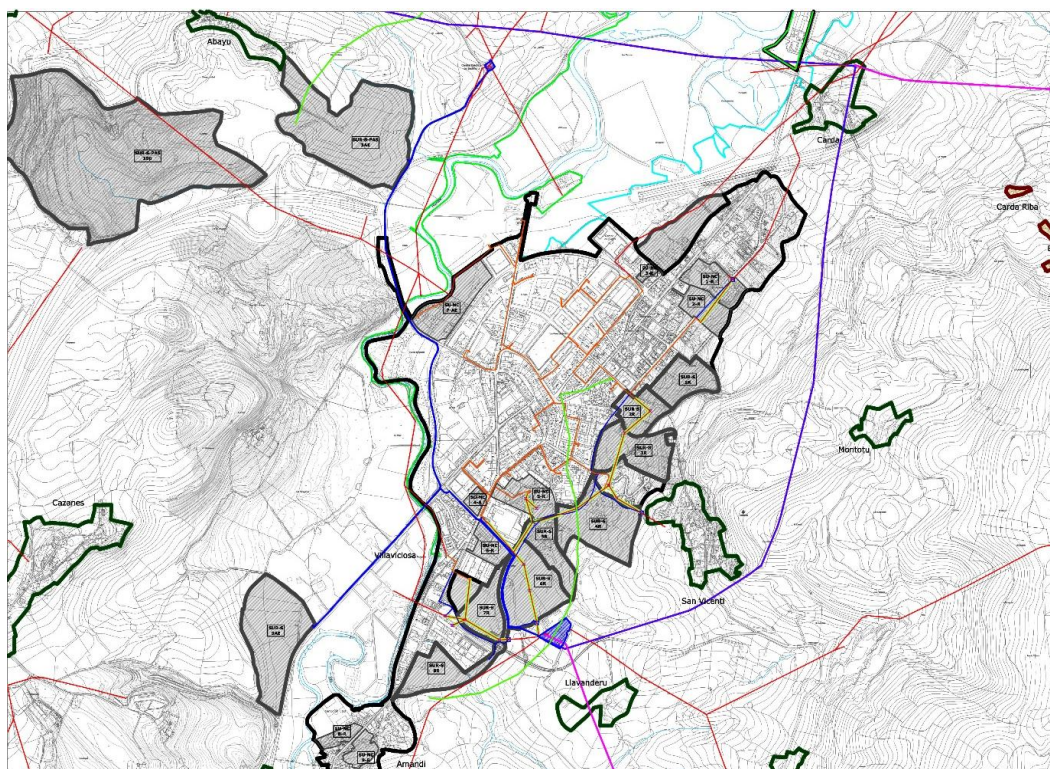
FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Tal y como se pueden observar en los planos de Energía Eléctrica en el Concejo de Villaviciosa encontramos tendidos de alta tensión de 132 Kv y 50 Kv así como una red de tendidos de media tensión que malla la superficie del Concejo de Villaviciosa

En el Concejo de Villaviciosa se encuentran dos subestaciones eléctricas, la de Villaviciosa y la de Bedriñana.



Esquema Red Eléctrica

Para el desarrollo de los sectores propuestos en el Plan es necesario el desvío y soterramiento de las líneas eléctricas que discurren en aéreo por los diferentes sectores.

11.4. RED DE GAS

La distribución de gas en el concejo de Villaviciosa la realiza *Naturgas Energía Distribución, S.A.U.* La red de distribución se abastece desde el año 2001 mediante una planta satélite de gas natural licuado (GNL) con una capacidad útil de 57 m³.

El crecimiento demográfico del concejo ha ocasionado que la empresa acometa la construcción de un gasoducto de transporte secundario que, atravesando los Concejos de Siero, Sariego y Villaviciosa, conecte la actual red de distribución con la red estatal de transporte de ENAGAS, con el objeto de asegurar y garantizar el abastecimiento.

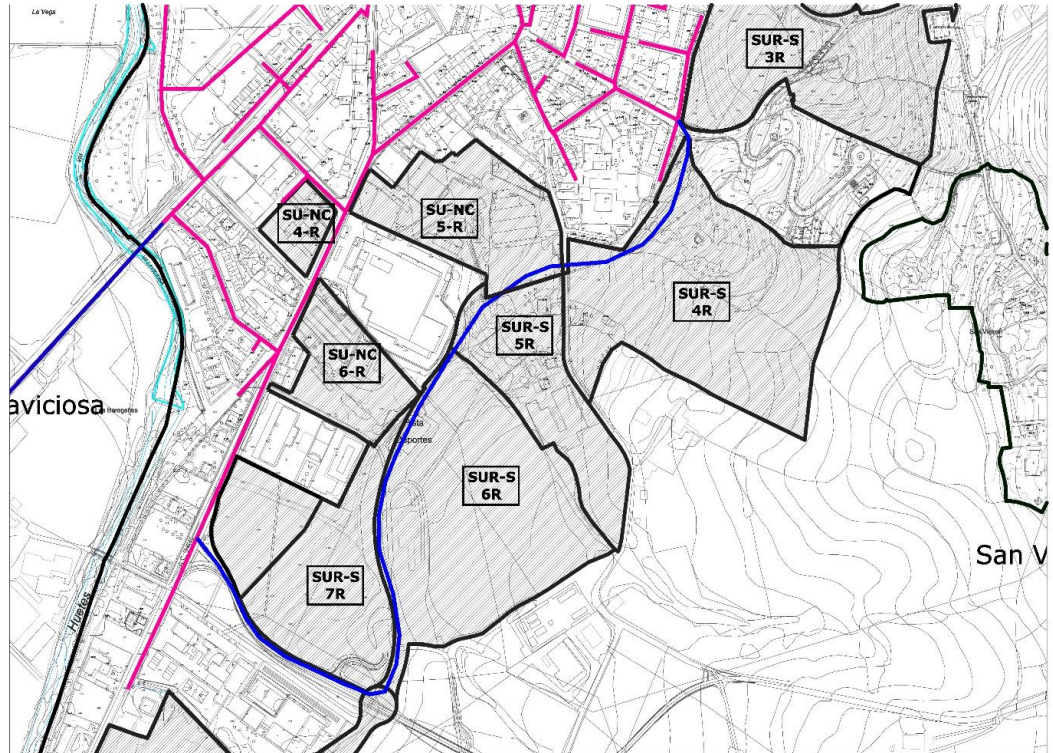
El gaseoducto atraviesa los concejos de Siero y Sariego, el trazado entra en el concejo de Villaviciosa por la zona de Santa Mariña, manteniendo dirección Noreste y recorriendo un tramo de 4.000 metros por la parte alta de las sierras en las zonas La Albariña, La Rasa de Abazal y cercanías de los núcleos de Mogovío y Daja.

Una vez finalizado este tramo de sierra, la conducción atraviesa terrenos de prados para discurrir paralela, aunque lejana con la carretera AS-113, en un tramo de 1.240 metros de longitud.

En el paraje La Corolla, se cruza la carretera anterior y se accede al núcleo de Camoca de Abajo, con dirección Sur-Norte, donde está situado el valle del río Valdediós.



Una vez cruzado este río y discurriendo paralela a la carretera VV-10, después de 700 metros en dirección Oeste-Este, se cruza la carretera anterior, se asciende al alto de Poladura y por La Mesada se llega al punto final del trazado comenzará el suministro de gas natural a Villaviciosa, tanto de uso industrial como doméstico-comercial.



Esquema Red de Gas propuesta

La longitud del gasoducto en Villaviciosa es de 9.214 metros.

En el interior de la villa de Villaviciosa existe una red de distribución de gas en baja la cual ha de ser reforzada con una nueva red general que permita la alimentación de gas a los nuevos desarrollos propuestos en el plan. Se destaca que en el desarrollo no se propone una ampliación de la red general para dar servicio a los sectores SU-NC-8-R, SU-NC-9-R y SUR-PAS-03-AE.

Para los nuevos sectores de suelo urbanizable la distribución se realizará preferentemente con gases renovables.

11.5. ENERGÍAS RENOVABLES

El PGO asume los objetivos de transición energética contemplados en la Agenda Urbana europea y en la Agenda Urbana española y recogidos en el Eje estratégico 2. Mitigación y adaptación al cambio climático de la a Agenda Urbana y Rural de Asturias.

En el ámbito de la generación de energía el PGO prevé que el suministro energía a los nuevos sectores proceda de instalaciones de generación con fuentes renovables; así mismo se recomienda la adaptación de la red actual de distribución a la generación renovable y la incorporación de los ciudadanos en la transformación energética del concejo, promoviendo la constitución de comunidades energéticas por edificio o por barrio.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta de clasificación del suelo se fundamenta en el reconocimiento de los valores intrínsecos del medio natural y del cumplimiento de las características definidas por la legislación urbanística para el suelo urbano. En los apartados siguientes se exponen los criterios de clasificación que se han tenido en cuenta.

Esta Memoria y las fichas de condiciones de la Normativa Urbanística. Para el suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable y categorías de suelo rústico contienen los listados, descripción y datos numéricos detallados a los que los siguientes apartados se refieren en términos cualitativos.

12.1. SUELO URBANO

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que cumplen con los requisitos establecidos en la legislación urbanística y que básicamente corresponden con el suelo clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, o con sectores de suelo urbanizable, algunos ya incorporados al proceso de urbanización.

La clasificación de suelo urbano se ha realizado a partir de las condiciones objetivas que presentan los terrenos en la actualidad, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece TROTU y el ROTU.

Se ha clasificado como **suelo urbano consolidado** el que cumple las determinaciones para su consideración en aplicación del artículo 180 del ROTU. Se regula mediante la definición de su ordenación detallada y la aplicación directa de Zonas de Ordenanza.

Se clasifica como **suelo urbano no consolidado** los terrenos edificados parcialmente integrados en la malla urbana, que cuentan con servicios urbanos, donde es preciso acometer actuaciones de urbanización y reforma interior y obtener dotaciones urbanísticas públicas, siendo necesaria la equidistribución de cargas y beneficios.

En total se han delimitado 13 ámbitos de suelo urbano no consolidado. Nos encontramos dos situaciones diferenciadas:

- 3 ámbitos contemplados en las NNSS de 1997, en ejecución y cuya ordenación se asume.
- 10 nuevos ámbitos, algunos parcialmente integrados en unidades de ejecución de las NNSS de 1997 sin desarrollar.

12.1.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS)

Estos ámbitos se encuentran en ejecución de acuerdo con las previsiones del planeamiento que se revisa; corresponden con unidades de ejecución delimitadas en las NNSS/1997. En estos casos serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en la ficha correspondiente, proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada.

Se delimitan los siguientes:

- SUNC-PAS-1-R (antigua UE-5)
- SUNC-PAS-2-R (antigua UE-10)
- SUNC-PAS-3-R (antigua UE-16)





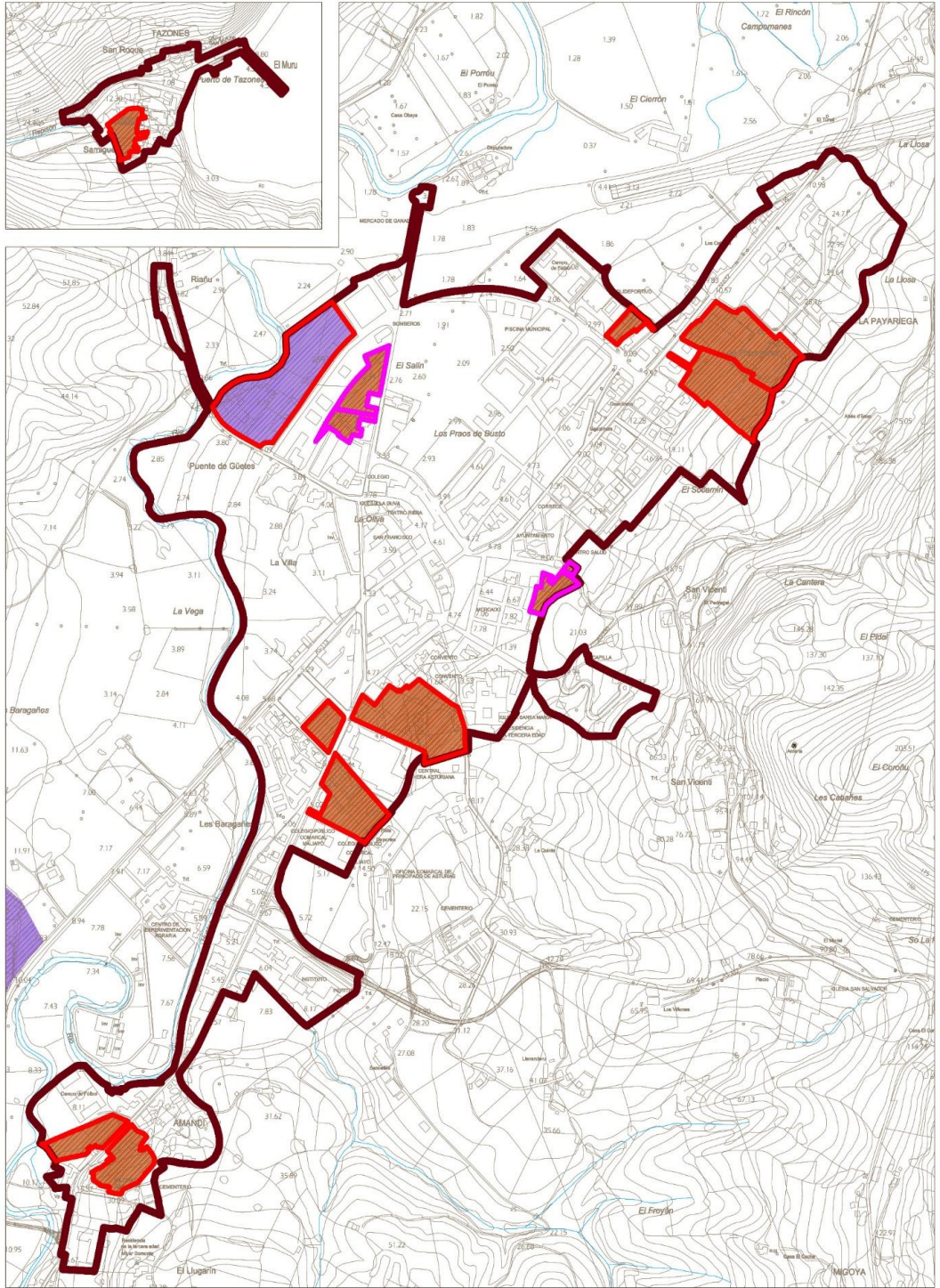
SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO
-  RESIDENCIAL
-  ACTIVIDADES ECONÓMICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

12.1.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

En dos de los ámbitos delimitados identificados como SUNC-4R (antiguo enclave de Nestlé) y SUNC-5R (antigua localización de las sidrerías Escanciador y Cortina), se fija la ordenación detallada, con el objeto de que puedan desarrollarse con celeridad una vez se produzca la aprobación definitiva del PGO; además se deja abierta la posibilidad de que se puedan modificar las ordenaciones detalladas propuestas.

En la definición de la ordenación se han valorado las tipologías del tejido colindante con el que se pretende integrar, la topografía y los condicionantes físicos del lugar, teniendo en cuenta que a la vez forman parte de un barrio concreto y como parte de ellos deben contribuir a que ese barrio funcione mejor.

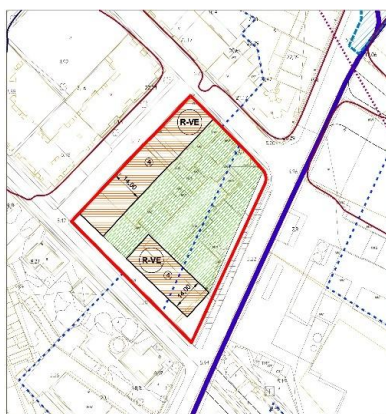
▪ SUNC- 4-R

La ordenación del ámbito configura una nueva manzana que cierra con vivienda colectiva el tejido en la salida de la ciudad; en este caso, frente a la tipología de manzana cerrada que consolida las calles José Ballina Fernández y Pedro Pidal Arroyo, se ha optado por el bloque abierto, con el objeto de materializar un espacio público de referencia con frente a la C/ Maximino Miyar: Este nuevo espacio de encuentro para la ciudadanía contribuye como eje conector de esparcimiento a coser la ciudad consolidada con el área de la Alameda vinculado al Camino de Santiago.

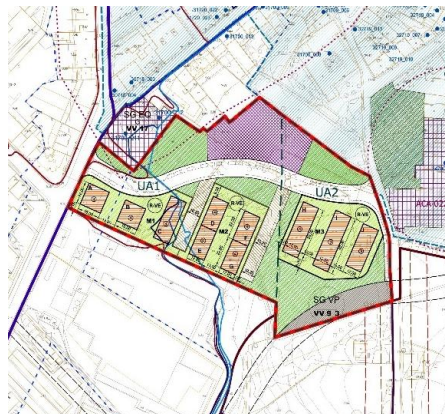
▪ SUNC- 5-R

Para el nuevo sector residencial el Plan considera la conveniencia de introducir usos residenciales que completen las manzanas existentes de la C/ del Carmen y viario de borde, integrando los edificios de interés representativos de la antigua factoría de Escanciador como dotaciones al servicio de la ciudad. Se ha elegido la tipología de bloque abierto por considerar se adecúa mejor a los desniveles topográficos entre las dos calles que relaciona: C/ Maximino Miyar con la carretera AS-332 a Infiesto.

El nuevo tejido residencial se distribuye en terrazas relacionadas mediante un aporte significativo de espacios verdes.



SUNC-4-R



SUNC-5-R

En este sentido en el TOMO II. Normativa Urbanística se recogen dos fichas diferentes:

- Ficha donde se establecen las determinaciones de ordenación general del ámbito (usos, edificabilidad, sistemas locales de cesión, densidad de viviendas, tipologías, etc) que deberán cumplirse en el caso de que se quisiera modificar la ordenación detallada definida en el PGO a través de un Estudio de Detalle.
- Ficha con las determinaciones de ordenación detallada y de gestión, para el caso de que se desarrolle el sector con la ordenación definida en el Plan General.

12.1.3. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo

El Plan General remite la ordenación detallada a planeamiento de desarrollo en nueve ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados estableciendo determinaciones vinculantes y orientativas para la ordenación.

Se delimitan los siguientes:





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- SUNC- 1.R (antigua UE-13)
- SUNC- 2.R (antigua UE-14 y Modificación SAU-2)
- SUNC- 3.R
- SUNC- 6.R
- SUNC- 7.AE (antigua UE-11)
- SUNC- 8.R (Amandi)
- SUNC- 9.R (Amandi)
- SUNC- 10.R (Tazones)

▪ **SUNC- 1-R**

El ámbito, rodeado de tejido urbano consolidado con viviendas unifamiliares aisladas, se corresponde con la antigua UE-13, prevista con uso industrial. Si bien es cierto que en la actualidad existe un almacén de materiales de construcción y edificaciones anejas vinculadas, la vocación futura de este espacio es claramente residencial, como remate norte del barrio de viviendas unifamiliares que consolidarán la entrada norte a la ciudad.

Está integrado en la malla urbana, que se fragmenta con el almacén longitudinal existente en la actualidad. La futura ordenación va a contribuir a dar continuidad al sistema viario que se interrumpe precisamente en esta parcela, acentuado también con los desniveles topográficos que la ordenación del ámbito deberá resolver. La reserva para zona verde de la zona sureste va a reforzar el parque lineal perimetral que recorre el modelo urbano previsto en el PGO, quedando plenamente integrado con el tejido urbano ya transformado.



SUNC-2-R

SUNC-1-R

SUNC-3-R

▪ **SUNC- 2-R**

El ámbito se corresponde con la antigua UE-14, prevista con uso residencial, cuyo ámbito fue ajustado en una modificación de las NNSS/1997 relativo al SAU-2. Su ordenación completa el tejido existente del entorno junto con el ámbito colindante del SUNC-1-R, con condiciones de desarrollo semejantes, continuidad de las calles que llegan a sus límites y refuerzo de la zona verde sureste.

▪ **SUNC- 3-R**

Junto al complejo deportivo del campo de fútbol, sirve de completación de una manzana consolidada con edificaciones entre medianeras por cuyo borde inferior discurre el trazado del Camino de Santiago. Contribuye a reorganizar los espacios públicos que se encuentran en su entorno.

▪ **SUNC- 6-R**

Esta zona, al igual que el SUNC-5 estaba contemplada en las NNSS/1997 como suelo urbano de uso industrial, al igual que en el ámbito referido, la transformación del uso previsto, de industrial a uso residencial, por el PGO, ocasiona su consideración como suelo urbano no consolidado.

El plan ha valorado la recualificación de esta zona de la ciudad frente a la Colonia de Les Colomines, sustituyendo los usos previstos en el planeamiento anterior, que simplemente recogían las actividades





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



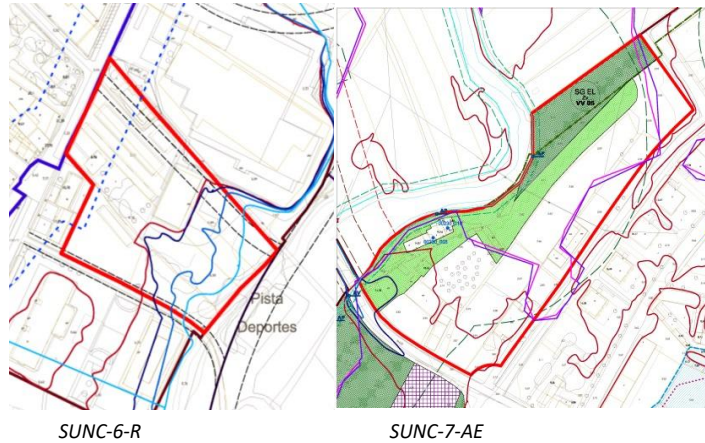
FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
 realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
 pudo validar. Si necesita obtener el documento con
 las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
 Electrónica.

asentadas en los bordes del suelo urbano ligadas a la carretera, por uso residencial que completen la trama urbana acogiendo la colonia en el entorno de las dotaciones escolares.



▪ **SUNC- 7-AE**

El ámbito se corresponde con la antigua UE-11, prevista con uso industrial en las NNSS/1997, que preveía consolidar un frente de actividad económica a lo largo de la Avenida del Carbayu hasta el polígono del Salín. Sin embargo, este ámbito no ha llegado a desarrollarse en los años de vigencia del planeamiento habiéndose mantenido únicamente algunas actividades en el frente de esta calle, que configuran traseras a la Ría.

Teniendo en cuenta su posición estratégica, en una de las entradas principales a la ciudad, y constituir el encuentro entre la Ría natural que llega a la ciudad y el parque urbano de la Barquerina, acogiendo además un espacio representativo en la historia del concejo: muelle y desembarcadero de la villa, el plan general ha considerado necesaria su transformación rompiendo su actual condición de “traseras” a piezas urbanas que muestran, al ciudadano que se acerca, su cara más amable. La transformación prevista contempla la consolidación del Parque que se funde con el tejido transformado de la Villa, con edificios terciarios y dotacionales que tienen en cuenta las prescripciones determinadas por el Plan Hidrológico en cuanto a los riesgos de inundabilidad.

▪ **SUNC- 8-R y SUNC- 9-R**

En la localidad de Amandi, localizados a ambos lados del trazado de la AS-255a, los ámbitos delimitados contribuyen a reforzar la estructura urbana del núcleo urbano, en continuación del tejido residencial de la Villa. Acoge los desarrollos residenciales del borde de carretera y las prolongaciones existentes hacia el interior: a la izquierda hasta el campo de fútbol y a la derecha hasta englobar el conjunto parroquial de la Iglesia San Juan de Amandi.

▪ **SUNC- 10-R. Tazones**

En el extremo sur del barrio de San Miguel de la localidad de Tazones se delimita el SUNC-10-R, previsto en el Plan Especial que no ha llegado a tramitarse, está integrado en la malla urbana y permitirá consolidar el barrio en la entrada del núcleo, hoy distorsionado con los grandes aparcamientos que acogen los periodos estivales de gran afluencia de público.

12.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se han clasificado como suelo urbanizable los terrenos sobre los que el Plan General considera conveniente su incorporación a los procesos urbanos para conformar el modelo elegido; se han valorado parámetros de: localización en relación a los sistemas de comunicación estructurantes y con respecto a las necesidades de la Villa y los diferentes barrios, adecuación de los terrenos para soportar los usos y actividades previstos, cualidades particulares sobre la idoneidad de establecer nexos con el medio rural, y mínimo impacto ambiental sobre el medio natural.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Se han delimitado en total 14 sectores de suelo urbanizable, que se corresponden con 3 sectores asumidos en diferente grado de desarrollo del planeamiento que se revisa y 11 sectores más, de los cuales 8 son sectores residenciales, 2 de actividades económicas y un sector agroganadero.

12.2.1. Suelo urbanizable con planeamiento asumido (SUR-S-PAS)

Estos sectores se encuentran previstos, algunos en ejecución, en el planeamiento que se revisa; se corresponden con sectores delimitados en las NNSS/1997, o provenientes de modificaciones que los contemplan. Con carácter general se mantienen las determinaciones del planeamiento anterior o bien se introducen algunos ajustes, como es el caso del SUR-S-PAS-3, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 del ROTU.

Son los siguientes:

- SUR-S-PAS-1-Sp (SAU-D-4)
- SUR-S-PAS-2-AE. *La Rasa de Selorio*
- SUR-S-PAS-3-AE. *Casa Blanca*

▪ SUR-S-PAS-1-Sp (SAU-D-4)

El sector en el que se localizan las instalaciones deportivas del Golf, separado de la Villa por el trazado de la autovía A-8, se encuentra en ejecución, estando pendiente de consolidar la urbanización y los procesos de gestión que conlleva; el PGO asume las determinaciones del sector establecidas en el planeamiento anterior.

▪ SUR-S-PAS-2-AE. *La Rasa de Selorio*

El sector industrial de la Rasa de Selorio se tramitó mediante una modificación de las NNSS/1997 para delimitar una pieza industrial con marcada proyección comarcal, que a su vez trataba de consolidar las instalaciones de sidra Mayador ya asentadas en la zona.

El plan asume e integra las determinaciones para su desarrollo establecidas en el planeamiento, considerando están plenamente vigentes sus determinaciones.

▪ SUR-PAS-3-Casa Blanca. *Cazanes*

Este sector, previsto en origen para consolidar una pieza con usos terciarios, junto al nudo de acceso a la autovía A-8, que constituye la principal entrada a Villaviciosa, se ha desarrollado parcialmente, únicamente con el complejo de la estación de servicio.

El Plan General prevé su mantenimiento, tratando sin embargo de reorientar los usos previstos, introduciendo nuevas perspectivas admitiendo el industrial y de almacenamiento que pudieran acoger pequeñas naves vinculadas al transporte y al estacionamiento de vehículos, con el fin de sacar los vehículos del casco, valorando su proximidad a este, estableciendo condiciones para que no se produzcan impactos visuales y ambientales. Se ajusta además la edificabilidad asignada para hacer viable el desarrollo del sector.

12.2.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo

Para los nueve sectores de suelo urbanizable delimitados el Plan General fija condiciones para su desarrollo, estableciendo determinaciones vinculantes y orientativas para la ordenación.

Se delimitan ocho sectores residenciales:

- SUR- 1-R (SAU-2b.1)
- SUR- 2-R (SAU-2b.2)
- SUR- 3-R (UE-24)
- SUR- 4-R (SAU-R-1)
- SUR- 5-R
- SUR- 6-R
- SUR- 7-R
- SUR- 8-R





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

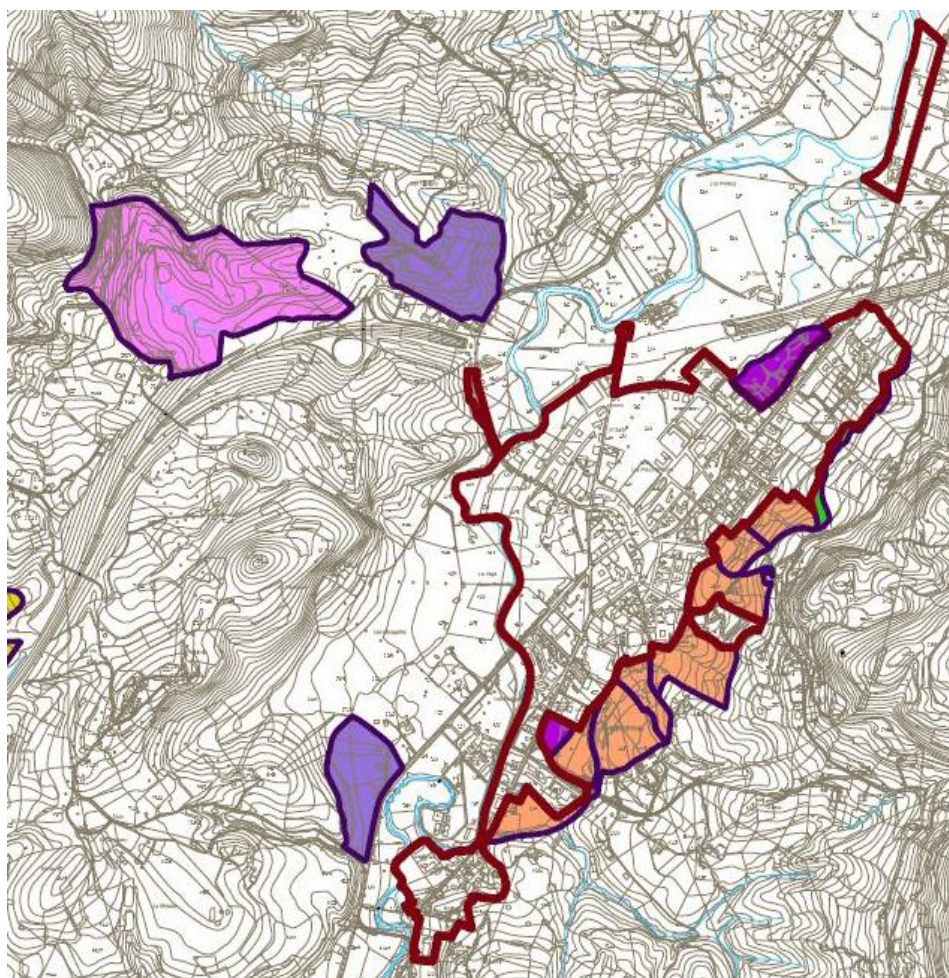


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

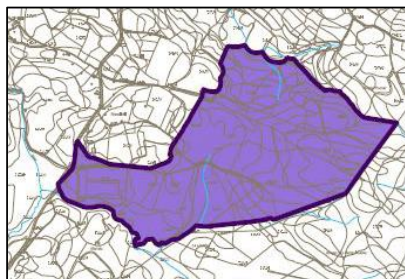
Estos sectores refuerzan el modelo de crecimiento de la Villa, configurando la fachada sureste, contribuyendo a rematar el tejido urbano que ocupa las laderas próximas con un cierre futuro urbano con vistas hacia la Villa sin afecciones por riesgos, como era el caso de los sectores situados en el oeste en las NNSS/1997.

Su puesta en carga va asociada a la consolidación de sistemas generales dotacionales vertebrados junto con el SG viario que los enhebra y que sirve para canalizar el transporte pesado que se dirige a la AS-330, que ahora discurre por el centro. Además de los sectores residenciales el Plan General, delimita un sector para dar cabida a las necesidades para la actividad económica de Villaviciosa, SUR- 9-AE (SAU-I.Les Baragañes)

Se integra en la conformación del modelo urbano el polígono de Les Baragañes, con frente a la carretera AS-380, con vocación de absorber las necesidades locales industriales del concejo.



Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el entorno de la Villa



Sector de Suelo Urbanizable con planeamiento asumido de proyección comarcal de actividades económicas





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

12.3. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

12.3.1. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación tienen como establecer una equivalencia entre los diferentes usos previstos de un ámbito de equidistribución para permitir el reparto equitativo de beneficios y cargas y la asignación de aprovechamientos derivados de la ejecución del planeamiento. Expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso con el predominante, al que se le asigna la unidad.

Los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de los valores de repercusión de los terrenos, del coste de ejecución material de las obras y del valor en venta, todo ello en €/m² construible. La rentabilidad de cada uso previsto en el ámbito de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable se ha establecido en base al valor de repercusión de suelo determinado por el método residual estático.

1. Valor de repercusión del suelo

El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su artículo 22 establece para el cálculo de los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos considerados, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Valor en venta (Vv)

- Vivienda libre: el valor de mercado de la vivienda libre, comercial y oficinas se establece en base a los datos elaborados por portales inmobiliarios⁶; los datos de los valores de mercado se incluyen como anejo a este documento.

Valor en venta vivienda colectiva libre nueva promoción..... 1.825 €/m² construido

Valor en venta vivienda unifamiliar libre..... 2.085 €/m² construido

- Vivienda protegida: el valor en venta de la vivienda protegida es el establecido por el Gobierno del Principado de Asturias para el año 2023; el Plan General establece un porcentaje mínimo de vivienda protegida en cada ámbito sin especificar el régimen de protección por lo que a efectos de establecer el coeficiente de ponderación se ha considerado la vivienda protegida en régimen general.

Vivienda de régimen general VPA 1.674,00 €/m² útil

Considerando una relación entre superficie construida/superficie útil de 1,30, el valor en venta de la vivienda protegida, referido a superficie construida sería:

Vivienda de régimen general VPA 1.287,69 €/m² construido

⁶ Viviendas en venta en web e Informe publicado por IDEALISTA, "Evolución de la vivienda en venta en España".





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Terciario e industrial: se toma el valor medio de portales inmobiliarios en base a los datos de mercado seleccionados:

Terciario 900 €/m² construido
Industrial..... 595 €/m² construido

Valor de la construcción (Vc)

El valor de la construcción se ha calculado tomando como referencia bases de datos y costes de referencia recogidos en publicaciones oficiales⁷, incrementados con los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial, honorarios y tasas.

Vivienda colectiva libre 1.017,45 €/m² construido
Vivienda unifamiliar libre 1.145,52 €/m² construido
Terciario-comercial 328,95 €/m² construido
Industrial 318,63 €/m² construido

Coficiente K

El coeficiente K se establece con carácter general en 1,40.

Valor de repercusión del suelo (VRS)

El valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se calcula en base a fórmula antes señalada:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

	VRS €/m ² c
Vivienda colectiva libre	286,12
Vivienda protegida	257,54
Vivienda unifamiliar	343,77
Terciario	313,91
Industrial	106,37

Para fijar los coeficientes de ponderación se ha asignado al uso de vivienda libre el valor de la unidad, dividiendo todos los demás entre éste para establecer la relación entre usos y por tanto los coeficientes de ponderación.

	Cp
Vivienda colectiva libre	1,00
Vivienda protegida	0,90
Vivienda unifamiliar	1,20
Terciario	1,10
Industrial	0,37

Los coeficientes de ponderación se han calculado en función de valores de mercado y de criterios normativos; aun cuando estos valores puedan variar a lo largo del tiempo de vigencia del Plan General, los coeficientes de ponderación deben considerarse como valores fijos ya que los valores establecidos por normativas autonómicas se fundamentan en estudios reales, por lo que unos y otros deben tener variaciones similares.

12.3.2. Aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado

El modelo propuesto prevé los siguientes aprovechamientos en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de urbanizable sectorizado delimitados:

⁷ Los valores de uso terciario e industrial se consideran sin acondicionamiento del local.



Suelo urbano no consolidado residencial

Ámbito	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	AM (S)	
SUNC-1R (Villaviciosa)	20.749,70	0,25	5.187,43	VCL (s/S _{ER})	30%	1.478,42	0,83	1.232,01		
				VCP (s/S _{ER})	20%	985,61	0,75	739,21		
				VUL (s/S _{ER})	50%	2.464,03	1,00	2.464,03		
				TER (s/S _E)	5%	259,37	0,92	237,76		
Total SUNC	20.749,70		5.187,43			5.187,43		4.673,01	0,225	
SUNC-2R (Villaviciosa)	18.371,55	0,20	3.674,31	VCL (s/S _{ER})	0%		0,83	0,00		
				VCP (s/S _{ER})	20%	698,12	0,75	523,59		
				VUL (s/S _{ER})	80%	2.792,48	1,00	2.792,48		
				TER (s/S _E)	5%	183,72	0,92	168,41		
Total SUNC	18.371,55		3.674,31			3.674,31		3.484,47	0,190	
SUNC-3R (Villaviciosa)	2.751,87	0,40	1.100,75	VCL (s/S _{ER})				0,00		
				VCP (s/S _{ER})				0,00		
				VUL (s/S _{ER})	100%	1.100,75	1,00	1.100,75		
				TER (s/S _E)				0,00		
Total SUNC	2.751,87		1.100,75			1.100,75		1.100,75	0,400	
SUNC-4R (Villaviciosa)	4.459,05	1,40	6.242,67	VCL (s/S _{ER})	70%	3.932,88	1,00	3.932,88		
				VCP (s/S _{ER})	30%	1.685,52	0,90	1.516,97		
				VUL (s/S _{ER})	0%		1,20	0,00		
				TER (s/S _E)	10%	624,27	1,10	686,69		
Total SUNC	4.459,05		6.242,67			6.242,67		6.136,54	1,376	
SUNC-5R (Villaviciosa)	20.942,90		12.296,00	VCL (s/S _{ER})	80%	9.836,80	1,00	9.836,80		
				SG-VP-VV-9.3	VCP (s/S _{ER})	20%	2.459,20	0,90	2.213,28	
					TER (s/S _E)		0,00	0,00		
	1.123,90									
Total SUNC	22.066,80		12.296,00			12.296,00		12.050,08		
	SG-EQ-VV-17	1.462,30								
Total SUNC + SG Exterior	23.529,10		12.296,00			12.296,00		12.050,08	0,512	
SUNC-6R (Villaviciosa)	13.371,34	0,30	4.011,40	VCL (s/S _{ER})	45%	1.714,87	1,00	1.714,87		
				VCP (s/S _{ER})	20%	762,17	0,90	685,95		
				VUL (s/S _{ER})	35%	1.333,79	1,20	1.600,55		
				TER (s/S _E)	5%	200,57	1,10	220,63		
Total SUNC	13.371,34		4.011,40			4.011,40		4.222,00	0,316	
SUNC-8R (Amandi)	7.211,42	0,20	1.442,28	VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	0,83	0,00		
				VCP (s/S _{ER})	20%	288,46	0,75	216,34		
				VUL (s/S _{ER})	80%	1.153,83	1,00	1.153,83		
				TER (s/S _E)	0%	0,00	0,92	0,00		
Total SUNC	7.211,42		1.442,28			1.442,28		1.370,17	0,190	
SUNC-9R (Amandi)	9.482,53	0,20	1.896,51	VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	0,83	0,00		
				VCP (s/S _{ER})	20%	379,30	0,75	284,48		
				VUL (s/S _{ER})	80%	1.517,20	1,00	1.517,20		
				TER (s/S _E)	0%	0,00	0,92	0,00		
Total SUNC	9.482,53		1.896,51			1.896,51		1.801,68	0,190	
SUNC-10R (Tazones)	4.599,36	0,20	919,87	VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	0,83	0,00		
				VCP (s/S _{ER})	20%	183,97	0,75	137,98		
				VUL (s/S _{ER})	80%	735,90	1,00	735,90		
				TER (s/S _E)	0%	0,00	0,92	0,00		
Total SUNC	4.599,36		919,87			919,87		873,88	0,190	

Suelo urbano no consolidado actividades económicas

Ámbito	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	AM (S)
SUNC-7AE (Villaviciosa)	28.177,35	0,30	8.453,21	TER (s/SE)	60%	5.071,92	1,00	5.071,92	
				SG-EL ZV VV05	IND (s/SE)	40%	3.381,28	0,34	1.142,77
Total SUNC	32.728,69		8.453,21			8.453,21		6.214,69	0,190



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Suelo urbanizable sectorizado residencial

AR-1	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-1.R	25.909,77	0,20	5.181,95	VUL (s/S _{ER})	60%	3.109,17	1,00	3.109,17				
					VCP (s/S _{ER})	40%	2.072,78	0,75	1.554,59				
	Total sector	25.909,77					5.181,95		4.663,76		25.909,770	0,180	
	SUR-S-2.R	20.077,35	0,20	4.015,47	VUL (s/S _{ER})	60%	2.409,28	1,00	2.409,28				
	SG-VPP-VV-7.1	514,66			VCP (s/S _{ER})	40%	1.606,19	0,75	1.204,64				
	Total sector	20.592,01					4.015,47		3.613,92		20.592,010	0,176	
	SG exteriores												
	Total Área reparto	46.501,78							8.277,68				
	Am (AR)	0,178											
AR-2	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-3.R	35.000,50	0,30	10.500,15	VUL (s/S _{ER})	40%	3.990,06	1,33	5.320,08	15.000,00	SG-EQ-VV-25		
	SG-VP-VV-7.4	217,88			VCL (s/S _{ER})	20%	1.995,03	1,11	2.216,70				
	SG-VP-VV-4.1	1.091,14			VCP (s/S _{ER})	40%	3.990,06	1,00	3.990,06				
					TER (s/S _E)	5%	525,01	1,22	641,68				
	Total sector	36.309,52					10.500,15		12.168,51	15.000,00		51.309,520	0,237
	SG exteriores												
	SG-EQ-VV-25	15.000,00											
	Total Área reparto	51.309,52							12.168,51				
	Am (AR)	0,237											
AR-3	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-4.R	48.457,57	0,30	14.537,27	VUL (s/S _{ER})	40%	5.524,16	1,33	7.365,55	19.391,86	SG-EQ-VV-25		
	SG-VP-VV-6.2	219,84			VCL (s/S _{ER})	20%	2.762,08	1,11	3.068,98				
	SG-VP-VV-9.2	3.270,72			VCP (s/S _{ER})	40%	5.524,16	1,00	5.524,16				
					TER (s/S _E)	5%	726,86	1,22	888,39				
	Total sector	51.948,13					14.537,27		16.847,08	19.391,86		71.339,990	0,236
	SG exteriores												
	SG-EQ-VV-25	19.391,86											
	Total Área reparto	71.339,99							16.847,08				
	Am (AR)	0,236											
AR-4	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-5.R	19.396,79	0,20	3.879,36	VUL (s/S _{ER})	60%	2.211,23	1,00	2.211,23				
	SG-VP-VV-6.1	1.597,29			VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	0,83	0,00				
	SG-VP-VV-9.4	1.334,66			VCP (s/S _{ER})	40%	1.474,16	0,75	1.105,62				
					TER (s/S _E)	5%	193,97	0,92	177,80				
	Total sector	22.328,74					3.879,36		3.494,65			22.328,740	0,157
	SG exteriores												
	Total Área reparto	22.328,74							3.494,65				
	Am (AR)	0,157											
AR-5	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-6.R	41.711,82	0,20	8.342,36	VUL (s/S _{ER})	40%	3.170,10	1,33	4.226,80	4.050,00	SG-EQ-VV-26		
	SG-VP-VV-9.5	6.240,29			VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	1,11	0,00				
					VCP (s/S _{ER})	60%	4.755,15	1,00	4.755,15				
					TER (s/S _E)	5%	417,12	1,22	509,81				
	Total sector	47.952,11					8.342,36		9.491,76	4.050,00		52.002,110	0,183
	SUR-S-7.R	24.737,11	0,20	4.947,42	VUL (s/S _{ER})	40%	1.880,02	1,33	2.506,69	6.060,39	SG-EQ-VV-26		
					VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	1,11	0,00				
					VCP (s/S _{ER})	60%	2.820,03	1,00	2.820,03				
					TER (s/S _E)	5%	247,37	1,22	302,34				
	Total sector	24.737,11					4.947,42		5.629,07	6.060,39		30.797,500	0,183
	SG exteriores												
	SG-EQ-VV-26	10.110,39											
	Total Área reparto	82.799,61							15.120,82				
	Am (AR)	0,183											
AR-6	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	SGex (adscrito) m ²	S+SGex m ²	AM (s/AR)	
	SUR-S-8.R	22.706,85	0,20	4.541,37	VUL (s/S _{ER})	60%	2.588,58	1,00	2.588,58				
	SG-VP-VV-9.6	7.890,89			VCL (s/S _{ER})	0%	0,00	0,83	0,00				
					VCP (s/S _{ER})	40%	1.725,72	0,75	1.294,29				
					TER (s/S _E)	5%	227,07	0,92	208,15				
	Total sector	30.597,74					4.541,37		4.091,02			0,134	
	SG exteriores												
	Total Área reparto	30.597,74							4.091,02				
	Am (AR)	0,134											
	TOTAL SUR-S-R	304.877,38											



Suelo urbanizable sectorizado actividades económicas

AR-7	Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	AM (S)
	SUR-S-9.AE	69.997,00	0,50	34.998,50	IND	70%	24.498,95	1,00	24.498,95	
	SG-EQ-VV-27	2.048,00			TER	30%	10.499,55	2,96	31.066,66	
	Total sector	72.045,00					34.998,50		55.565,61	0,771
	SG exteriores									
	Total Área reparto	72.045,00							55.565,61	
	Am (AR)	0,771								

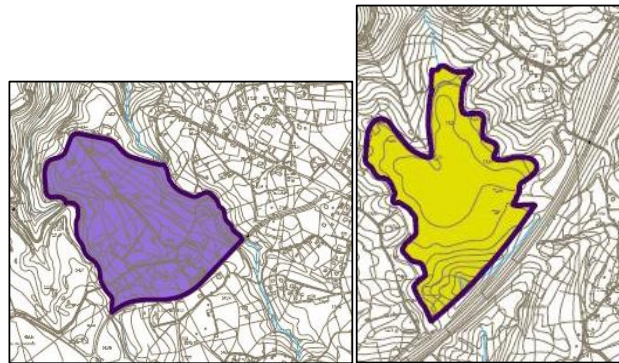
En el sector de suelo urbanizable con planeamiento asumido SUR-PAS-3.AE se incrementa la edificabilidad para usos industriales, manteniendo las cesiones de suelo previstas en la ordenación.

Sector	Superficie m ²	E m ² /m ²	S _E m ² c	Uso	%uso	S _E uso m ² c	Cp	Aurb (UA)	AM (S)
SUR-S-PAS-3.AE	49.988,07	0,10	4.998,81	IND	40%	1.999,52	0,34	675,78	
Parque suburbano	75.000,00			TER	60%	2.999,28	1,00	2.999,28	
Total sector	124.988,07					4.998,81		3.675,06	0,029
SG exteriores									
Total Área reparto	124.988,07							3.675,06	
Am (AR)	0,029								

12.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

La situación estratégica de Villaviciosa, en el entorno funcional del área central y su proximidad a Gijón, establece la conveniencia de contar con otros suelos que permitan el desarrollo de otras iniciativas surgidas en el proceso de redacción del plan, con proyección comarcal y regional, y que no suponen afecciones ambientales significativas.

Se clasifica un área de suelo urbanizable no sectorizado para usos logísticos y empresariales con frente a la carretera N-632 (SUR- NS-10-AE) y se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado vinculado al aprovechamiento de los recursos endógenos del sector primario un área localizada sobre suelo público, SUR-NS-11-AF.



Suelo Urbanizable no sectorizado de proyección comarcal de actividades económicas y agroforestal

12.5. SUELO NO URBANIZABLE

La propuesta de clasificación del suelo No Urbanizable ha tenido en cuenta los condicionantes naturales, ambientales y paisajísticos que se han valorado en el estudio del medio físico y natural, completada con el Estudio ambiental de los núcleos rurales; estos estudios incorporan un análisis riguroso de las bases físicas y biológicas del territorio, de los afectos sobre el medio ambiente y el paisaje, de los riesgos que comportan y de las afecciones que soportan.



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Para zonificar las diferentes categorías del suelo no urbanizable, e independientemente de consideraciones de carácter administrativo y sectorial, los trabajos se han realizado partiendo, entre otros de los estudios y los datos aportados por cada uno de los organismos públicos y privados, afectados por la redacción del plan y las más recientes bases cartográficas y fotogramétricas de que se dispone, lo que ha permitido tener un vasto conocimiento del territorio e identificar además los usos y cultivos existentes en el concejo.

La revisión del PGOU recoge las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable

Suelo no urbanizable de Especial Protección	SNU-EP
Suelo no urbanizable de Especial Protección Ambiental	SNU-EP-AM
Suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal	SNU-EP-F
Suelo no urbanizable de Especial Protección Paisajística	SNU-EP-P
Suelo no urbanizable de Especial Protección de Patrimonio Cultural	SNU-EP-PA
Suelo no urbanizable de Interés	SNU-I
Suelo no urbanizable de Interés Forestal	SNU-I-F
Suelo no urbanizable de Interés Agrícola	SNU-I-A
Suelo no urbanizable de Interés Litoral de Transición	SNU-I-LT
Suelo no urbanizable de Interés Extractivo	SNU-I-EX
Suelo no urbanizable de Interés de Poblamiento Tradicional	SNU-I-PT
Suelo no urbanizable de Costas	SNU-C
Suelo no urbanizable de Infraestructuras	SNU-IF
Suelo no urbanizable de Núcleo Rural	SNU-NR



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

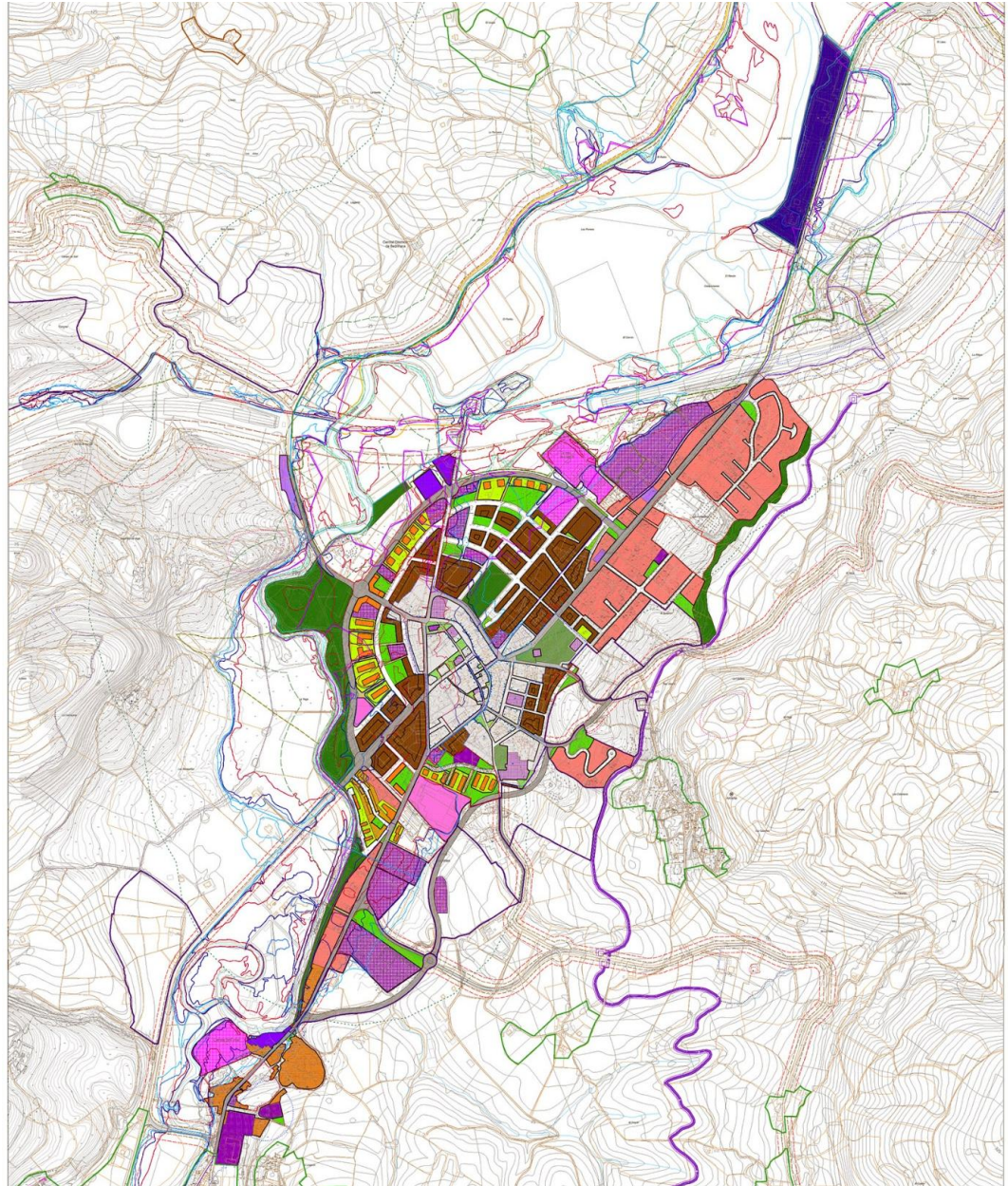


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



13. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado contempla diez zonas de ordenanza para la regulación del tejido urbano: seis ordenanzas residenciales, una ordenanza industrial, una ordenanza de terciario, una ordenanza de equipamiento y una ordenanza para zonas verdes y espacios libres. En algunas ordenanzas se han establecido diferentes grados para adecuar las determinaciones de edificabilidad, ocupación y volumen a las tipologías edificatorias ya existentes o previsibles.



Las zonas de ordenanza se establecen gráficamente en los planos “Alineaciones y Zonas de Ordenanza”, para cada una de ellas se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela se regula según la ordenanza de aplicación propuesta.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Las ordenanzas propuestas son:

- **MANZANA CERRADA – MC**
Edificación entre medianeras conformando manzanas, con o sin patio; se establecen gráficamente las alineaciones exteriores e interiores.
- **VOLUMETRÍA ESPECÍFICA – VE**
Edificación exenta en bloque abierto lineal con acceso común y generalmente con espacio libre privado dentro de la parcela.
Se aplica en el suelo urbano regulados por ordenaciones específicas coincidentes total o parcialmente con ámbitos remitidos por el planeamiento general que se revisa a planeamiento de desarrollo: Planes Especiales (PERI) o Estudios de Detalle (ED), en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante existir parcelas edificables.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR – RU**
Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada. Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos.
 - Grado 1: Aislada
 - Grado 2: Aislada (antigua UE-27 y ED aprobado en fecha 27 de septiembre de 2006)
 - Grado 3: Adosada. Edificación entre medianeras, alineada a vial o retranqueada.
- **COLONIAS – COL**
Conjunto de viviendas concebido de forma unitaria asociados a espacios comunes, con valores morfotipológicos significativos; se delimita la Colonia Les Colomines, que contiene mayoritariamente vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.
- **NÚCLEO TRADICIONAL – NT**
Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras que se aplica al núcleo de Amandi.
- **NÚCLEO TAZONES-NTZ**
Edificación tradicional entre medianeras, alineada a vial o retranqueada. Colectiva y unifamiliar.
Se aplica como ordenanza transitoria al núcleo de Tazones hasta tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- **INDUSTRIAL I**
Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.
- **TERCIARIO – T – TC**
Se prevé una ordenanza específica para las parcelas destinadas en exclusivo al uso terciario diferenciando el terciario comercial del resto de categorías de uso terciario. Las edificaciones serán aisladas y/ o adosadas en parcela única.
- **EQUIPAMIENTO – EQ**
Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento. Se diferencian dos grados
 - Grado 1: Equipamientos en general
 - Grado 2: Equipamientos deportivos al aire libre

Para el grado 1 se diferencia además en función de la situación de la parcela en el conjunto de la manzana a la que pertenece, ya sea una parcela entre medianeras o conformando la parcela de equipamiento la manzana completa, cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.
- **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - EL**

Las ordenanzas se corresponden con los diferentes tipos constructivos presentes o previstos en la ordenación.



14. APROVECHAMIENTOS DEL PGOV CON RELACIÓN A LOS CORRESPONDIENTES DE LAS NNSS/1997

14.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General recoge las zonas de ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes manteniendo sustancialmente los parámetros de edificación; se prevén tres ordenanzas nuevas que corresponden a tejidos, tipos o usos que en las NNSS/1997 se integraban en otras zonas de ordenanza y el PGO los regulan de manera específica (zona de ordenanza Colonias y Terciario) y un ámbito delimitado como núcleo rural en Amandi que se clasifica como suelo urbano (zona de ordenanza Núcleo tradicional).

Equivalencia entre zonas de ordenanza

NNSS 1997		PGOV						
Residencial edificación cerrada	EC		MC	Manzana cerrada				
Residencial edificación abierta	EA		VE	Volumetría específica				
Residencial vivienda unifamiliar	VU	aislada/pareada	aislada RU-1	RU	Unifamiliar			
			aislada RU-2					
		hilera	adosada RU-3					
Edificación cerrada/vivienda unifamiliar			vivienda colectiva	COL	Colonias			
			vivienda unifamiliar					
			entre medianeras	NU	Núcleo tradicional			
			exenta					
Industria	I			I	Industrial			
						T	Terciario	general
						grado 1	TC	comercial
		grado 2						
Servicios y Equipamientos	EQ	EQ.1	grado 1	EQ	Equipamiento			
		EQ.2 deportivo aire libre	grado 2 deportivo					
Espacios libres	LIB	LIB.1		EL	Zonas verdes y espacios libres			
		LIB.2						

Determinaciones de las zonas de ordenanza

NNSS1997						
Zona de ordenanza	Grado	Parcela mínima m ² s	Frente mínimo m	Edificabilidad	Ocupación máxima	
Residencial edificación cerrada	EC	90	5,5	Fondo x altura		
Residencial edificación abierta	EA	1.200	20	(20 x 20 x 3) + BC		
Residencial vivienda unifamiliar	VU	aislada/pareada	500	12	0,5 m ² /m ²	30%
		hilera	500	7		
Industria	I				1 m ² /m ²	60%
Servicios y Equipamientos	EQ	EQ.1			1 m ² /m ²	70%
		EQ.2 deportivo aire libre			0,05 m ² /m ²	5%
Espacios libres	LIB	LIB.1			0,05 m ² /m ²	10%
		LIB.2			0,01 m ² /m ²	3%



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PGOV							
Zona de ordenanza	Grado	Parcela mínima m ² s	Frente mínimo m	Edificabilidad	Ocupación máxima		
Manzana cerrada	MC	120	6	Fondo x altura			
Volumetría específica	VE	Existente	Existente	Gráfica			
		1.200	20	(20 x 20 x 3) + BC			
Unifamiliar	RU	aislada RU-1	500	12	0,5 m ² /m ²	30%	
		aislada RU-2	500				
		adosada RU-3	120	6	1 m ² /m ²	60%	
Colonias	COL	vivienda colectiva	Existente	Existente	Existente		
		vivienda unifamiliar	Existente	Existente	2 plantas		
Núcleo tradicional	NU	entre medianeras	300	6	1 -1,20 m ² /m ²	60 - 100%	
		exenta	500	12	0,5 m ² /m ²	40%	
Industrial	I		300	10	1 m ² /m ²	70%	
Terciario	general	T	500	12	1,20 m ² /m ²	60%	
	comercial	TC	grado 1	2.000	20	0,6 m ² /m ²	50%
			grado 2	6.000	30	0,45 m ² /m ²	40%
Equipamiento	EQ	grado 1	no se fija		1 m ² /m ²	70%	
		grado 2 deportivo					
Zonas verdes y espacios libres	EL				0,01-0,05 m ² /m ²		

14.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las unidades de ejecución delimitadas en las NNSS/1997 y en fase de ejecución se integran en el PGOV como ámbitos de planeamiento asumido, manteniendo los parámetros de las NNSS. Las unidades no desarrolladas se integran en la ordenación según su situación y su previsión de transformación, como ámbitos de suelo urbano no consolidado o formando parte de sectores de suelo urbanizable.

NNSS UE	PGOV	PGOV	NNSS 1997
UE-5	SUNC-PAS-1.R	SUNC-1.R	UE-13
UE-10	SUNC-PAS-2.R	SUNC-2.R	UE-14
UE-11	SUNC-7.AE	SUNC-3.R	SUC
UE-13	SUNC-1.R	SUNC-4.R	SUC
UE-14	SUNC-2.R	SUNC-5.R	SUC
UE-16	SUNC-PAS-3.R	SUNC-6.R	SUC
UE-20	SUR-S-4.R	SUNC-7.AE	UE-11
UE-22	SUNC-8.R	SUNC-8.R	UE-22 AMANDI
UE-24	SUR-S-3.R	SUNC-9.R	SNU-NR / SNU AMANDI
		SUNC-10.R	SU TAZONES

Se mantienen como suelo urbano no consolidado las unidades UE-11, UE-13, UE-14 y UE-22 de las NNSS/1997; en todos ellos se incorporan los requisitos relativos a ordenación y a reservas de suelo dotacional establecidos en el TROTU y el ROTU.

NNSS 1997				
Unidad	Zona de ordenanza	Superficie m ²	Parcela mínima m ²	Edificabilidad
UE-11	Industrial I	29.996	300	1 m ² /m ² parcela neta
UE-13	Industrial I	20.430		4.086 m ² construible
UE-14	Residencial VU	17.277	500	0,5 m ² /m ² parcela neta
UE-22	Residencial VU	5.967	1.500	0,2 m ² /m ² parcela neta



El PGOV delimita diez ámbitos de suelo urbano no consolidado, siete en Villaviciosa, dos en Amandi y uno en Tazonos. Corresponden en unos casos a unidades ya previstas en las NNSS/1997 que se revisan y en otros son ámbitos de suelo urbano en los que se prevé una transformación integral del suelo.

PGOV						
PGOV	Uso global	Superficie m ²	E bruta m ² /m ²	Uso predominante	A _M ua/m ² s	nº máximo viviendas
SUNC-1.R	Residencial	20.749,70	0,25	VUL	0,225	41
SUNC-2.R	Residencial	18.371,55	0,20	VUL	0,190	27
SUNC-3.R	Residencial	2.751,87	0,40	VUL	0,400	8
SUNC-4.R	Residencial	4.459,05	1,40	VCL	1,376	50
SUNC-5.R	Residencial	22.066,80	0,59	VCL	0,512	94
SUNC-6.R	Residencial	13.371,34	0,30	VCL	0,316	26
SUNC-7.AE	Terciario/Industrial	32.728,69	0,30	AE	0,190	
SUNC-8.R	Residencial	7.211,42	0,20	VUL	0,190	8
SUNC-9.R	Residencial	9.482,53	0,20	VUL	0,190	11
SUNC-10.R	Residencial	4.599,36	0,20	VUL	0,190	5

14.3. SUELO URBANIZABLE

La ordenación propuesta asume tres sectores de suelo apto para urbanizar de las NNSS que se revisan y que están en alguna fase de ejecución:

NNSS 1997	PGOV
SAU-D.4	SUR-S-PAS-1Sp
SAU-AE La Rasa de Selorio	SUR-S-PAS-2AE
PE Casa Blanca	SUR-S-PAS-3AE

Los sectores SAU D.4 y SAU-AE Rasa de Selorio se asumen con las condiciones del planeamiento en ejecución; el sector ordenado con el Plan Especial Casa Blanca se asume la ordenación incrementando la superficie edificable con uso industrial y terciario.

El PGOV contempla un modelo de ordenación municipal en lo relativo al suelo urbanizable residencial, más compacto que las normas vigentes, con menor ocupación de suelo y mayor densidad de viviendas.

NNSS 1997	PGOV	PGOV	NNSS 1997
SAU-R.1	Parte del SUR-S-4.R y SUR-S-5.R	SUR-S-1.R	SAU-R.2b1
SAU-R.2b1	SUR-S-1.R	SUR-S-2.R	SAU-R.2b2
SAU-R.2b2	SUR-S-2.R	SUR-S-3.R	UA-24
SAU-R.3	SG-EQ-G-VV 25	SUR-S-4.R	SAU-R.1 (se amplía hasta el interceptor)
SAU-R.5	SNU-I-A	SUR-S-5.R	SAU-R.1 (se amplía hasta la AS-332)
SAU-R.6 (La Parra)	SNU-I-A/SNU-EP-F	SUR-S-6.R	SNU
SAU-R.7	SNU-I-A	SUR-S-7.R	SNU y parte en SU
		SUR-S-8.R	SNU



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

NNSS1997				
Sector	Superficie m ²	A _r m ² /m ²	viv/ha	nº máx.viv
SAU-R.1	40.000	0,20	10	40
SAU-R.2b1	20.307	0,20	10	20
SAU-R.2b2	26.189	0,20	10	26
SAU-R.3	73.314	0,15	8	59
SAU-R.5	515.902	0,07	2	52
SAU-R.6 (La Parra)	262.251	0,07	2	82
SAU-R.7	409.800	0,07	2	82

Los sectores de suelo apto para urbanizar con uso residencial clasificados en las NNSS/1997 vigentes suponen 1.666.350 m² de suelo admitiendo una capacidad máxima de 362 viviendas.



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

PGOV					
Sector	Uso global	Superficie m ²	E bruta m ² /m ²	A _M ua/m ² s	nº máximo viviendas
SUR-S-1.R	Residencial	25.909,77	0,20	0,18	34
SUR-S-2.R	Residencial	20.592,01	0,20	0,176	27
SUR-S-3.R	Residencial	37.585,05	0,30	0,237	70
SUR-S-4.R	Residencial	52.754,51	0,30	0,236	96
SUR-S-5.R	Residencial	22.328,74	0,20	0,157	25
SUR-S-6.R	Residencial	51.432,91	0,20	0,183	63
SUR-S-7.R	Residencial	24.737,11	0,20	0,183	37
SUR-S-8.R	Residencial	30.908,42	0,20	0,134	30

EL PGOV clasifica 266.248,52 m² de suelo urbanizable sectorizado residencial con una capacidad máxima de 382 viviendas, incluyendo tipologías de edificación colectiva y unifamiliar.

En lo relativo a usos productivos el PGOV incrementa el suelo urbanizable calificado para actividades económicas o; además de los que se incorporan como asumidos, el PGOV delimita un sector SUR-S-9-AE próximo al suelo urbano de Villaviciosa.

Sector	Uso global	Superficie m ²	E bruta m ² /m ²	A _M ua/m ² s
SUR-S-9.AE	Industrial	72.045,00	0,50	0,771

Como suelo urbanizable no programado se delimitan dos ámbitos no previstos en las NNSS, los dos destinados a usos productivos, SUR-NS-10.AE previsto para actividades empresariales y logísticas y SUR-NS-11-AF con uso global agroforestal.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

15. CUADROS DE SÍNTESIS

15.1. SUPERFICIES DESTINADAS A CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

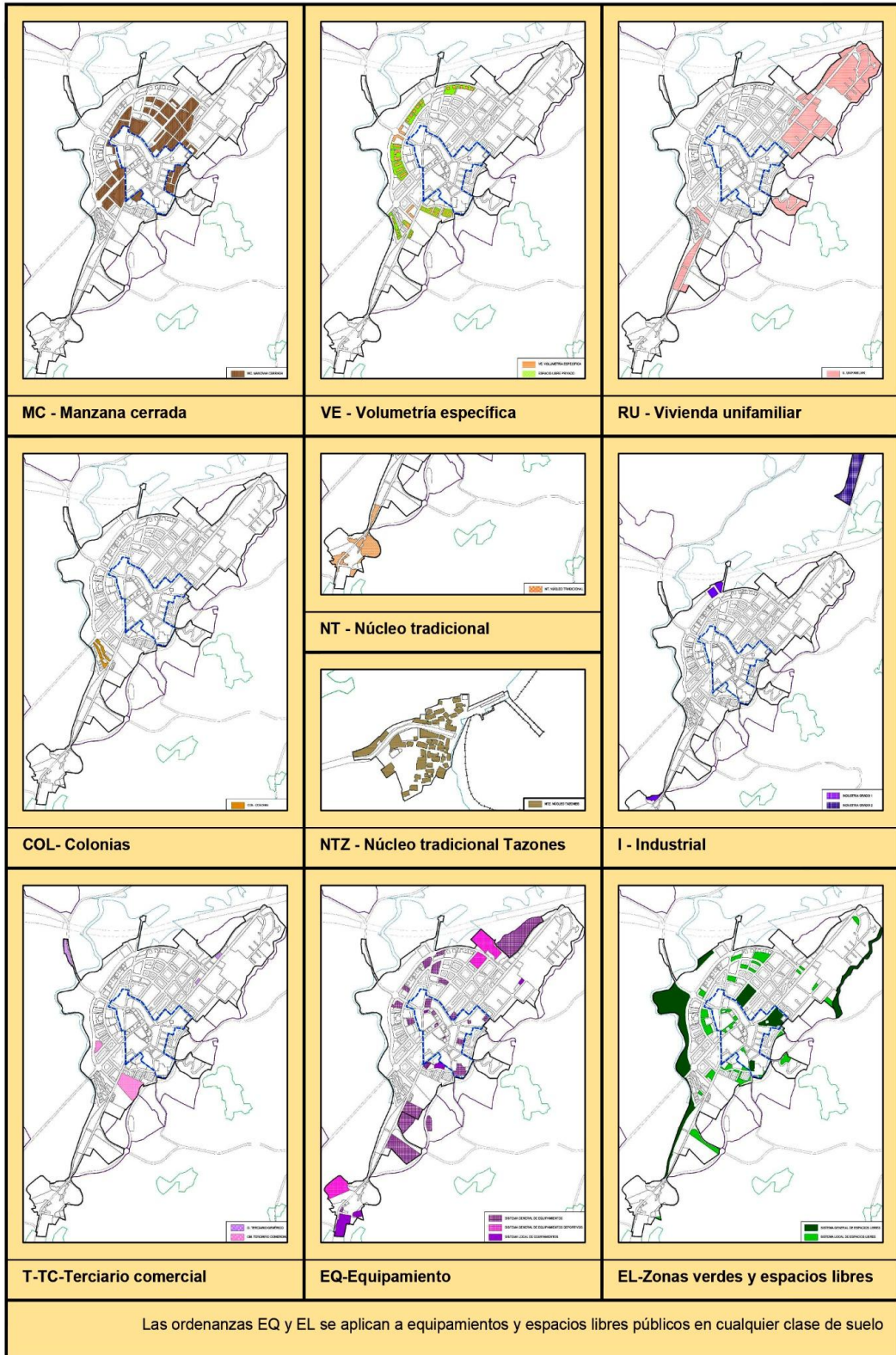
Clase de suelo	Categoría	Calificación	Identificación	Superficie (m ²)
Urbano	Consolidado	Residencial	SUC-R	1.138.879,65
		Actividades económicas	SUC-AE	16.238,94
	No consolidado	Residencial	SUNC-R	117.706,70
		Actividades económicas	SUNC-AE	32.728,69
Total suelo urbano				1.305.553,98
Urbanizable	Sectorizado	Residencial	SUR-S-R	266.248,52
		Actividades económicas	SUR-S-AE	837.956,96
		Deportivo	SUR-S-Sp	318.496,92
	No sectorizado	Actividades económicas	SUR-NS-AE	381.905,44
		Agroganadero	SUR-NS-AF	283.823,38
		Total suelo urbanizable		
No urbanizable	Especial protección	Ambiental	SNU-EP-AM	33.158.621,05
		Forestal	SNU-EP-F	23.691.395,07
		Paisajística	SNU-EP-P	26.919.717,05
		Patrimonio cultural	SNU-EP-PC	449.389,76
	Interés	Forestal	SNU-I-F	50.803.095,18
		Agrícola	SNU-I-A	93.385.539,42
		Extractivo	SNU-I-EX	44.894,57
		Litoral de transición	SNU-I-LT	215.224,03
		Poblamiento tradicional	SNU-I-PT	184.876,67
		Sistema general de espacios libres	SG-EL-VV-08	17.580,21
	Costas	Costas-PESC	SNU-C-PESC	19.587.979,51
		Costas reserva de infraestructuras de carreteras	SNU-C-IF-C	173.321,98
	Infraestructuras	Carreteras	SNU-IF-C	2.978.526,01
	Núcleo rural		SNU-NR	18.679.887,17
	Total suelo no urbanizable			

15.2. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA

Identificación	Denominación
MC	Manzana cerrada
VE	Volumetría específica
RU	Vivienda unifamiliar
COL	Colonias
NT	Núcleo tradicional
NTZ	Núcleo Tazones
I	Industrial
T-TC	Terciario
EQ	Equipamiento
EL	Zonas verdes y espacios libres



Delimitación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

112



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 119 de 219



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

15.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

1. Ámbitos con ordenación detallada

Ámbito	Unidad de actuación	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m ² UP)	Sistema de gestión
SUNC-4R	UA-1	Vivienda colectiva	0,376 ua/m ² (VCL)	Compensación
SUNC-5R	UA-1	Vivienda colectiva	0,536 ua/m ² (VCL)	Compensación
SUNC-5R	UA-2	Vivienda colectiva	0,474 ua/m ² (VCL)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre

2. Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo

Ámbito	Uso global	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m ² UP)	Sistema de gestión
SUNC-1R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,225 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUNC-2R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUNC-3R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,400 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUNC-6R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial colectiva	0,316 ua/m ² (VCL)	Compensación
SUNC-7AE (Villaviciosa)	Actividad económica	Terciario	0,239 ua/m ² (TER)	Cooperación
SUNC-8R (Amandi)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUNC-9R (Amandi)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUNC-10R (Tazonos)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m ² (VUL)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre VCP: vivienda colectiva protegida VUL: vivienda unifamiliar libre
TER: terciario

15.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Ámbito	Área de reparto	Uso global	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m ² UP)	Sistema de gestión
SUR-S-1.R	AR-1	Residencial	Residencial unifamiliar	0,180 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUR-S-2.R	AR-1	Residencial	Residencial unifamiliar	0,176 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUR-S-3.R	AR-2	Residencial	Residencial colectiva	0,237 ua/m ² (VCP)	Compensación
SUR-S-4.R	AR-3	Residencial	Residencial colectiva	0,236 ua/m ² (VCP)	Compensación
SUR-S-5.R	AR-4	Residencial	Residencial unifamiliar	0,157 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUR-S-6.R	AR-5	Residencial	Residencial colectiva	0,183 ua/m ² (VCP)	Cooperación
SUR-S-7.R	AR-5	Residencial	Residencial colectiva	0,183 ua/m ² (VCP)	Compensación
SUR-S-8.R	AR-6	Residencial	Residencial unifamiliar	0,134 ua/m ² (VUL)	Compensación
SUR-S-9.AE	AR-7	Industrial	Industrial	0,771 ua/m ² (IND)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre VCP: vivienda colectiva protegida VUL: vivienda unifamiliar libre
IND: industrial



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

15.5. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

Sistema general		Clase de suelo	Obtención	Vinculación	
SG-EL-VV-08	Espacio libre	SNU-I	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-EL ZV VV05	Zona verde	SUNC	Cesión	SUNC-7AE	Incluido
SG-EL-Zv-TA-01	Zona verde	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-EQ- VV-17	Equipamiento	SU	Cesión	SUNC-5-R	Adscrito
SG-EQ-VV-25	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Adscrito
				SUR-S-4.R	Adscrito
SG-EQ-VV-26	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-6.R	Adscrito
				SUR-S-7.R	Adscrito
SG-EQ-VV-27	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-9.AE	Incluido
SG-VP-VV-4.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Incluido
SG-VP-VV-6.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-5.R	Incluido
SG-VP-VV-6.2	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-4.R	Incluido
SG-VPP-VV-7.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-2.R	Incluido
SG-VP-VV-7.4	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Incluido
SG-VP-VV-9.2	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-4.R	Incluido
SG-VP-VV-9.3	Viario	SUNC	Cesión	SUNC-5R	Incluido
SG-VP-VV-9.4	Viario	SUR	Cesión	SG-VP-VV-9.4	Incluido
SG-VP-VV-9.5	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-6.R	Incluido
SG-VP-VV-9.6	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-8.R	Incluido
SG-VP-Va-TA-02	Aparcamiento	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-VP-Va-TA-03	Aparcamiento	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026

15.6. ÁMBITOS REMITIDOS A ESTUDIO DE DETALLE O PLAN ESPECIAL

Ámbito	Planeamiento remitido
Tazones (BIC Conjunto histórico)	Plan Especial
SUNC-1R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-2R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-3R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-6R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-7AE (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-8R (Amandi)	Plan Especial
SUNC-9R (Amandi)	Plan Especial
SUNC-10R (Tazones)	Plan Especial



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

16. CAPACIDAD RESIDENCIAL

16.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

La capacidad de población del Plan General se ha ajustado partiendo de una previsión futura de población en un escenario contenido, que refleje el crecimiento real de los últimos años y de la necesidad de viviendas generada por el incremento de población previsto, a los que habría que sumar los relativos a la población estacional y las viviendas vinculadas al turismo.

La previsión de viviendas de nueva construcción, la calidad de los equipamientos públicos y la planificación de la actividad económica incentivando la implantación de nuevas actividades, pueden incidir notablemente en la evolución demográfica a corto y medio plazo del municipio. De este modo, más que confiar de forma unilateral en las proyecciones demográficas, parece conveniente definir el modelo territorial y urbano que se pretende de acuerdo con ciertos volúmenes de población.

Las proyecciones pueden servir para valorar esos modelos urbanos y los supuestos básicos de una planificación integrada del suelo, pero no para justificar cualquier tipo de crecimiento. Otros factores no demográficos y situaciones imprevisibles deben considerarse en igualdad de condiciones a la hora de predecir, por ejemplo, las necesidades de vivienda en el futuro próximo.

Por otra parte, la demanda y la necesidad real de viviendas no son coincidentes; la necesidad real tiene como finalidad la ocupación, mientras que la demanda ha estado sujeta a otras variables que pueden acabar incrementando el número de viviendas vacías. El Plan General debería dar respuesta a la necesidad real, ampliando la oferta de suelo con criterios de racionalidad.

1. Proyección de población y tamaño medio del hogar

La estimación de la población futura, tal como se recoge en la Memoria de información del este Plan General, se ha realizado diferenciando dos momentos de cara a hacer aproximaciones lo más ajustadas posibles a las hipótesis de crecimiento, el primer momento tiene un marco temporal de 5 años considerando las zonas de análisis como los puntos de impacto por las hipótesis de evolución y el segundo momento con carácter municipal corresponde al segundo periodo de la década, hasta 2030.

Los datos de partida lo componen un reparto proporcional de la población del 2021 para cada zona de análisis, siguiendo las pautas del Censo del INE 2021.

Se han considerado las siguientes hipótesis de evolución de la población:

- Potenciación de un proceso de incorporación de población residente en concejos próximos y Gijón, transformando sus viviendas de fin de semana en primera residencia lo que llevará asociada la incorporación de población de servicios asociados. Las áreas en las que principalmente se va a producir este proceso son El Litoral y la zona colindante con Gijón.
Este proceso de aumento de la vivienda principal también se dará en los márgenes de la Ria, acompañado de los servicios consustanciales.
- En las zonas rurales la población se mantendrá estable, abierta a una posible incorporación de población inmigrante para labores agrícolas, como existe en algún caso en la parte sur.
- Villaviciosa centro seguirá manteniendo su papel de centro de servicios del concejo, por lo que la actividad allí desarrollada podrá atraer a personas de la misma Asturias o de otra comunidad española. Los datos de procedencia de la población residente así permiten deducirlo.

Teniendo en cuenta los últimos datos publicados por el SADEI a 1 de enero de 2021, el concejo de Villaviciosa era el concejo del Principado que más incrementó su población sobre el año anterior; este incremento refleja un cambio importante en la tendencia descendente seguida por la población del concejo entre los años 2012 y 2018, recuperando la población de 2012 y alcanzando lo 15.000 habitantes según los datos de la Revisión anual del Padrón a 1 de enero de 2023 publicadas por el Instituto Nacional de Estadística.





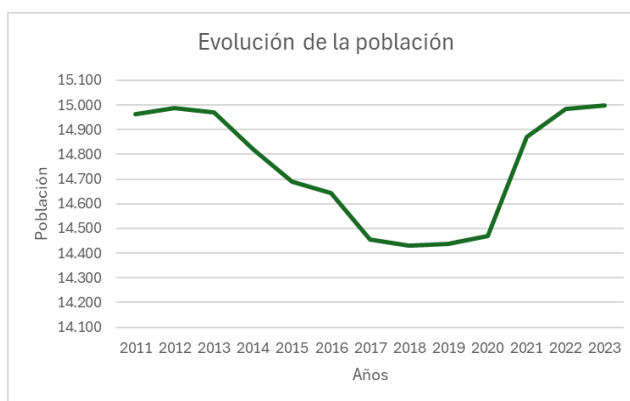
SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Dado que la dinámica demográfica en estos últimos años ha sido muy activa, se ha considerado la hipótesis de que ésta va a seguir en los primeros años, para estabilizarse posteriormente. De acuerdo con este planteamiento, con los datos recogidos en la Memoria de información, la población en del concejo en 2035 podría alcanzar los 16.700 habitantes; a lo largo de la década Villaviciosa incorporará alrededor de los 1.700 habitantes.

El tamaño medio del hogar en Villaviciosa ha seguido la dinámica descendente generalizada en el país. En 1991 la composición media de los hogares del concejo era de 2,96 personas, en 2001 el número medio de personas por hogar estaba en 2,57, descendiendo a 2,38 personas/hogar en 2011 y a 2,18 según el Censo de población y vivienda 2021. Los hogares del concejo han seguido una tendencia similar a la del Principado, aunque en general con valores inferiores.

Si se sigue esta tendencia, en Villaviciosa en 2035 el tamaño de los hogares estaría por debajo de las 2,00 personas por hogar; respondiendo a la estimación de mantenimiento y recuperación de la población en consonancia con la proyección realizada y suponiendo que no se produce una pérdida imparable de habitantes, podemos establecer como hipótesis de trabajo que objetivo a conseguir sería el de 2,2 personas/hogar, y acorde con el objetivo estrategia de estabilización de población.

2. Necesidad de nuevas viviendas.

Dividiendo la población proyectada 2035 (16.700 habitantes), entre 2,2 personas por hogar, son necesarias 7.591 viviendas principales para ese año.

El número total de viviendas en 2011 según el Censo de Población y Viviendas del INE era de 11.070, de las que 6.220 unidades eran principales, y, sin considerar las viviendas secundarias, el concejo contaba con 1.560 viviendas vacías, lo que supone un 14,86 % del total.

En el Censo de Población y Viviendas de 2021 el número de viviendas en el municipio se ha elevado a 13.246, siendo 6.749 viviendas principales y 6.497 no principales de las que 1.968 serían viviendas vacías. El Censo de 2021 ha incorporado, además de los anteriores datos, una clasificación de viviendas a partir del consumo eléctrico que la vivienda ha realizado a lo largo del año precedente, lo que en principio debería dar un resultado más preciso; se recoge la vivienda de muy bajo consumo cuando éste se sitúa por debajo de lo que equivaldría a un mes al año, situación en la que están 696 viviendas en el Concejo, y la vivienda de uso esporádico que corresponde a un consumo de energía equivalente a entre uno y tres meses al año, cifrándolas en 1.797.

La evolución del parque de viviendas ha sido uniforme desde 1991, con un crecimiento constante de la vivienda vacía y un incremento estable y contenido de la vivienda principal, aunque el porcentaje sobre el total de viviendas del concejo desciende sensiblemente, incrementándose la vivienda de segunda residencia.



	1991		2001		2011		2021	
	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%
Vivienda principal	4.998	59,30%	5.279	58,47%	6.220	56,19%	6.749	50,95%
Vivienda secundaria	2.658	31,53%	2.563	28,39%	3.290	29,72%	4.529	34,19%
Viviendas vacías	773	9,17%	1.186	13,14%	1.560	14,09%	1.968	14,86%
TOTAL	8.429		9.028		11.070		13.246	

Según los datos del Ayuntamiento de los últimos años, en el periodo 2012-2020 se mantiene la rehabilitación de vivienda usada y se recupera la construcción de vivienda nueva con un notable incremento en 2020, especialmente en la zona litoral del concejo, destacando el ámbito noroccidental por su capacidad en el mercado.

En la estimación de la posible demanda de suelo residencial se han considerado tanto los años de programación del Plan General como el tiempo que tardan las viviendas en ponerse en el mercado, teniendo en cuenta los procesos de formulación y actividad de ejecución completos, lo que supone un incremento de entre dos y cuatro años sobre la programación del Plan.

Considerando que la demanda de vivienda va a mantener porcentajes similares a los del último censo, con un ligero incremento en la destinada a residencia principal, (en torno al 54%), que se mantienen los porcentajes de vivienda secundaria (34%) y que la vivienda vacía se reduce a un 12% considerando el objetivo general de reducir este parámetro por transformación a vivienda principal, en una estimación basada únicamente en la proyección de población realizada, se necesitarían en torno a las 850 nuevas viviendas principales para absorber la población futura.

No obstante, entendiendo que la evolución del municipio no puede ser tan lineal, se ha calculado la necesidad de viviendas aplicando una metodología de cuantificación en base a la caracterización del municipio y a su funcionalidad en el territorio; es un modelo contrastado en instrumentos de ordenación territorial de otras comunidades autónomas próximas, de características similares, que, teniendo en cuenta el carácter estimativo de la necesidad de viviendas, consideramos de aplicación al concejo de Villaviciosa. Se basa en la suma de los siguientes factores:

- *Necesidad de viviendas para la población residente en el año horizonte del Plan*, calculada en base a la proyección de población y al tamaño medio del hogar previsto.

Año horizonte del Plan 2035
 Población prevista (habitantes) 16.900
 Evolución tamaño hogar 2,20
Nº viviendas población residente 7.682

- *Función dentro del modelo territorial*, estableciendo un factor de corrección derivado de la dinámica poblacional, del papel del municipio en su territorio y de la necesidad de reequilibrio territorial.

El concejo de Villaviciosa mantiene una variación de población en el periodo 2000-2023 del 5,55%, pudiendo considerarse un municipio con población estable. La evolución de la población de la Comunidad ha seguido una dinámica irregular con una mayor concentración de población en el área central en detrimento del oriente y occidente asturiano; la proximidad de Villaviciosa al área central, el incremento de población del concejo experimentado en los últimos años y la necesidad de fijar población en una estrategia de reequilibrio territorial en la región, justifican una previsión de vivienda principal mayor que la estrictamente derivada de la proyección de población. Con este objetivo se establece un coeficiente destinado al incremento de vivienda principal del 15% sobre la proyección de población.

Incremento municipio estable 10% 768
 Incremento cabecera área funcional 15% 1.152
Total incremento 1.920

- *Viviendas estacionales*, suponiendo que se mantienen los porcentajes de segunda residencia sobre la vivienda principal del último censo (35% del total de viviendas y 70% sobre las viviendas principales).

Segunda residencia 6.721



SELLO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- **Cuantificación del número total de viviendas en el año horizonte**

Viviendas población residente	9.602
Viviendas población secundaria.....	6.721
Total viviendas	16.323
- **Corrección por parque de viviendas vacías existente por recuperación de parte de la vivienda deshabitada, considerando que es necesaria la puesta en el mercado de la vivienda vacía, y que esta no debe superar el 10% de las viviendas totales en el año horizonte.**

Parque de viviendas actual tomando como referencia el censo 2021:	
Vivienda principal	6.749
Vivienda secundaria	4.529
Vivienda vacía.....	1.968
Necesidad de viviendas.....	5045
Exceso de vivienda vacía	336
Necesidad de nuevas viviendas	4.709

En el concejo de Villaviciosa serían necesarias 4.709 nuevas viviendas en el año horizonte del Plan General.

16.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación, considerada como incremento sobre el número de viviendas existentes, se ha realizado aplicado los siguientes criterios:

- En suelo urbano consolidado se han considerado las parcelas sin edificación y se han aplicado directamente las condiciones de edificabilidad y parcela mínima establecidas en la zona de ordenanza asignada a la parcela.
- En suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo se ha calculado aplicando los parámetros de densidad máxima de viviendas por hectárea y edificabilidad máxima destinada a uso residencial, y en el caso de ámbitos con ordenación detallada, aplicando la edificabilidad de la zona de ordenanza sobre la manzana edificable.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido se ha tenido en cuenta los valores establecidos por el instrumento de planeamiento que se asume.
- En los sectores de suelo urbanizable se ha calculado aplicando los parámetros de densidad máxima de viviendas por hectárea y edificabilidad máxima destinada a uso residencial y se ha considerado que la ordenación se desarrollará con el número máximo de viviendas permitido.
- En suelo no urbanizable de núcleo rural se ha calculado una capacidad máxima teórica, dividiendo la superficie del núcleo, excluido viario, entre la superficie mínima de parcela establecida por el Plan General según el tejido asignado, con los criterios señalados en el apartado 17.1 *Viviendas en suelo no urbanizable de núcleo rural* de esta memoria.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General, se podrían construir un total de 5.420 nuevas viviendas, 644 en las parcelas vacantes de suelo urbano consolidado, 382 en suelo urbano no consolidado incluyendo las unidades en ejecución y cuya ordenación se asume, 382 en suelo urbanizable sectorizado, y 4.012 viviendas en suelo no urbanizable de núcleo rural.

La capacidad residencial máxima teórica estimada del Plan General, considerando las viviendas existentes, que todas las actuaciones programadas se desarrollan con el número máximo de viviendas previsto, y que se consolida todo el suelo de núcleo rural, sería de 18.666 viviendas.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

RESUMEN CAPACIDAD RESIDENCIAL TEÓRICA

	Nº máximo viviendas
Viviendas existentes	13.246
Suelo urbano consolidado	644
Suelo urbano no consolidado	382
Suelo urbanizable	382
Suelo no urbanizable núcleo rural	4.012
TOTAL CAPACIDAD MÁXIMA TEÓRICA	18.666

Considerando que se ocupan todas las viviendas con porcentajes similares a los actuales, 54% para vivienda principal, 34 % vivienda secundaria, que se estabiliza el tamaño medio de hogar en 2,2 habitantes/vivienda para vivienda principal y 2,5 habitantes/vivienda para vivienda secundaria y que se ocupa en su totalidad la vivienda vacía, la capacidad residencial total sería de 43.129 habitantes, alcanzando una población residente de 21.439 habitantes en el desarrollo del Plan⁸.

	Viviendas			
	Principal	No principal	Vacía	Total
Existentes	6.749	4.529	1.968	13.246
Δ nuevas viviendas	2.927	1.843	650	5.420
TOTAL VIVIENDAS	9.676	6.372	2.618	18.666
	Habitantes			
	Principal	No principal	Vacía	Total
Δ población	6.439	4.607	1.431	12.477
Población existente	15.000	11.323	4.330	30.652
TOTAL HABITANTES	21.439	15.930	5.760	43.129

El desarrollo del Plan General permitiría la siguiente capacidad máxima de nuevas viviendas en cada una de las clases y categorías de suelo:



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

⁸ Población actualizada datos del Padrón a 1 de enero de 2023 (Instituto Nacional de Estadística)





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	TOTAL	CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	TOTAL
Suelo urbano			Suelo no urbanizable NR		
1.026			4.012		
SUC	644		AMANDI	150	
Vivienda Unifamiliar	95		SAN PEDRU AMBÁS	51	
Vivienda Colectiva	43		ARGÜERU	363	
Barquerina	293		ARROES	160	
Antigua UE26	64		BEDRIÑANA	43	
Antigua UE2	122		BRECEÑA	157	
Antigua UE27	27		EL BUSTIU	70	
SUNC-PAS	112		CAMOCA	67	
SUNC-PAS-1	65		CANDANAL	57	
SUNC-PAS-2	24		CARDA	8	
SUNC-PAS-3	23		CAREÑES	99	
SUNC	270		CASTIELLU	198	
SUNC-1R	41		CAZANES	50	
SUNC-2R	27		CELADA	67	
SUNC-3R	8		CORU	73	
SUNC-4R	50		FUENTES	51	
SUNC-5R	94		GRASES	63	
SUNC-6R	26		LLUGÁS	50	
SUNC-8R (Amandi)	8		LA LLERA	10	
SUNC-9R (Amandi)	11		LA MADALENA	29	
SUNC-10R (Tazones)	5		SAMARTÍN DEL MAR	150	
Suelo urbanizable	382		MIRAVALLS	98	
SUR-S-1R	34		NIÉVARES	17	
SUR-S-2R	27		OLES	154	
SUR-S-3R	70		SANTOXENIA	43	
SUR-S-4R	96		PIÓN	150	
SUR-S-5R	25		ARNÍN	8	
SUR-S-6R	63		PRIESCA	57	
SUR-S-7R	37		PUEYES	92	
SUR-S-8R	30		QUINTES	190	
			QUINTUELES	329	
			RALES	26	
			ROZAES	57	
			SAN JUSTO/ SAN XUSTO	274	
			SELORIU	250	
			TAZONES	0	
			TORNON	97	
			VALDEBÁRCENA	58	
			SAMARTÍN DE VALLÉS	34	
			VILLAVERDE	112	
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS CONCEJO					5.420

SUC: suelo urbano consolidado

SUNC-PAS: suelo urbano consolidado en ejecución

SUNC: suelo urbano no consolidado

SUR-S: suelo urbanizable sectorizado

NR: núcleo rural





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

17. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS.

17.1. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL

El artículo 81 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a los requisitos para la delimitación de núcleos rurales, en su apartado 2.c establece:

En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá justificar que el incremento del aprovechamiento urbanístico permitido, medido como el número de nuevas viviendas susceptibles de ubicarse en la ampliación que en su caso se proponga, es igual o inferior al número de viviendas existentes en el núcleo original.

En defecto de determinación expresa en el planeamiento, el número de nuevas viviendas se calculará dividiendo la superficie propuesta como ampliación del núcleo original, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima establecida a los efectos de parcelación, con las limitaciones contempladas en este reglamento respecto al número máximo de predios resultantes por parcela original.

El número de nuevas viviendas en el suelo de núcleo rural delimitado se justifica en función de los criterios y determinaciones establecidos en la normativa urbanística de este Plan General: Capítulo 3_ Sección 4ª Suelo no urbanizable de Núcleo Rural, relativos a configuración y superficie de parcela, y condiciones para nuevas segregaciones.

La metodología para el cálculo de la capacidad residencial en los núcleos rurales se ha realizado usando como base los datos aportados por CATASTRO (rústico y urbano) para su posterior interpretación mediante programas de Sistema de Información Geográfica (GIS) y la ortofoto PNOA-2023 descargable a través del CNIG.

Se han seleccionado las construcciones con uso residencial de los núcleos, tanto en catastro urbano como rústico, para obtener una contabilidad aproximada del número de viviendas existentes en cada uno de ellos. Para las parcelas vacantes se obtiene una primera aproximación de aquellas en las que según catastro no haya edificación o figuren como “suelo”. Posteriormente, se ha realizado una segunda aproximación en la que del parcelario aportado por catastro se extraen las referencias catastrales de las parcelas construidas; por último, esta selección se ha afinado mediante la ortofoto e imagen de satélite en caso de discrepancias entre parcelas desactualizadas.

El número teórico de viviendas nuevas se ha calculado según lo dispuesto en el artículo 81 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), dividiendo la superficie de ampliación del núcleo deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima edificable establecida por este plan general atendiendo a la caracterización del núcleo (interior o litoral/ría) y al tipo de tejido de que se trate (denso o alveolar).

Se han tenido en cuenta las parcelas vacantes que son susceptibles de ser edificadas y contener una edificación que cumpla con las condiciones de vivienda según este PGO (*Artículo 54. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas*) y las contenidas en el *Decreto 73/2018 de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.*

Para el cálculo del número teórico de viviendas se ha considerado la regulación establecida en la Normativa urbanística de este PGO (*Artículo 207. Condiciones de ordenación*); en este marco, a efectos de cálculo, no se han considerado las parcelas menores de 150 m² en tejido denso y las parcelas menores de 600 m² en tejido alveolar y de 1.000 m² en tejido alveolar de transición. En parcelas grandes se ha considerado el número máximo de segregaciones admisible en cada tejido recogido en la normativa de este PGO.

El incremento del número de viviendas se calcula sobre los ámbitos de suelo de núcleo rural delimitado por el PGOV que no estaban incluidos en los núcleos delimitados en las NNSS/1997 y en el caso de núcleos rurales no delimitados en las NNSS/1997 sobre el número de viviendas existente en el núcleo.

Los núcleos delimitados por el PGO cumplen las determinaciones legales establecidas, siendo el número total teórico de nuevas viviendas inferior o igual al marcado como máximo en el artículo 81.2 del ROTU.

Se acompaña una tabla resumen con el cómputo total del número de viviendas por parroquia y núcleo.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

JUSTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN NÚCLEO RURAL				
PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
AMANDI	Bozanes	65	23	A>D
	Los Campos	8	7	A>D
	Casquita	19	3	A>D
	Llavares	83	34	A>D
	Llavares de Baxu			
	Llavares de Riba			
	La Quintana			
	El Lugarín	13	6	A>D
	Obaya	23	5	A>D
	La Parra	35	13	A>D
	La Roza	11	0	A>D
	Ximangues			
	Valbúcar	9	0	A>D
San Xuan	38	3	A>D	
		304	94	A>D
SAN PEDRU AMBÁS	Ambás	53	22	A>D
	Villabona			
	Castiellu	16	13	A>D
	La Viñuca			
	La Quintana			
	El Palaciu [de Castiellu]			
	La Casona	12	3	A>D
	Daxa			
Lloses				
		90	41	A>D
ARGÜERU	El Camín Rial	38	11	A>D
	La Merina	24	13	A>D
	El Toral	13	5	A>D
	Argüerín	54	29	A>D
	Argüeru			
	Bedules	37	24	A>D
	Bustiellu	60	19	A>D
	El Cabritón	112	48	A>D
	Foncalada			
	Manzanéu	95	21	A>D
	Barredi			
	La Lavandera			
	San Feliz	23	7	A>D
Suculbarru	12	4	A>D	
		468	181	A>D
ARROES	El Barru Riba	38	10	A>D
	La Cespedera			
	El Puente Arroes	11	5	A>D
	El Fonduxu	79	27	A>D
	Les Melendreras			
	La Rionda			
	El Barréu			
	Cimavilla	88	13	A>D
	Samiguel de Llonxes			
Cayao				
Los Payares	27	9	A>D	
	32	2	A>D	
		275	66	A>D





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
BEDRIÑANA	Cabañes	5	2	A>D
	Pentanes	10	10	A=D
	El Lugar	33	5	A>D
	El Retiro	6	2	A>D
		54	19	A>D
BRECEÑA	Breceña	48	43	A>D
	El Charcón			
	La Infiesta			
	El Terreru			
	Busllaz	49	12	A>D
	Ceyanes	10	9	A>D
	Cuetu	10	10	A=D
	Pandu	14	5	A>D
	La Vallina	10	10	A=D
	El Palaciu	6	4	A>D
	147	93	A>D	
EL BUSTIU	Vayones	39	15	A>D
	El Bustiu	21	17	A>D
	La Capilla			
		60	32	A>D
CAMOCA	El Pulu Baxu	58	23	A>D
	El Pulu Riba			
	El Campu			
	El Llanu			
	La Piñera			
	El Traviesu			
	La Corolla	10	5	A>D
	Peruyeru	9	6	A>D
	77	34	A>D	
CANDANAL	Argañosu	29	17	A>D
	Colláu	10	4	A>D
	Menchaca	6	4	A>D
	Roces	31	11	A>D
	La Braña			
	Santecía			
	Capión	12	2	A>D
	El Mayorazu	5	1	A>D
	El Gallinal			
	La Vega			
El Carbayal				
	105	41	A>D	
CARDA	Carda	10	1	A>D
	Montotu	7	0	A>D
		17	1	A>D
CAREÑES	Atilán	74	5	A>D
	El Campón			
	La Cerra	23	5	A>D
	El Fresnu	92	27	A>D
	El Monasteriu			
	La Cruz			
Silva	30	5	A>D	
	219	42	A>D	





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
CASTIELLU	Bárzana	21	7	A>D
	Bustiellu	18	4	A>D
	Torreyeyera	137	36	B>CA
	La Vega	29	8	A>D
	El Fontín			
	Venta les Ranos			
	Valdivares	106	8	A>D
		311	63	A>D
CAZANES	Abayu	15	4	A>D
	Cazanes	40	17	A>D
	Mieres	23	3	A>D
	Vistalegre			
	Oriyés	6	4	A>D
			84	28
CELADA	Celada	25	10	A>D
	La Rotella			
	Poreñu			
	La Belonga	74	14	A>D
	El Caleyú			
	El Camín			
	El Chimbirí			
	La Portiella			
	El Pueblu			
	Rali	17	8	A>D
El Palaciu	24	2	A>D	
		140	34	A>D
CORU	Cayao	13	10	A>D
	Les Cortes			
	Cermuñu	6	1	A>D
	La Madrera	18	13	A>D
	El Moratín	8	7	A>D
	La Piñera	6	6	A=D
	Solares	20	7	A>D
	Los Llanos	8	7	A>D
		79	51	A>D
FUENTES	Ceceñes	8	8	A=D
	Llavanderu	8	4	A>D
	Migoya	14	10	A>D
	San Vicenti	24	2	A>D
	El Tisoru	8	8	A=D
		62	32	A>D
GRASES	Casquita	9	6	A>D
	Grases	21	19	A>D
	La Mota			
	Grases de Riba	7	4	A>D
	Maoxu	24	12	A>D
	Sabudiellu			
		61	41	A>D
LLUGÁS	L'Arrabal	75	29	A>D
	Caxide			
	Contina			
	La Pedrera			
	Pelamanta			
	La Barquera			
	La Casona			
	La Riega			
		75	29	A>D

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
LA LLERA	La Llera	15	10	A>D
		15	10	A>D
LA MADALENA	Acebú	11	11	A=D
	La Malena	12	4	A>D
	Paniceres	11	11	A=D
		34	26	A>D
SAMARTÍN DEL MAR	Lliñeru	25	21	A>D
	El Malasmu			
	Llames	7	7	A=D
	Samartín	103	13	A>D
	El Requexu			
		135	41	A>D
MIRAVALLS	Agüelle	10	8	A>D
	Cueli	16	10	A>D
	Gancéu	13	5	A>D
	El Lluarón	30	5	A>D
	La Llosanueva	6	5	A>D
	La Miyar	21	6	A>D
	Moriyón	16	6	A>D
	Sebrayu	35	21	A>D
			145	66
NIÉVARES	Niévars	7	4	A>D
	El Pueblu			
	Turbeñu	18	4	A>D
		25	8	A>D
OLES	Les Areñes	94	17	A>D
	Llata			
	El Pidal	15	1	A>D
	L'Arenal			
	La Lloraza	11	9	A>D
	Oles	17	8	A>D
	L'Espinu			
	Piedresblanques	6	5	A>D
	Santa Mariña	20	2	A>D
Tueru	77	28	A>D	
		240	70	A>D
SANTA EUGENIA/ SANTOXENIA	Paniceres	20	11	A>D
	Piñera	11	7	A>D
	Santa Eugenia/Santoxenia	36	17	A>D
			67	35
PION	El Curviellu	41	14	A>D
	Casamoria	31	18	A>D
	Fonfría	23	11	A>D
	Samartín	6	3	A>D
	La Venta	57	29	A>D
			158	75
ARNÍN	Arnín	22	1	A>D
	El Cayu	12	2	A>D
			34	3





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
PRIESCA	Los Casares	13	8	A>D
	L'Oteru	17	5	A>D
	La Pría	9	7	A>D
	La Quintana	21	5	A>D
	Les Tarandielles	15	5	A>D
	La Vega	12	7	A>D
		87	37	A>D
PUEYES	Arbazal	14	7	A>D
	Congares	7	0	A>D
	Lluaria	17	7	A>D
	El Peredal	8	3	A>D
	El Polléu	6	5	A>D
	Pueyes	21	17	A>D
	La Ribera	19	9	A>D
	Sanzornín	15	5	A>D
	Valerí	25	5	A>D
	Vallinaoscura	10	2	A>D
	La Viña	18	8	A>D
		160	68	A>D
QUINTES	Cimavilla	128	28	A>D
	Barrumediú	50	12	A>D
	La Carbayera	100	5	A>D
	Santana	113	14	A>D
		391	59	A>D
QUINTUELES	Rovigo	63	7	A>D
	Cazamular	68	13	A>D
	Cerreo	70	13	A>D
	La Corolla	9	2	A>D
	Friúz	71	5	A>D
	Granderroble	39	15	A>D
	El Peñucal	19	4	A>D
	La Rasuca	11	0	A>D
	San Clemente	63	13	A>D
	Mataoveya	9	1	A>D
El Vayu	55	20	A>D	
La Venta la Esperanza	196	35	A>D	
		673	128	A>D
RALES	Ñabla	7	5	A>D
	Rales	55	14	A>D
	San Feliz	11	2	A>D
		73	21	A>D
ROZAES	Fabares	20	2	A>D
	La Güelga	4	1	A>D
	Morvís	9	6	A>D
	Piñera	31	9	A>D
	San Pedrín	24	6	A>D
	Triás	13	5	A>D
Villanueva	17	17	A=D	
		118	46	A>D





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRÉS & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026




El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
SAN JUSTO/ SAN XUSTO	Camanciu	74	41	A>D
	El Cuetu			
	La Vallina			
	Caés	24	16	A>D
	La Carrera	14	12	A>D
	La Obra	19	4	A>D
	El Pedrosu	16	16	A>D
	Santiago	6	4	A>D
	Sariegumuertu	10	7	A>D
	Villanueva	11	4	A>D
	La Fontanina	21	7	A>D
	La llesia	7	6	A>D
	Peñacrespa	8	6	A>D
	El Picón	15	0	A>D
		224	123	A>D
SELORIU	Bárzana	49	10	A>D
	Espina	22	5	A>D
	La Rasa	19	18	A>D
	El Rebollal	9	1	A>D
	Santa Mera	52	13	A>D
	Vega	45	14	A>D
	Villar	70	9	A>D
	Seloriu	124	31	A>D
	La Cai			
	El Terienzu			
	Castiellu de Baxu	6	5	A>D
	Castiellu de Riba	26	22	A>D
	Llagua	13	1	A>D
	Olivar	54	6	A>D
	El Piensu	6	4	A>D
	La Quintana [de la Busta]	10	3	A>D
		505	142	A>D
TAZONES	Villar	35	0	A>D
		35	0	A>D
TORNON	Musllera	29	12	A>D
	Onón	52	17	A>D
	Pandu	30	13	A>D
	Villar	11	5	A>D
	La Venta Villaverde	21	1	A>D
		143	48	A>D
VALDEBÁRCENA	Condarcu	12	10	A>D
	Cuiña	33	20	A>D
	Miyeres	17	13	A>D
	Mogoyu	27	0	A>D
	Ternín	16	4	A>D
		105	47	A>D
SAMARTÍN DE VALLÉS	Piedrafita	35	5	A>D
	Samartín	52	7	A>D
	El Campón	19	8	A>D
	Sietes	38	2	A>D
	Perviyao	24	2	A>D
		168	24	A>D



PARROQUIA	NÚCLEO	Nº viviendas existentes (A)	Nº viviendas Δ suelo PGOV sobre NNSS/1997 (D)	Cumplimiento Art. 81c ROTU (A) - (D)
VILLAVERDE	Villaverde	95	19	A>D
	La Carbayera			
	Marianes			
	Repudia	17	9	A>D
	El Finsu	11	2	A>D
	Sandín	33	14	A>D
	Silva	32	8	A>D
	Tresdevilla	9	2	A>D
		197	54	A>D

 Núcleos no delimitados en NNSS/1997

17.2. RÉGIMEN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El artículo 91. Reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del ROTU, establece:

“Con independencia del procedimiento de gestión previsto y de que el sector tenga o no la condición de prioritario a efectos de su urbanización, el Plan General de Ordenación señalará en los sectores con uso predominante residencial un porcentaje de suelo con destino a uso residencial que debe destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con capacidad para materializar, como mínimo, el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan. En los sectores no declarados como prioritarios, el Plan General podrá justificar motivadamente, el cumplimiento de esta reserva en cada uno de los sectores delimitados o en el conjunto del suelo urbanizable no prioritario clasificado, garantizando en todo caso una distribución respetuosa con el principio de cohesión social. En las actuaciones sobre suelo urbano no consolidado deberá reservarse para vivienda sujeta a algún régimen de protección el porcentaje de superficie edificable residencial establecido en la legislación estatal.”

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece:

“Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»”



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



El Plan General prevé la siguiente superficie edificable residencial destinada a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA			
Suelo Urbano no Consolidado			
	S _E R total (m ²)	S _E VP (m ²)	% S _E VP/S _E R total
SUNC-1R (Villaviciosa)	4.928,05	985,61	20,00%
SUNC-2R (Villaviciosa)	3.490,59	698,12	20,00%
SUNC-3R (Villaviciosa)	1.100,75		0,00%
SUNC-4R (Villaviciosa)	5.618,40	1.685,52	30,00%
SUNC-5R (Villaviciosa)	12.296,00	2.459,20	20,00%
SUNC-6R (Villaviciosa)	3.810,83	762,17	20,00%
SUNC-8R (Amandi)	1.442,28	288,46	20,00%
SUNC-9R (Amandi)	1.896,51	379,30	20,00%
SUNC-10R (Tazones)	919,87	183,97	20,00%
TOTAL SUNC-R	35.503,29	7.442,35	20,96%
Suelo urbanizable			
	S _E R total (m ²)	S _E VP (m ²)	% S _E VP/S _E R total
SUR-S-1.R	5.181,95	2.072,78	40,00%
SUR-S-2.R	4.015,47	1.606,19	40,00%
SUR-S-3.R	9.975,14	3.990,06	40,00%
SUR-S-4.R	13.810,41	5.524,16	40,00%
SUR-S-5.R	3.685,39	1.474,16	40,00%
SUR-S-6.R	7.925,25	4.755,15	60,00%
SUR-S-7.R	4.700,05	2.820,03	60,00%
SUR-S-8.R	4.314,30	1.725,72	40,00%
TOTAL SUR-S-R	53.607,96	23.968,24	44,71%

S_E R total: superficie edificable destinada a uso residencial en el sector

S_E VP: superficie edificable destinada a vivienda de protección pública

% S_EVP/S_ER total: porcentaje de la superficie edificable residencial total destinada a vivienda de protección pública

En suelo urbano y urbanizable la reserva de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supera los mínimos establecidos por la legislación estatal y autonómica de aplicación.

17.3. ESTÁNDARES DOTACIONALES: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El artículo 71.3 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), establece:

“El Plan General de Ordenación, establecerá la reserva de suelo para los sistemas generales con arreglo a los siguientes criterios:

- b) El sistema de zonas verdes, en una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos en el horizonte del Plan.*
- c) El sistema de equipamientos, dimensionados en consideración a lo que justificadamente requieran las demandas urbanísticas y territoriales existentes, respetando en todo caso una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos al horizonte del Plan, debiendo quedar así acreditado en la Memoria”.*



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

17.3.1. Capacidad residencial

El suelo calificado como residencial en el Plan General establece la posibilidad de consolidar un máximo de 18.666 viviendas en la totalidad del suelo urbano, urbanizable y suelo de núcleo rural clasificado en el concejo, según se describe en el apartado 14. **Capacidad residencial** de esta Memoria.

Considerando que se mantienen sustancialmente los porcentajes de primera y segunda residencia y que se ocupa toda la vivienda vacía, la población potencial máxima en caso de que se ocupase el total de viviendas posibles, sería de 43.129 habitantes, tal como se justifica en apartado **Capacidad residencial** antes referido.

17.3.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos

El Plan General de Ordenación de Villaviciosa establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista. Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General prevé sistemas generales en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable se obtienen por cesión o, en su caso, expropiación. En el caso de sistemas generales incluidos o adscritos a ámbitos de suelo urbano no consolidado o a sectores de suelo urbanizable, en las fichas de la Normativa urbanística se fija, tanto numérica como gráficamente, la superficie de suelo de sistema general de espacios libres y de equipamientos incluida o adscrita al sector.

El PGO de Villaviciosa prevé los siguientes sistemas generales de espacios libres y equipamientos:

Sistema general de espacios libres

IDENTIFICACIÓN			Parroquia	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m ²		
ID.	Clase	Número			Existente	Propuesto	
SG-EL	Zv	VV 01	Parque de la Barquerina	Villaviciosa	SUC	57.291,00	
SG-EL	Zv	VV 02	Plaza del Ayuntamiento	Villaviciosa	SUC	1.476,30	
SG-EL	Zv	VV03	Parque Ballina	Villaviciosa	SUC	9.572,59	
SG-EL	Zv	VV 04	Parque lineal del río Linares / de la Ría	Villaviciosa	SUC	11.852,63	
SG-EL	Zv	VV 05	Zona verde	Villaviciosa	SUNC		4.551,34
SG-EL	Zv	VV 06	Plaza y jardines frente al Monasterio S.J. Capistrano	Villaviciosa	SUC	2.447,07	
SG-EL	Zv	VV 07	Parque Pelambre	Villaviciosa	SUC	10.265,79	
SG-EL	Zv		Parque periurbano SUR-PAS-3.AE	Villaviciosa	SUR		75.000,00
SG-EL	Zv	VV 08	Parque lineal de borde	Villaviciosa	SNU		17.580,21
SG-EL	Zv	PI 01	Área recreativa Cordal de Pión	Pión (PI)	SNU	17.910,90	
SG-EL	Zv	SM 01	Eucaliptal El Puntal	Samartín del Mar (SM)	SNU	30.043,62	
SG-EL	Zv	SV 01	Área recreativa Campos de Luexe	Samartín de Vallés (SV)	SNU	18.800,00	
					<i>Total</i>	159.659,90	97.131,55
TOTAL SG-EL						256.791,45	



Sistema general de equipamientos

IDENTIFICACIÓN			Parroquia	Clase de Suelo	Superficie m ²		
ID.	Clase	Número			Existente	Propuesto	
SG-EQ	Sp	VV 01	Polideportivo Manuel Busto y Campo de Fútbol Les Caleyés	Villaviciosa	SU	18.017,30	
SG-EQ	Sp	VV 02	Pistas de atletismo	Villaviciosa	SU	7.207,92	
SG-EQ	Es	VV 04	Parque de bomberos	Villaviciosa	SU	2.980,70	
SG-EQ	Tr	VV 05	Estación de autobuses	Villaviciosa	SU	3.946,90	
SG-EQ	Am	VV 06	Juzgado de Villaviciosa	Villaviciosa	SU	1.980,66	
SG-EQ	Am	VV 07	Ayuntamiento	Villaviciosa	SU	447,03	
SG-EQ	Sa	VV 08	Centro Sanitario	Villaviciosa	SU	766,68	
SG-EQ	Ct	VV 09	Ateneo Obrero / Oficina Joven	Villaviciosa	SU	1.480,00	
SG-EQ	Ct	VV 10	Teatro Riera	Villaviciosa	SU	699,52	
SG-EQ	Ed	VV 11	Esuela Pública de Educación Infantil La Oliva	Villaviciosa	SU	2.413,72	
SG-EQ	G	VV 12	Genérico (Puente de Güetes)	Villaviciosa	SU	2.757,10	
SG-EQ	G	VV 13	Genérico	Villaviciosa	SUR	3.480,80	
SG-EQ	G	VV 14	Genérico (Piscinas)	Villaviciosa	SU	1.952,67	
SG-EQ	So	VV 15	Servicios Sociales	Villaviciosa	SU	221,76	
SG-EQ	G	VV 16	Genérico (Mercado de abastos)	Villaviciosa	SU	1.528,90	
SG-EQ	G	VV 17	Genérico (Sidra Escanciador)	Villaviciosa	SU		1.462,30
SG-EQ	Ct	VV 18	Monasterio San Juan de Capistrano	Villaviciosa	SU	4.750,71	
SG-EQ	Ed	VV 19	Colegio Público Comarcal Maliayo	Villaviciosa	SUR	9.759,20	
SG-EQ	Ed	VV 20	Instituto de Educación Secundaria	Villaviciosa	SU	21.567,13	
SG-EQ	Sp	VV 21	Campo de Fútbol	Villaviciosa	SU	16.156,57	
SG-EQ	G	VV 22	Genérico (Antiguas Escuelas)	Villaviciosa	SU	584,40	
SG-EQ	G	VV 23	Genérico	Villaviciosa	SU	1.442,92	
SG-EQ	Ct	VV 24	Casa de los Hevia	Villaviciosa	SU	522,70	
SG-EQ	G	VV 25	Genérico	Villaviciosa	SUR		34.391,86
SG-EQ	G	VV 26	Genérico	Villaviciosa	SUR		10.110,39
SG-EQ	G	VV-27	Genérico Les Baragañes	Villaviciosa	SUR		2.048,00
SG-EQ	Ce		Cementerio	Villaviciosa	SNU	3.550,35	
SG-EQ	Ed	TA 01	Escuela (C.R.A. La Marina)	Tazonés	SU	146,35	
SG-EQ	Ct	QL 02	Asociación de Vecinos San Clemente (Antiguas Escuelas)	Quintueles (QL)	SNU	571,70	
SG-EQ	Ct	QT 01	Sociedad Cultural Recreativa Clarín de Quintes	Quintés (QT)	SNU	589,00	
SG-EQ	Ed	QT 02	Escuela	Quintés (QT)	SNU	2.767,70	
SG-EQ	G	AR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Arroes (AR)	SNU	891,20	
SG-EQ	G	AR 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	Arroes (AR)	SNU	1.166,70	
SG-EQ	Ed	PI 01	Escuela	Piñón (PI)	SNU	528,90	
SG-EQ	Ed	PI 02	CTIC Rural Tech - Centro de Innovación Agraria	Piñón (PI)	SNU	17.457,60	
SG-EQ	G	RO 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Rozaes (RO)	SNU	253,20	
SG-EQ	Sp	CÑ 01	Deportivo - Campo fútbol	Careñes (CÑ)	SNU	9.926,60	
SG-EQ	Ed	CT 01	Escuela	Castiellu (CT)	SNU	1.156,90	
SG-EQ	So	CT 02	Centro Social	Castiellu (CT)	SNU	1.010,00	
SG-EQ	Sa	CT 03	Centro de Salud	Castiellu (CT)	SNU	757,10	
SG-EQ	G	PU 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Pueyes (PU)	SNU	304,91	
SG-EQ	Ed	AG 01	Escuela	Agüeru (AG)	SNU	2.996,70	
SG-EQ	Sp	SX 01	Campo de fútbol	San Xusto (SX)	SNU	3.660,00	
SG-EQ	G	SX 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	San Xusto (SX)	SNU	672,80	
SG-EQ	Ct	SX 03	Asociación de Vecinos	San Xusto (SX)	SNU	88,00	
SG-EQ	G	GR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Grases (GR)	SNU	2.500,70	
SG-EQ	G	CM 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Camoca (CM)	SNU	465,60	
SG-EQ	G	VB 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Valdebarcelona (VB)	SNU	853,65	
SG-EQ	Ed	OL 01	Escuela	Oles (OL)	SNU	1.135,50	
SG-EQ	Ct	SM 01	Centro de interpretación de la ría	Samartín del Mar (SM)	SNU	1.347,10	
SG-EQ	G	AD 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Amandi (AD)	SNU	76,80	
SG-EQ	G	CE 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	Celada (CE)	SNU	993,10	
SG-EQ	G	SE 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Seloriu (SE)	SNU	2.418,30	
SG-EQ	G	TO 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Tornón (TO)	SNU	80,82	
SG-EQ	Sp	TO 02	Campo de fútbol	Tornón (TO)	SNU	2.273,67	
SG-EQ	Ot	MI 01	Albergue de peregrinos	Miravalles (MI)	SNU	261,54	
SG-EQ	G	BU 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	El Bustiu (BU)	SNU	1.327,75	
SG-EQ	G	BR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Breceña (BR)	SNU	403,00	
SG-EQ	Ct	ST 01	Asociación de Vecinos	Santoxenia (ST)	SNU	124,10	
					Total	167.422,63	48.012,55
TOTAL SG-EQ						167.422,63	215.435,18



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se puede validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

17.3.3. Relación Sistemas Generales espacios libres y equipamientos habitante

La la población potencial máxima en caso de que se ocupase el número total de viviendas posibles en suelo urbano, urbanizable y núcleo rural, sería de 43.129 habitantes. Esta población es un dato estimado, a los únicos efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales establecidos por la legislación urbanística.

Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, con los estándares establecidos por el Texto refundido de las disposiciones legales en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTU), la superficie mínima de suelo para sistemas generales sería:

SISTEMA GENERAL	Habitantes potenciales	ROTU		PGOV	
		Estándar	Reserva suelo	Estándar	Reserva suelo
Espacios libres	43.129	5 m ² /hab	215.645 m ²	5,95 m ² /hab	256.791,45 m ²
Equipamientos	43.129	5 m ² /hab	215.645 m ²	5,00 m ² /hab	215.435,18 m ²

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa cumple con los estándares mínimos establecidos en la legislación, suponiendo una relación de 5,97 m²/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 5,00 m²/ habitante para el sistema general de equipamientos.

17.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CONDICIÓN PRIORITARIA/NO PRIORITARIA

Las condiciones de ordenación asignadas a los diferentes sectores y su localización conformando el borde este de la Villa, no justifican diferenciar entre los mismos desarrollos prioritarios, ni entre los de uso predominante residencial ni entre los de actividades económicas.

Se consideran preferentes la completación de vacíos de la trama urbana (vacíos -SUNC-) y el desarrollo del propio suelo urbano consolidado, que habilitan suelo suficiente para los crecimientos residenciales. La diversidad de actividades económicas previstas -industrias diversas, enclaves logísticos, etc- de los polígonos tampoco induce a priorizar suelos de desarrollo industrial de forma específica.

Tampoco se han delimitado áreas de edificación o rehabilitación prioritaria (art. 166 del ROTU), habiendo iniciado el Ayuntamiento en paralelo al PGO la delimitación del entorno residencial de rehabilitación programada (ERRP) del conjunto de viviendas *Les Colomines*.

No se definen en los sectores SUR reservas concretas para el patrimonio municipal de suelo ni áreas de tanteo y retracto, trasladando al momento del establecimiento de la ordenación detallada de cada sector y a las futuras necesidades coyunturales, la oportuna fijación de las cesiones de aprovechamiento, y su deseable acuerdo en forma y localización.

17.5. ESTÁNDARES DE CONSUMO Y VERTIDOS DE LOS SERVICIOS URBANOS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE POBLACIÓN Y ACTIVIDAD DEL PLAN

Atendiendo a los resultados del diagnóstico, la detección de déficits y las medidas de corrección propuestas para las redes y sistemas de infraestructuras del ciclo del agua, el Plan incluye una serie de proyectos y asume tanto los existentes como los proyectados en ejecución. La evaluación de las capacidades y consumos implica calcular la situación actual, definiendo unos criterios de población equivalente por usos -residenciales, productivos y en particular ponderando los efectos de la estacionalidad derivada de la importancia de las actividades turísticas y la demanda estival...-, y desarrollando una prognosis de necesidades a partir de una estimación con horizontes de población y tendencias de consumo. Se han evaluado las redes y necesidades de abastecimiento y saneamiento -aguas negras y pluviales- en todas las clases de suelo, incluidas en el capítulo específico de infraestructuras, estimación de necesidades que supone un fundamento de las propuestas de refuerzo y ampliación de algunas de las infraestructuras existentes, con el fin de garantizar la solvencia





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

funcional integral de las mismas en el Concejo, en base al modelo territorial y horizontes de evolución y crecimientos planificados.

En tráfico y movilidad, del estudio de las condiciones del concejo que incluye en sus análisis y diagnóstico el PGO, se deduce la suficiencia de la red viaria para acometer los nuevos desarrollos de urbanizable, con algunas recomendaciones de mejora y completación.

En cuanto a reglas o determinaciones normativas y condiciones técnicas para la urbanización o la edificación relacionadas con aspectos de movilidad y la accesibilidad, las condiciones del CTE o el Decreto 73/2018 del Principado de Asturias, sobre Normas de Habitabilidad en vivienda o edificios destinados a viviendas, se recogen estrictamente en algunos apartados de la Normativa del PGO, así como las condiciones de urbanización.

El Plan reconoce la situación urbanística material existente, analiza su origen y evolución, pero establece con sus propios criterios y como determinaciones de ordenación y normativas propias las devenidas de anteriores instrumentos de planeamiento o gestión, articulando su encaje legal y normativo actualizado.

17.6. ADECUACIÓN AL MARCO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y AFECCIONES SECTORIALES

17.6.1. Cumplimiento de la Legislación de Costas e Instrumentos de ordenación territorial

En relación con su situación en la franja costera, el Concejo de Villaviciosa está directamente condicionado por la legislación de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas) y de forma directa por los instrumentos de ordenación territorial del Plan Territorial Especial Ordenación Litoral Asturiano (POLA/2005) y Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (PESC/2016).

Desde el PGO se asumen y remiten a los citados instrumentos de ordenación del territorio las condiciones de ordenación de los espacios incluidos en el ámbito de estos Planes Territoriales, a las determinaciones normativas que imponen, particularmente el PESC, de forma muy pormenorizada.

En cuanto al Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y sus zonas de servidumbre y afección, las zonas costeras y sus protecciones están reguladas por la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y por la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas. En ella se establece la obligatoriedad del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre que en el caso de Villaviciosa se encuentra deslindado y así se ha recogido en el Plan.

El desarrollo de los ámbitos afectados por la DPMT, zonas de servidumbre, afección y protección, fuera del ámbito PESC se vinculan al cumplimiento de la legislación de Costas y así se hace constar en la normativa urbanística de este PGO (texto articulado y Fichas).

También procede considerar las infraestructuras vinculadas de los puertos (competencia del Principado de Asturias, por ser puertos transferidos a la administración regional) puertos de El Puntal y Tazones. Se identifican los terrenos incluidos en las correspondientes "Actas de adscripción de los terrenos de DPMT", y se delimitan y grafían como *Zona Portuaria Plan Especial de Usos y Gestión*,

Al respecto del cumplimiento de lo prescrito en la legislación de costas respecto a los terrenos afectados por la zona de influencia según artículo 30.1.b de la Ley de Costas y artículo 59.1 del Reglamento General de Costas:

Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Artículo 59.1

«b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, **la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.**

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

Se adjunta cuadro justificativo verificando que la densidad de edificación prevista en los sectores de suelo urbanizable sectorizado incluidos en la Zona de Influencia definida por la normativa vigente de costas no supera la media del suelo urbanizable sectorizado, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector de suelo urbanizable sectorizado multiplicado por su superficie neta, dividido por la superficie neta total del suelo urbanizable sectorizado del municipio.

El PGO de Villaviciosa ha delimitado 9 sectores de suelo urbanizable sectorizado, de los que 7 se encuentran total o parcialmente incluidos en la Zona de Influencia. El índice de edificabilidad medio obtenido para el total del suelo urbanizable sectorizado es de 0,30 (cociente entre el sumatorio del índice o coeficiente de cada sector multiplicado por su superficie neta, y el total de la superficie neta del suelo urbanizable sectorizado).

Sector	Uso	Superficie S _s (m ²)	SSGG interiores SGI (m ²)	SS-SGI (m ²)	Índice edificabilidad E (m ² /m ²)	Edificabilidad máxima S _E (m ² c)
SUR-S-1.R	Residencial	25.909,77		25.909,77	0,20	5.181,95
SUR-S-2.R	Residencial	20.592,01	514,66	20.077,35	0,20	4.015,47
SUR-S-3.R	Residencial	37.585,05	2.584,55	35.000,50	0,30	10.500,15
SUR-S-4.R	Residencial	52.754,51	4.296,94	48.457,57	0,30	14.537,27
SUR-S-5.R	Residencial	22.328,74	2.931,95	19.396,79	0,20	3.879,36
SUR-S-6.R	Residencial	51.432,91	9.721,09	41.711,82	0,20	8.342,36
SUR-S-7.R	Residencial	24.737,11		24.737,11	0,20	4.947,42
SUR-S-8.R	Residencial	30.908,42	8.201,57	22.706,85	0,20	4.541,37
SUR-S-9.AE	Actividad económica	72.045,00	2.048,00	69.997,00	0,50	34.998,50
TOTAL				307.994,76		90.943,86
SUPERFICIE DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXCLUIDOS SSGG (m²)						307.994,76
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (m²)						90.943,86
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (m²/m²)						0,30

17.6.2. Confederación Hidrográfica del Cantábrico y prescripciones por riesgos, inundabilidad y torrencialidad

El PGO recoge el marco establecido por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental (Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, que revisa el anteriormente vigente Plan Hidrológico aprobado por Real Decreto 1/2016).

De particular consideración a efectos de contrastar la información sobre inundabilidad y clasificar adecuadamente las zonas afectadas por estos riesgos y su regulación normativa, se han tomado como referencia los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación facilitados por la CHC, completados con los estudios hidrológicos-hidráulicos de tercer ciclo de planificación hidrológica, se han tenido estos en cuenta para





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

el ajuste y comprobación de la delimitación de algunos núcleos rurales que resultaban con afecciones por riesgos de inundabilidad.

Se han comprobado las delimitaciones del DPH y se atiende a su reglamentación propia (RD 849/1986, modificado por RD 9/2008 y el RD 638/2016, junto al citado RD 35/2023 y los artículos normativos –normativa PH- del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Occidental, (RD 35/2023).

Estas normativas también han sido consideradas en cuanto a la estimación, incluida en apartados anteriores, sobre las necesidades de recursos hídricos derivadas de las determinaciones y propuestas de ordenación del PGO, motivadas por su propio análisis y diagnóstico, particularmente pertinente en los aspectos del saneamiento y la depuración, con el objetivo de asegurar la incorporación del saneamiento a los sistemas generales del concejo de Villaviciosa, establecer unos parámetros reguladores de los vertidos y eliminar los vertidos directos no autorizados por el propio organismo de cuenca.

El PGO deberá acompañarse del certificado de la entidad gestora del servicio de abastecimiento de agua que garantice que la red cuenta con recursos suficientes para amparar las necesidades de abastecimiento de agua, así como de certificado de la entidad gestora del servicio de saneamiento que asegure que la conexión propuesta es compatible con la solución de saneamiento existente en la zona.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

18.1.1. Clasificación del suelo urbano

Con la Revisión del PGO se clasifica como suelo urbano el suelo clasificado como urbano en el planeamiento anterior y además se incluyen algunos pequeños ámbitos de borde que, en virtud del grado de consolidación de la edificación o por considerar su situación plenamente integrados en la trama urbana, cumplen las determinaciones que al efecto establece la legislación urbanística.

En esta situación nos encontramos algunos ámbitos de remate que en el desarrollo del planeamiento han adquirido su condición de suelo urbano y por tanto quedan ya englobados como suelo urbano consolidado, como el área de la Barquerina al oeste y al este la zona del entorno de la C/ Asturias y C/ Alcaldes del siglo XX.

En algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado se introducen ajustes en la calificación propuesta, se trata de zonas calificadas por las NNSS/1997 como industrial en las que el Plan General prevé diversidad de usos, es el caso de:

- Zona sur (instalaciones sidra Escanciador)
- Entrada noroeste a la Villa, pasado el Puente Güetes

En la primera se mantiene actividad económica -industriales y terciario- con usos residenciales, mientras que la segunda se dirige expresamente a la implantación de usos terciarios y dotacionales, zona que se quiere enfatizar por su representatividad en el encuentro Ría-ciudad.

También resaltar el ámbito del entorno de Sidras El Gaitero, a la entrada de La Villa desde el norte, desarrollado en las NS a uno y otro lado de la carretera N-632; el PGO prescinde de la margen derecha zona sin edificar que presenta riesgos significativos de inundabilidad.

18.1.2. Clasificación del suelo urbanizable

Como suelo urbanizable se plantean mayores diferencias entre una propuesta y otra; las principales divergencias son:

- NNSS/1997
 - Al oeste las NS prevén gran cantidad de suelo urbanizable que ocupan mayoritariamente los terrenos englobados al sur del trazado de la A-8, entre la autovía y la carretera AS-380. La mayor parte de los sectores son de uso residencial, con la excepción de Les Baragañes de uso industrial con frente a la carretera AS-380.
 - Al norte el SAU-3 engloba todos los terrenos vacantes que quedan entre el tejido urbano consolidado y el trazado de la autovía.

- PGO

Como punto de partida la revisión del planeamiento plantea el cambio del modelo urbano de La Villa, las NS preveían la ocupación de muchos sectores de suelo urbanizable con índices de edificabilidad muy bajas, lo que compromete la transformación de gran cantidad de terrenos, muy alejado de los patrones de sostenibilidad que tanto el Plan estratégico como las agendas urbanas propugnan; se pretende integrar los crecimientos sin necesidad de ocupar grandes bolsas de suelo, apostando por operaciones de renovación y sutura urbana, completadas con remates en los bordes.

- Al oeste el PGO prescinde de los grandes sectores que presentan las NNSS afectados además por riesgos de inundabilidad y la presencia, en algunos, de masas arboladas de interés y enclaves de interés patrimonial.

La revisión delimita únicamente el sector de Les Baragañes, con vocación industrial, ya previsto en el planeamiento vigente sin desarrollar.

- Al norte el SAU-3 englobaba todos los terrenos vacantes que quedan entre el tejido urbano consolidado y el trazado de la autovía, estos terrenos están afectados por riesgos severos de inundabilidad, siendo parte de la Red Natura (las zonas más próximas a la autovía). El PGO prescinde de los suelos con afecciones delimitando como sistema general únicamente aquellos





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

terrenos tangentes a los bordes del tejido urbano, excluyendo los que cuentan con las afecciones descritas.

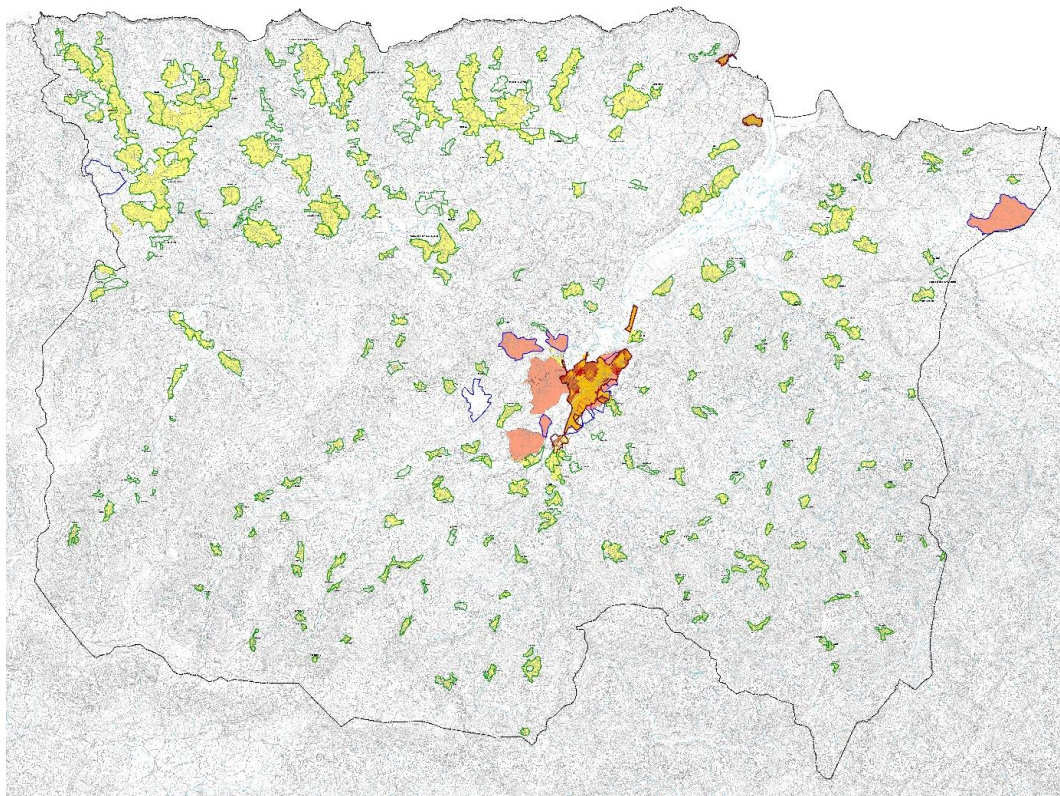
- Al sureste, el PGO apuesta sin embargo por consolidar una nueva fachada que se va adaptando a las laderas, algunos de estos sectores también estaban contemplados en la NNSS, respecto a estos se han incorporado terrenos al oeste de la AS-332, entre esta carretera y la AS-255, donde una parte importante es de propiedad pública.

En comparación el suelo que se propone incorporar es muy minoritario frente a los sectores previstos en las Normas, presentando además menos afecciones por riesgos y menor impacto visual.

18.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable de Núcleo Rural

Las delimitaciones de los núcleos rurales del planeamiento que se revisa y el nuevo PGO no presentan grandes diferencias (*ver plano PO-9*), básicamente la nueva propuesta recoge las delimitaciones de las NNSS vigentes con algunos ajustes en bordes en base a las parcelas catastrales. De forma particular, en la zona de La Marina, se han englobado además, dentro de las delimitaciones de los NR, agrupaciones de viviendas existentes ejecutadas en el *suelo no urbanizable genérico residencial* de las NNSS, que pueden considerarse integrados con la estructura de los núcleos respectivos.

Se recogen además algunos nuevos núcleos que responden a enclaves identificados con toponimia propia y que cumplen las determinaciones del artículo 81 del ROTU.



Superposición delimitación NR en NNSS/1997+Modificaciones (amarillo) y PGO para aprobación inicial (contorno verde)

18.2. ÁMBITOS CON SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 142. Suspensión simultánea a la aprobación inicial del ROTU establece en su punto 1:

El acuerdo por el que el instrumento de planeamiento inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas objeto de ordenación que quedan afectadas por la





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

suspensión a que se refiere el artículo 77 del TROTU, a cuyo efecto se incorporará un plano de las áreas sujetas a suspensión a escala adecuada y con claridad suficiente

La suspensión de licencias no afectará a las solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende.

Se considera que constituyen modificación del régimen urbanístico vigente en este concejo las determinaciones que comporten alteraciones en:

- a) La clasificación del suelo.
- b) Las dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Los elementos que deban ser protegidos por su pertenencia al patrimonio cultural.
- d) La delimitación de sectores, criterios de delimitación y condiciones de desarrollo, incluidos los coeficientes de edificabilidad y las reservas para la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- e) Las normas de protección que procedan en cada una de las categorías de suelo no urbanizable que existan.
- f) El régimen de usos.
- g) Las ordenanzas aplicables.

En consecuencia, se propone las siguientes áreas en las que debe ser de aplicación la suspensión de licencias:

▪ **Suelo urbano**

Suelo urbano consolidado

Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en suelo urbano consolidado en aquellos ámbitos en los que hay diferencias entre la normativa urbanística actual y la propuesta por la revisión del PGO.

Todas aquellas zonas en las que se produzcan cambios en la zona de ordenanza que impliquen modificaciones de uso, edificabilidad, volumen y ocupación.

Suelo urbano no consolidado

Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los siguientes ámbitos:

- Suelo urbano no consolidado en el que se modifican las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente:

SUNC-1R
SUNC-2R
SUNC-3R
SUNC-4R
SUNC-5R
SUNC-6R
SUNC-8R (Amandi)
SUNC-9R (Amandi)
SUNC-10R (Tazones)

▪ **Suelo urbanizable**

Con la Aprobación inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los siguientes ámbitos clasificados como suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable con planeamiento asumido, en el que se ajustan o alteran determinaciones de ordenación del planeamiento vigente:

SUR-PAS-3.AE (Casa Blanca)





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

- Suelo urbanizable sectorizado en el que se modifican las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente:

SUR-S-1R
SUR-S-2R
SUR-S-3R
SUR-S-4R
SUR-S-5R
SUR-S-6R
SUR-S-7R
SUR-S-8R
SUR-S-9.AE (Baragañes)
SUR-S-10.AE (Quintueles)
SUR-S-11.AF

- **Suelo rústico**

La suspensión de licencias será de aplicación en aquellas zonas incluidas en alguna categoría de suelo no urbanizable en las que en el Plan General que se revisa tuvieron una categorización diferente.

- **Sistemas generales**

Todos los terrenos destinados a sistemas generales en cualquier clase de suelo, ya sean viarios, espacios libres, dotacionales o de infraestructuras y que no estuvieran previstos en el planeamiento que se revisa.

La suspensión de licencias no afectará a solicitudes que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, como a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana que se apruebe inicialmente.

Se adjunta plano con la superposición de la clasificación de suelo del planeamiento urbanístico vigente y la propuesta por este documento de Plan General: PO-9. Resumen ejecutivo

18.3. CIRCUNSTANCIAS QUE JUSTIFICAN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Se justifica la revisión del Plan General de Ordenación cuando se produzca la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que dé lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.

La revisión será procedente en los supuestos legalmente establecidos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, justificándose este proceso cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- a) Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
- b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
- c) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 20 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.
- d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

19. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO

El documento del Plan General de Ordenación de Villaviciosa ha realizado un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Por lo que se refiere al impacto en materia de género, la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, señalando en su artículo 19 la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

Por su parte el artículo 31.1, párrafo segundo, señala que "*las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas*". En este sentido, la jurisprudencia ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general.

Como cuestiones básicas señalar que la propuesta de ordenación del Plan ha tenido en cuenta los principios que contribuyen a la mejora y desenvolvimiento de una vida urbana y rural plural que persigue el bienestar y la convivencia del conjunto de personas que viven, trabajan y se relacionan en el concejo. En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

1. Continuidad en la red viaria.
2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos
3. Alumbrado suficiente
4. Eliminación de barreras arquitectónicas
5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes
6. Ampliación de la red del comercio de proximidad
7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado
8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici
9. Continuidad peatonal en el acceso a los equipamientos públicos

Con la introducción de estas determinaciones se puede afirmar que las propuestas contenidas en el documento del Plan General de Ordenación de Villaviciosa tienen un impacto positivo sobre la población en general y específicamente en materia de igualdad de género (Ley 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres).

En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

1. Continuidad en la red viaria.

La ordenación prolonga las calles existentes, configurando una red mallada con la mejora y previsión de mayores espacios de circulación peatonal que recorren los núcleos urbanos y la continuidad de las redes de movilidad núcleo rural -territorio; se suprimen los fondos de saco y se refuerzan y amplían algunos viarios de borde que dotan de racionalidad a la red.

La existencia de una malla completa en continuidad contribuye a la supresión de puntos potencialmente peligrosos por su aislamiento o posición de marginalidad.

Dentro de las propuestas del PGO representan una mayor novedad las actuaciones que refuerzan y completan las previsiones para la red peatonal y la ciclista y especialmente en el núcleo urbano de la Villa de Villaviciosa; configurando una red continua de itinerarios especialmente acondicionados para peatones, que estimule los desplazamientos activos (peatonales y ciclistas), posibilite los colectivos y haga menos necesario el uso del automóvil privado.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

2. *Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos*

La estrategia de movilidad y accesibilidad propugna una nueva manera de distribución del espacio público tanto en el viario como en plazas y áreas estanciales, con el objeto de que se permita el paso cómodo y seguro a las personas en sus movimientos por los núcleos, priorizando al peatón frente al tránsito de los vehículos a motor.

Se proponen secciones del espacio público –CALLES– que prevé un dimensionamiento diferenciado para los diferentes modos de movilidad, priorizando al peatón frente al tráfico rodado.

3. *Alumbrado suficiente*

Se establece la obligatoriedad de que todos los espacios libres de los núcleos, tanto existentes como previstos, cuenten con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

4. *Eliminación de barreras arquitectónicas*

Se garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas, promoviendo la accesibilidad universal, atendiendo especialmente a las necesidades de personas con movilidad reducida (sillas de ruedas, muletas, etc), como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños.

5. *Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes*

Se establecen nexos de conexión visual y funcional entre las edificaciones y los espacios libres a ellas asociadas, diseñando actuaciones de renaturalización y adecuación estancial en espacios vacantes, que ahora se utilizan “de paso” y ocupados mayoritariamente por los coches. Estos espacios residuales controlados visualmente desde las edificaciones, invitando a través de su mejora ambiental, a la estancia y el encuentro, controlados visualmente desde las edificaciones, lo que implica dificultar e impedir cualquier tipo de violencia.

Se consolidan corredores “verdes”, que integran espacios reconocidos en las estructuras urbanas de gran potencial natural, que aportan una mayor permeabilidad en las tramas urbanas, generando canales visuales que permeabilizan los tejidos consolidados y en proceso de transformación. El Parque de la Barquerina, íntimamente ligado a la Ría y su entorno, su prolongación hasta enlazar con el Paseo de la Alameda, que acoge además la traza del Camino de Santiago, el corredor verde del sureste que recorre y relaciona los nuevos sectores de suelo urbanizable, suponen ejemplos de mayor integración urbana – rural y conexión más directa desde espacios habitados consolidados o en proceso de colmatación urbana.

Las acciones se complementan con la mejora de la accesibilidad en general de todos los espacios libres, hacia y entre los núcleos y las zonas más transitadas, minimizando los peligros potenciales que generan los espacios cerrados para los colectivos más vulnerables.

6. *Ampliación de la red del comercio de proximidad*

Se favorece la implantación de actividades terciarias en ejes secundarios, de forma de que cada barrio disponga al menos de un referente donde encontrar el comercio de primera necesidad, cubriendo dos objetivos: facilitar los desplazamientos de las personas con movilidad reducida así como de las familias con niños pequeños, e introducir diversidad de usos en algunos barrios mono funcionales, que supondrá la presencia de personas en diferentes franjas horarias, frente a los barrios dormitorio, con la consiguiente disminución de peligrosidad.

Se prevé el refuerzo de las actividades de comercio de proximidad en los núcleos cabecera, con el objeto de la disminución de los viajes con vehículos motorizados que hoy día dependen en gran medida de la oferta de los núcleos principales.

7. *Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado*

La movilidad global establecida como deseable en las propuestas de la redacción del Plan da prioridad al peatón frente a los usuarios de medios motorizados; se propone el ensanchamiento de aceras y se da continuidad a recorridos seguros para el peatón, aunque esto signifique la disminución de la presencia del coche en el espacio público. Frente a un escenario hoy común en los núcleos urbanos de





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

estrechas aceras y alta presión motorizada, especialmente en la época estival, se plantea un cambio de escenario con espacio público ganado para los peatones.

Dentro de esta línea de acciones se perfilan las actuaciones propuestas para implementar condiciones de seguridad en puntos percibidos como o evaluados como inseguros, como ocurre con las travesías de las carreteras.

8. *Conexión y completación de una red mallada de carriles bici*

Se prevé la continuidad de los carriles-bici existentes, de forma que se permita la utilización cómoda de este modo de movilidad.

El Plan prevé la incorporación de un esquema viario adecuado para caminar y pedalear en el conjunto articulado a través de los núcleos de Amandi y Villa de Villaviciosa, así como en la continuidad del itinerario histórico del Camino de Santiago, dando pautas para su extensión y conexión con la red de caminos tradicionales del concejo.

9. *Continuidad peatonal a los equipamientos públicos*

El diseño finalista de la red viaria ha previsto la mejora en la conexión de los equipamientos públicos tanto existentes como previstos con las edificaciones privadas a través de amplias aceras (siempre que ha sido posible) y espacios libres, que los hace especialmente accesibles para todo tipo de personas.

En este sentido, la previsión de nuevos espacios dotacionales (equipamientos y espacios libres) tanto en los núcleos urbanos como en los rurales, ha cuidado su localización vinculada a los ejes viarios estructurantes, con el fin de garantizar la accesibilidad a estos espacios, así como a los sistemas de parques y espacios libres públicos más relevantes en el medio urbano.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ANEJO 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD GENERADA Y LOS ESTUDIOS DE TRÁFICO DE CARRETERAS 1

2. LA MOVILIDAD GENERADA POR LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y SU IMPACTO SOBRE LA RED DE CARRETERA..... 5

3. LA MOVILIDAD GENERADA POR LOS SECTORES URBANIZABLES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA 10

4. LOS NIVELES DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS AFECTADAS POR LAS PROPUESTAS DEL PGO 15

5. CONDICIONANTES DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS CON RELACIÓN A LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICA 20





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
II



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 155 de 219



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

1. INTRODUCCIÓN. LOS ESTUDIOS DE MOVILIDAD GENERADA Y LOS ESTUDIOS DE TRÁFICO DE CARRETERAS

La reciente aprobación de la *Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible* ha venido a reforzar diferentes aspectos de la planificación de la movilidad y, en particular, a efectos de este documento, menciona que el futuro Documento de Orientaciones para la Movilidad Sostenible (DOMOS) contendrá entre ellas las correspondientes a la forma de integrar la gestión de la movilidad en la ordenación del territorio y en la planificación urbana, incluyendo **los fundamentos para la evaluación previa de la movilidad generada por los nuevos desarrollos urbanísticos** (artículo 16.2.a).

En el caso del Principado de Asturias la regulación de la movilidad está enmarcada por una legislación específica anterior a la de ámbito estatal y, también, por las determinaciones de la legislación urbanística y de carreteras autonómica:

- *Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible del Principado de Asturias.*
- *Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias.*
- *Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.*
- *Ley 8/2006, de 13 de noviembre, de carreteras del Principado de Asturias.*

Entre los instrumentos de planificación que establece la más reciente de esas normas, la *Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible*, se encuentran los **estudios de evaluación de la movilidad generada** (artículo 13) que, como se indicará con mayor precisión posteriormente, son obligatorios para la aprobación de los Planes General de Ordenación.

Anteriormente, la *Ley 8/2006, de 13 de noviembre, de carreteras* establecía un precedente parcial de esos documentos en su artículo 34.6, el cual prevé **la posibilidad de exigir estudios de tráfico para los accesos de las carreteras de mayor importancia que se ven afectados por el planeamiento:**

6. La Administración evaluará en cada caso, según la importancia del acceso y la clasificación de la carretera, la obligación por parte del peticionario de la presentación de un proyecto de construcción suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional. En este último caso el proyecto comprenderá al menos el estudio de tráfico, el trazado, la señalización, el firme, el drenaje, la iluminación, y la ornamentación y analizará las características de la carretera a la que se pretende acceder tales como el trazado, la visibilidad disponible, señalización, existencia de otros accesos o vías de servicio, y cualesquiera otras de similar naturaleza.

Además, en ese mismo artículo 34 se establecen varias consideraciones (subrayadas aquí) a tener en cuenta en la localización de los suelos urbanizables del PGO de Villaviciosa:

Artículo 34. Accesos

1. Se consideran accesos a una carretera:
 - a) Las conexiones de ésta con las vías de servicio de la propia carretera o las entradas y salidas a otras vías.
 - b) Las entradas y salidas directas de vehículos a núcleos urbanos o rurales, zonas industriales, fincas y predios colindantes.
2. Los criterios generales que orientarán los estudios de carreteras y la resolución de las autorizaciones de nuevos accesos a carreteras son los siguientes:
 - a) En autovías y corredores, no se permitirán accesos directos a las propiedades colindantes, sino a través de las vías de servicio o los enlaces con otras carreteras.
 - b) Se considerará la clasificación de las carreteras convencionales para la implantación de nuevos accesos siendo más restrictivos en general, para las carreteras regionales que para las comarcales y en éstas más que para las locales. Además, se tendrá en cuenta en cada caso la velocidad específica, la intensidad de tráfico y las condiciones de visibilidad existentes.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- c) En las variantes de población de la red regional y comarcal construidas por la Administración del Principado de Asturias no se permitirán accesos directos de ningún tipo, salvo que exista razón de interés social suficientemente justificada.
3. La Consejería competente en materia de carreteras puede limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse. Asimismo, queda facultada para reordenar los accesos existentes con el objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.
- La utilización de los accesos que se autoricen no implicará, en ningún caso, exclusividad. La Consejería competente en materia de carreteras podrá imponer las limitaciones de uso y las servidumbres que considere necesarias sin derecho a indemnización. Cuando las condiciones del tráfico así lo aconsejen, podrá establecer la prohibición de los giros a la izquierda en la utilización del acceso.
4. La financiación de los nuevos accesos a predios colindantes desde cualquier tipo de carretera corresponderá a los particulares, excepto cuando exista una razón de interés social o público en cuyo caso la Administración podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso o asumir el coste en su totalidad.
5. Los accesos a carreteras municipales se regularán por los respectivos Ayuntamientos aplicando los criterios anteriores y teniendo en cuenta la normativa urbanística vigente.

En consecuencia, de cara a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Villaviciosa se requiere la elaboración del presente Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada relativo al mencionado documento de planeamiento urbanístico, informe que también tendrá en cuenta lo indicado por la legislación sectorial de carreteras.

El concepto de **movilidad generada** tiene su origen normativo en la *Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad de Catalunya*, la primera de ese tipo que se aprobó en España en el ámbito autonómico. En concreto, el artículo 18 de la mencionada ley establece que, como mínimo, los planes territoriales de equipamientos o servicios, los planes directores, los planes de ordenación municipal y los proyectos de nuevas instalaciones que se determinen por reglamento, tendrán que incluir un **estudio de evaluación de la movilidad generada**.

Para desarrollar esa previsión legal, la Generalitat de Catalunya aprobó tres años después el *Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada*, en el que se determina cuál es el contenido que tienen que tener los diferentes tipos de estudios de evaluación de la movilidad generada y se concreta su tramitación.

Dicho Decreto, clarifica el alcance y los objetivos de estos estudios de la siguiente manera:

Artículo 2

Los estudios de evaluación de la movilidad generada

2.1 Los estudios de evaluación de la movilidad generada **evalúan el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, abarcando los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos con bicicleta o a pie.**

2.2 También **valoran la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de forma sostenible la nueva movilidad** y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la solución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.

2.3 El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad generada es **definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles**, y así cumplir con el cambio de modelo de movilidad promovido por la *Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad*.

Por consiguiente, en su enfoque original, los estudios de movilidad generada tienen el propósito de:

- Evaluar el modo en que un nuevo desarrollo urbano impacta en la movilidad y en las infraestructuras del territorio en el que se inserta





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Establecer y evaluar las medidas necesarias para que la nueva movilidad generada por el nuevo desarrollo urbano siga un modelo sostenible

Dos de las otras tres leyes autonómicas de movilidad aprobadas posteriormente a la de Catalunya contemplan la evaluación de la movilidad generada. No lo hace la *Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana*, pero sí la *Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears* y la *Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible del Principado de Asturias*, aunque con particularidades que merecen atención.

En el caso de las Islas Baleares, la ley establece dos *Instrumentos de evaluación y mejora de la movilidad* en su artículo 193, cuya finalidad es *fixar los efectos potenciales de determinadas actuaciones de carácter territorial sobre la movilidad y el sistema de transportes, así como definir medidas dirigidas a garantizar su sostenibilidad*. Uno de esos instrumentos es, precisamente, el **estudio de movilidad de grandes centros generadores de movilidad**, cuyo alcance está recogido en el siguiente artículo:

Artículo 194. Concepto y contenido.

1. Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad son los instrumentos de evaluación de la movilidad que tienen por objeto **definir las medidas y las actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos se satisfagan de acuerdo con los principios recogidos en la presente ley**.
2. El contenido y la tramitación de estos estudios se ajustarán a la normativa reguladora de la ordenación territorial y urbanística de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

En cuanto al Principado de Asturias, es el artículo 21 de la *Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible*, el que establece el objeto de los Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada:

Artículo 21— Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada.

1. Los estudios de evaluación de la movilidad generada **evalúan el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, abarcando los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos con bicicleta o a pie**. Asimismo, valoran la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de forma sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la solución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.
2. El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad generada es **definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles**.

En el mismo artículo se indica que este tipo de estudios se deben incluir como documentos independientes en los diversos instrumentos de la planificación urbanística y territorial y, en particular, menciona los Planes Generales de Ordenación:

3. Los estudios de evaluación de la movilidad generada, por norma general, se tienen que incluir como documento independiente, en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística siguientes:
 - b) Planes Generales de Ordenación y sus revisiones o modificaciones, que comporten nueva clasificación de suelo urbano o urbanizable.

Otras dos determinaciones de ese mismo artículo de la ley son importantes para la elaboración de dichos estudios de evaluación generada. La primera indica que los contenidos de dichos estudios serán objeto de un reglamento propio:

4. Por vía reglamentaria se regularán los parámetros y condicionantes a estudiar, y en general el contenido de los Estudios de Evaluación Movilidad Generada. Dentro del contenido de estos estudios, necesariamente se abordará el establecimiento de redes de itinerarios principales para peatones, bicicletas, transporte público y colectivo de superficie, así como una red básica para vehículos.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31

Dicho reglamento todavía no ha sido aprobado, por lo que los Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada tendrán en cuenta la experiencia acumulada en diferentes comunidades autónomas respecto a este tipo de estudios, así como los mencionados contenidos mínimos relativos a las diferentes redes modales y, también, lo establecido en el apartado siguiente en lo que atañe a los costes y financiación de las propuestas:

5. *El estudio de evaluación de la movilidad generada tiene que incorporar una propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación y establecer la obligación de las personas propietarias, en los términos fijados por la legislación urbanística, de costear y, si procede, ejecutar la urbanización, así como las infraestructuras de conexión con las principales redes de peatones, de bicicletas, de circulación de vehículos y de transporte público o el refuerzo de éstas, cuando sea necesario como consecuencia de la magnitud de la actuación.*

Por consiguiente, al margen de esos criterios generales, la elaboración del Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada del Plan General de Ordenación de Villaviciosa se guiará por los enfoques y contenidos desarrollados en estudios semejantes, adaptando la metodología al contexto del Principado de Asturias.



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



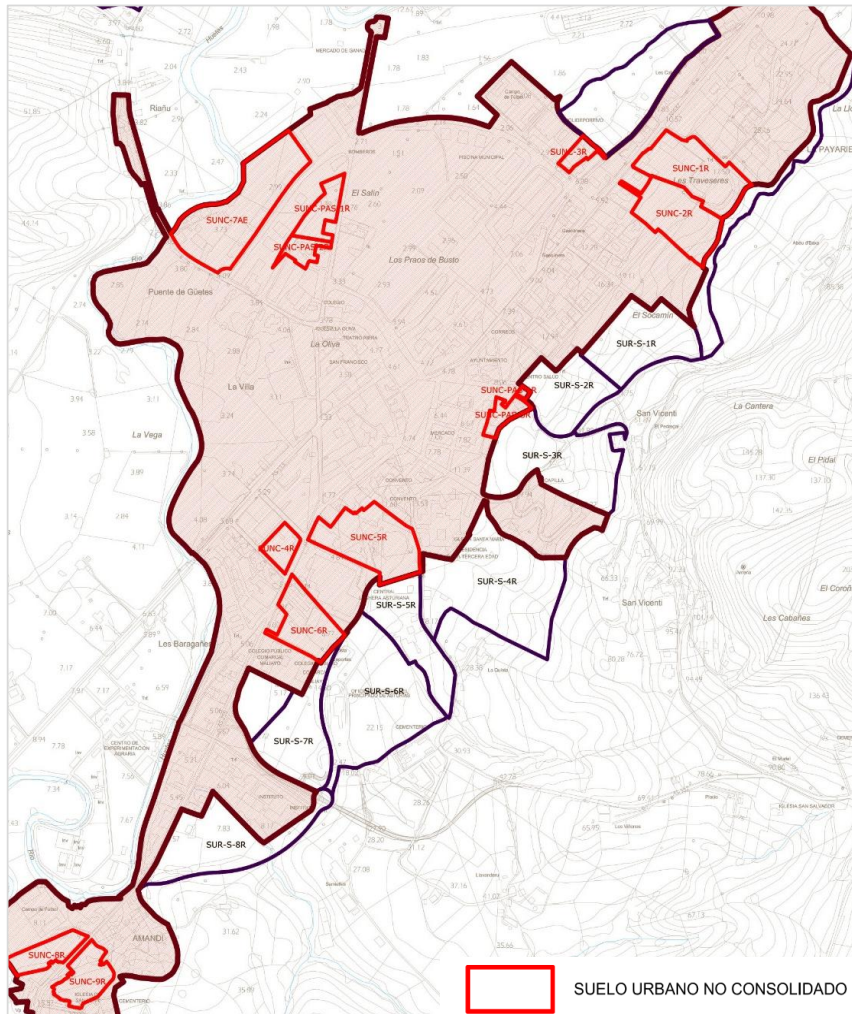
2. LA MOVILIDAD GENERADA POR LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y SU IMPACTO SOBRE LA RED DE CARRETERA

El planteamiento del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Villaviciosa se basa especialmente en el desarrollo interno de los núcleos preexistentes, por lo que más de dos terceras partes del crecimiento edificatorio residencial potencial previsto, al margen del no urbanizable de núcleo rural, se localiza en suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, tal y como se puede comprobar en la siguiente tabla de síntesis:

Clases de suelo y número de viviendas previsto en el PGO de Villaviciosa

CLASE DE SUELO	Nuevas viviendas	%
Suelo Urbano Consolidado	644	45,74
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	270	19,18
Suelo Urbano No Consolidado de Planeamiento Asumido (SUNC-PAS)	112	7,95
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR)	382	27,13
Total	1.408	100

En la siguiente ilustración se puede observar cómo todos los Suelos Urbanos No Consolidados de Planeamiento Asumido, así como la mayoría de los Suelos Urbanos No Consolidados se localizan en el interior de La Villa, conectados al viario urbano.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



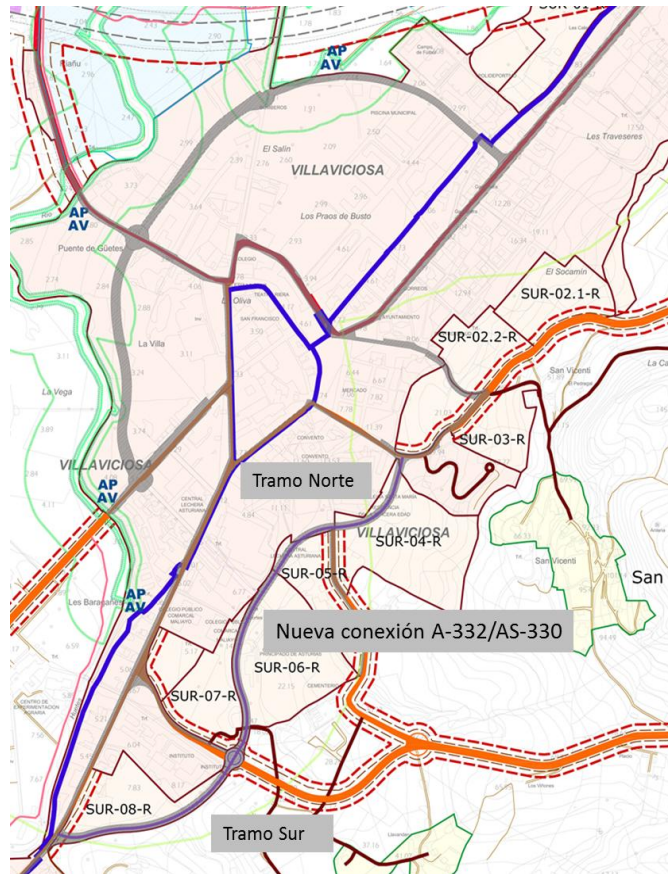
En Amandi y Tazones se localizan los restantes Suelos Urbanos No Consolidados previstos, rodeados de suelo urbano consolidado:



Localización de los ámbitos SUNC en Amandi y Tazones

Las 19 viviendas previstas en Amandi (SUNC-8-R y SUNC-9-R) no suponen un incremento significativo en el tráfico de esa travesía urbana de la AS-255, como tampoco hay un cambio significativo con el incremento de 5 viviendas en Tazones (SUNC-10-R) en la carretera VV-5.

Por su parte, en la siguiente ilustración se puede observar cómo todos los Suelos Urbanizables Sectorizados de carácter residencial previstos en este PGO se encuentran en los intersticios de la periferia del suelo urbano existente en La Villa, apoyados en el viario existente o en la nueva conexión propuesta de las carreteras AS-330 y AS-332, cuya ejecución y obtención del suelo corresponderá a la promoción de dichos sectores y que requerirá una geometría y diseño que tendrá que ser aprobado por la Consejería de Movilidad, Medio Ambiente y Gestión de Emergencias del Principado de Asturias.



Localización de Sectores de suelo urbanizable de uso residencial en La Villa



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



El conjunto de Sectores Urbanizables (SUR) tienen opciones de acceso bien desde la carretera autonómica AS-330, bien desde los dos ramales en los que se bifurca la AS-332 o la nueva vía de conexión entre la AS-330 y la AS-332, con sus dos tramos Norte y Sur.

Dimensiones y accesos a los Sectores Urbanizables con uso predominante residencial (La Villa)

Sector	Superficie sector (S) m ²	Superficie edificable (SE) m ² c	Nº máximo viviendas	Accesos
SUR-S-1.R	25.909,77	5.181,95	34	AS-330
SUR-S-2.R	20.592,01	4.015,47	27	
SUR-S-3.R	37.585,05	10.117,49	70	
SUR-S-4.R	52.754,51	14.295,36	96	AS-332 y/o nueva Conexión entre AS-332 y AS-330
SUR-S-5.R	22.328,74	3.879,36	25	
SUR-S-6.R	51.432,91	8.342,36	63	
SUR-S-7.R	24.737,11	4.947,42	37	
SUR-S-8.R	30.908,42	4.479,23	30	
Totales	266.248,52	55.258,65	382	

De ese modo, la AS-330 absorbería directamente la movilidad generada por un total de 131 viviendas, mientras que la nueva conexión lo haría con la generada por 251 viviendas.

Para estimar los desplazamientos que van a generarse con esas viviendas previstas en el Suelo Urbanizable Residencial, se empleará la encuesta más reciente realizada en el Principado, que es la correspondiente al Plan para la Movilidad Multimodal en el Área Metropolitana del Principado de Asturias de 2018 y, en particular, los datos correspondientes a la zona nº 33 que se corresponde con Villaviciosa.

De dicha encuesta se pueden obtener las siguientes estimaciones:

- El número de desplazamientos por persona y día
- El reparto de esos desplazamientos entre los diferentes medios de transporte en función del ámbito territorial considerado.

Movilidad de referencia en la zona de Villaviciosa

Zona	Nº de viajes por habitante y día		
	Motorizados	No motorizados	Total
33. Villaviciosa	1,46	0,54	2,0

Fuente: Plan para la Movilidad Multimodal en el Área Metropolitana del Principado de Asturias. 2018-2030. Documento inicial estratégico (febrero de 2019)

Reparto modal de referencia en la zona de Villaviciosa

Zona	No motorizados	Transporte público	Transporte privado
33. Villaviciosa	23,5	5,2	71,3

Fuente: Plan para la Movilidad Multimodal en el Área Metropolitana del Principado de Asturias. 2018-2030. Documento inicial estratégico (febrero de 2019)

Además de esas cifras de la movilidad, hace falta contar con estimaciones de la dimensión poblacional de los nuevos desarrollos urbanos. En ese sentido, este Plan General de Ordenación plantea un objetivo de tamaño de los hogares de 2,2 para el final de esta década, de manera que, en ese escenario, con ocupaciones medias de los automóviles en el rango entre 1,3 y 1,74 personas/vehículo¹, la generación de desplazamientos de automóviles se situaría entre 1,8 y 2,5 viajes/día por cada nueva vivienda en el caso de que no se modifiquen

¹ La ocupación media en España es de 1,74 personas/vehículo según el Observatorio del Transporte y la Logística de España, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



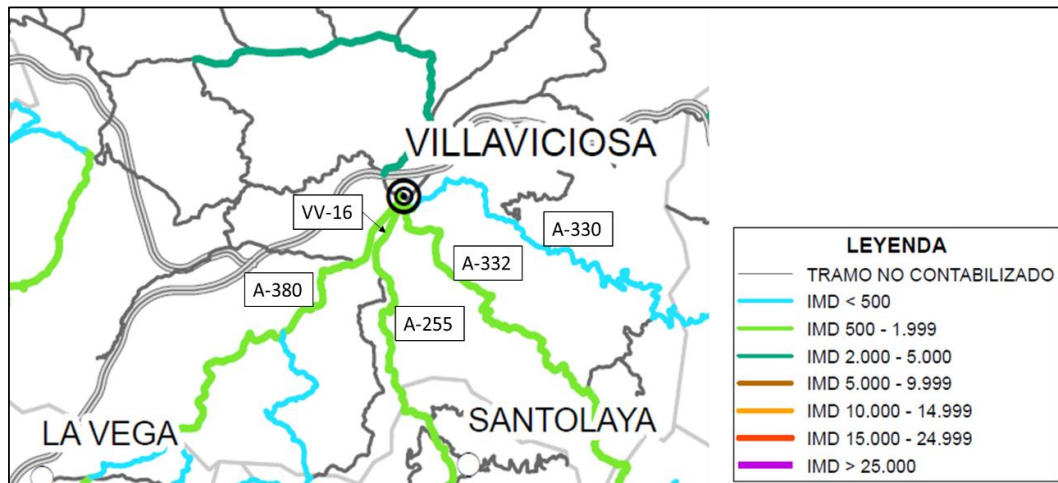
las pautas de movilidad hacia patrones más sostenibles. De ese modo, cada una de los nuevos sectores urbanizables generarían las siguientes cifras de desplazamientos de automóvil adicionales.

Incremento de desplazamientos de automóviles con los nuevos Sectores Urbanizables con uso predominante residencial (La Villa)

Sector	Nº máximo viviendas	Accesos	Rango del número de desplazamientos de automóviles adicionales por día
SUR-S-1.R	34	AS-330	236-316
SUR-S-2.R	27		
SUR-S-3.R	70		
SUR-S-4.R	96	AS-332 y/o nueva Conexión entre AS-332 y AS-330	473-633
SUR-S-5.R	25		
SUR-S-6.R	63		
SUR-S-7.R	37		
SUR-S-8.R	30		
Totales	382		777-1.040

Tanto la AS-332 como la AS-330 son carreteras de la Red Local de Primer Orden. La primera, entre Villaviciosa y Anayo, tiene un tráfico muy reducido y no cuenta con estaciones de aforo. Sin embargo, en el Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030 se registra un aforo en esta carretera correspondientes a 2012 que arroja una cifra de 680 vehículos de intensidad media diaria (IMD) y una cifra también muy reducida de vehículos pesados (24 diarios de media). Su sección es algo superior a 5 m, con señalización de separación de sentidos y algunos elementos de contención en sus márgenes.

Intensidad de tráfico en las carreteras autonómicas de Villaviciosa



Fuente: Plan Director de Infraestructuras para la Movilidad de Asturias 2015-2030.

Documento nº 3: Evolución de las actuaciones habidas desde el año 2000 y características de las redes resultantes

La segunda de las carreteras mencionadas, la AS-330, Villaviciosa-Puente Agüera, tiene una sección de calzada muy reducida de 4,3 m y presenta un mal estado de mantenimiento que ha sido objeto de reclamaciones vecinales. La intensidad de tráfico que soporta también es muy reducida, pues tenía una IMD de 799 vehículos en 2012.



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Secciones de las carreteras AS-330 y AS-332



Fuente: Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030

Para este tipo de vías el Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030 establece unas secciones características objetivo, es decir, unas secciones de calzada que deberían alcanzarse en el futuro con el fin de cumplir criterios de funcionalidad, seguridad vial y sostenibilidad, en los diferentes contextos de tráfico y topografía que se sintetizan en la siguiente tabla:

Secciones características objetivo de las carreteras de la Red Local de Primer Orden

Intensidad IMD	Terreno	
	Llano-Ondulado	Accidentado
> 2.000	6/7	6/6
500-2.000	6/6	5,5/5,5
< 500	5/5	5/5

Fuente: Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030

En el caso de las carreteras AS-330 y AS-332, la intensidad de vehículos previsible, con el añadido del tráfico de los nuevos sectores urbanizables, quedaría en el rango de 500-2000 vehículos de media diaria y, por tanto, la sección objetivo sería como mínimo de 6 m.

El mismo Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030 tenía prevista una inversión de mejora de la plataforma de la AS-330, precisamente con el fin de alcanzar la señalada sección objetivo, con un monto de 7,39 millones de euros en el periodo 2026-2030 de su programación.

En cualquier caso, tanto esas dos carreteras, como la nueva conexión propuesta entre ambas, deberían tener una sección coherente con sus funciones urbanas y periurbanas, lo que supone atender, por ejemplo, la incorporación de espacio para la movilidad activa, o al menos para la movilidad peatonal. Evidentemente, algunos de esos desarrollos urbanísticos podrían tener como condicionante la ejecución de la mencionada vía de conexión o accesos que no pongan en cuestión la funcionalidad y la seguridad de las carreteras de acceso.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. LA MOVILIDAD GENERADA POR LOS SECTORES URBANIZABLES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Para la determinación de la movilidad derivada de los nuevos usos destinados a actividades económicas, así como el desarrollo de los ya previstos en el planeamiento vigente en ejecución, se emplea como referencia indicativa y flexible la ratio de generación de viajes que proporciona el *Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada* de Cataluña. De acuerdo con este Decreto, los usos que sirven de referencia para los suelos urbanizables de actividades económicas del PGO de Villaviciosa generan:

- 5 viajes por cada 100 m² de superficie dedicada al uso industrial
- 15 viajes por cada 100 m² de superficie dedicada al uso terciario de oficinas
- 20 viajes por cada 100 m² de superficie dedicada a equipamientos
- 50 viajes por cada 100 m² de superficie de uso comercial

De esos viajes, una buena parte se realizará en medios motorizados, sobre todo en los polígonos industriales o terciarios menos accesibles desde los núcleos urbanos o las estaciones del ferrocarril y las paradas del autobús.

Los suelos reservados para la actividad económica previstos en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa se concentran en los siguientes seis polígonos:

Rasgos principales de los Sectores Urbanizables destinados a actividades económicas

Sector	Superficie sector en m ²	Superficie edificable (S _E) m ² c	Uso predominante
SUR-S-9.AE	72.145,50	28.858	Industrial
SUR-NS-10.AE	381.905,44	152.762	Logístico y empresarial
SUR-NS-11.AF	283.823,38	28.382	Agroforestal
SUR-PAS-1-Sp	318.497,92	-	Deportivo
SUR-PAS-2-AE	682.320,50	409.392	Industrial
SUR-PAS-3.AE	124.988,07	4.999	Terciario-Industrial

Cada uno de esos polígonos presenta una localización diferente en términos de accesos viarios y de facilidad de acceso en medios de transporte público y movilidad activa que es necesario analizar para comprender sus posibles impactos en el sistema viario existente.

El primero de ellos se sitúa en Les Baragañes, a menos de un kilómetro al Sur de La Villa y separado del núcleo de Amandi por la propia ría de Villaviciosa. Su acceso se realizará a través de la carretera autonómica AS-380, que dispone de una sección de entre 6 y 7 metros de anchura.

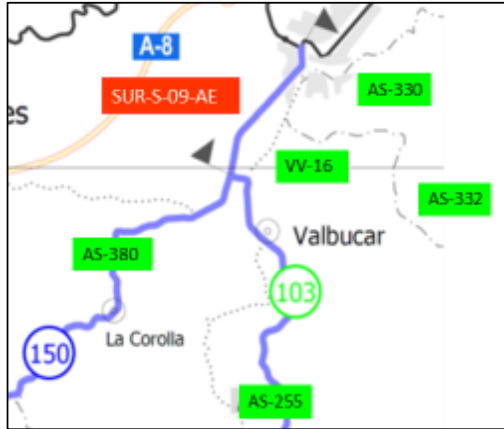
Localización del Sector Urbanizable 09-AE de actividades industriales



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



Los aforos que pueden servir de referencia sobre la intensidad de tráfico de esa localización son los indicados a continuación:



Intensidades Medias Diarias (IMD) de vehículos en las carreteras aforadas del Principado de Asturias en 2019, 2022 y 2024

Estación	Tipo	IMD 2019	IMD 2022	IMD 2024	% vehículos pesados 2019	% vehículos pesados 2022	vehículos pesados 2022
AS-255-002	Secundaria	1.620	1.701	1.840	6,4	6,0	5,8
AS-380-015	Cobertura	735	699	758	10,25	10,2	9,5

Fuente: Memoria Anual de Tráfico y Accidentalidad. 2022. Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial y Mapa de aforos de 2024

La carretera autonómica AS-255 conecta con la VV-16 antes de finalizar en la AS-380. En el supuesto de que el 80% del tráfico de la AS-255 se desvíe a la AS-380, evitando el paso por el núcleo de Amandi (VV-16), la intensidad máxima de vehículos en el tramo sobre el que se desarrolla el Sector Urbanizable 09-AE de actividades industriales sería de 2.230.

Aplicando los parámetros señalados más arriba para polígonos de uso industrial, se generarían unos 1.500 viajes adicionales, de los cuales se puede estimar que el 65% se realizarían en automóvil, con ocupaciones de 1,3 personas por vehículo. De ese modo, la intensidad de tráfico adicional sería de unos 750 vehículos de media, lo que supone un incremento de un 33% sobre las cifras actuales. Hay que resaltar la necesidad de facilitar el acceso peatonal y ciclista al polígono, pues en caso de que toda la generación de movilidad se realizara en automóvil, la intensidad de tráfico adicional sería de 1.150 vehículos, un 51% de la cifra actual.

Ese incremento del tráfico sugiere la necesidad de condicionar el acceso al polígono a la construcción de una rotonda capaz de facilitar y dar seguridad a los dos sentidos circulatorios, así como plantear la gestión del conjunto formado por la AS-255, la AS-380 y la VV-16 desde una visión integral, que evite tráfico de paso en Amandi y facilite las conexiones de la AS-255 tanto con la VV-16, como con la AS-380.

El segundo de los sectores previsto en el planeamiento es el denominado SUR-NS-10.AE que se localiza en Quintueles, limitando con la carretera N-632 por el Norte y con una de las conexiones de esta carretera de titularidad de la administración central con la autovía A-8 por el Sur.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Localización del Sector Urbanizable NS-10-AE de actividades logísticas y empresariales



El tráfico en las estaciones de aforo de la Red de Carreteras del Estado más próximas a este Sector se refleja en los siguientes mapa y tabla mostrando intensidades medias muy reducidas en el caso de la N-632 y con margen de incremento en la A-8.

Aforos en la proximidad del Sector SUR-NS-10 AE (2024)



Estación	Carretera	Población	IMD	% vehículos pesados
O-354-2	A-8	Deva-Viesques	28.390	6,2
O-366-1	A-8	Gijón	15.326	9,0
O-262-2	N-632	Venta de la Esperanza	331	10,0

Fuente: Mapa de Tráfico de la DGC. 2024

Aplicando una ratio de 5 viajes generados por cada 100 m2 de superficie prevista en el sector y un reparto modal del 85% de desplazamientos en automóvil, con tasas de ocupación de 1,3 personas por vehículo, el resultado será una generación de cerca de 5.000 viajes/día de media adicionales. Este tráfico se apoyaría sobre todo en la A-8, accediendo al sector a través de la conexión entre la autovía A-8 (salida 371) y la N-632.

El Plan incorpora tres sectores de actividades económicas, contemplados en el planeamiento que se revisa, que se encuentran en diferente grado de ejecución; el SUR-S-PAS-3-AE, se localiza a menos de 1 km del acceso Este de La Villa, apoyado en la N-632 que forma parte de la Red de Carreteras del Estado. En la parte sur del sector se localiza una estación de servicio.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

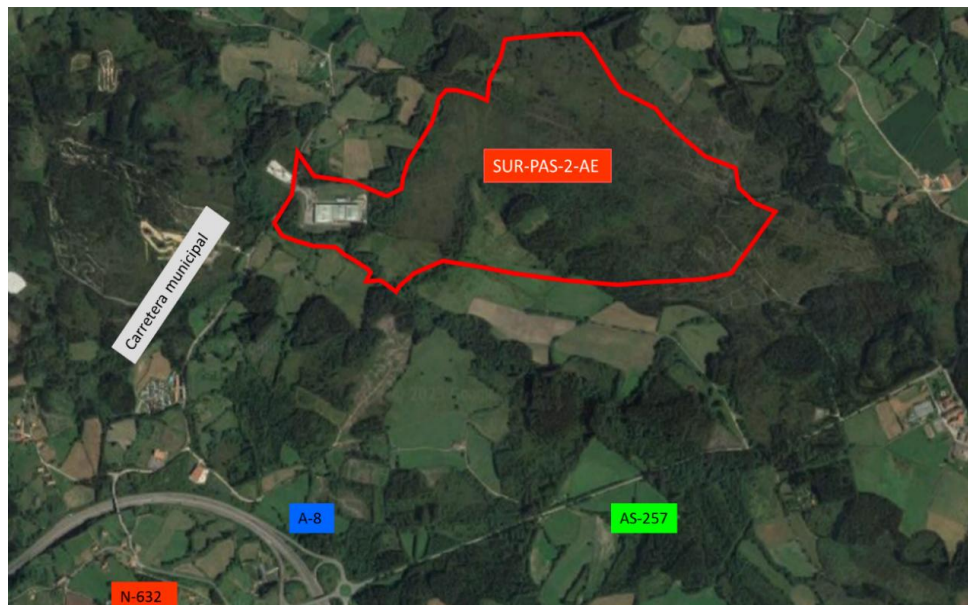
Localización del Sector Urbanizable SUR-S-PAS-3-AE de actividades terciarias e industriales



En proximidad a este sector se encuentra el sector urbanizable SUR-PAS-1-Sp de uso deportivo, dónde se ubica el actual Club de Golf de Villaviciosa, con previsión de suelo para un hotel de medio centenar de habitaciones, es decir, con una muy reducida generación de desplazamientos.

Finalmente, el PGO de Villaviciosa incorpora otro sector de planeamiento asumido, el SUR-PAS-2-AE, en la Rasa de Selorio, con 409.392 m² edificables que engloba en su interior el complejo de Bodegas Mayador. El acceso a dicho sector se realiza en la actualidad a través de una carretera municipal que conecta con la N-632 a través de un puente sobre la A-8, a poca distancia del enlace de dicha autovía con la propia N-362. En ese mismo enlace se conecta la carretera autonómica AS-257 cuyo trazado queda relativamente próximo al límite Sur del polígono urbanizable.

Localización del Sector Urbanizable de planeamiento asumido S-PAS-2-AE de actividades industriales



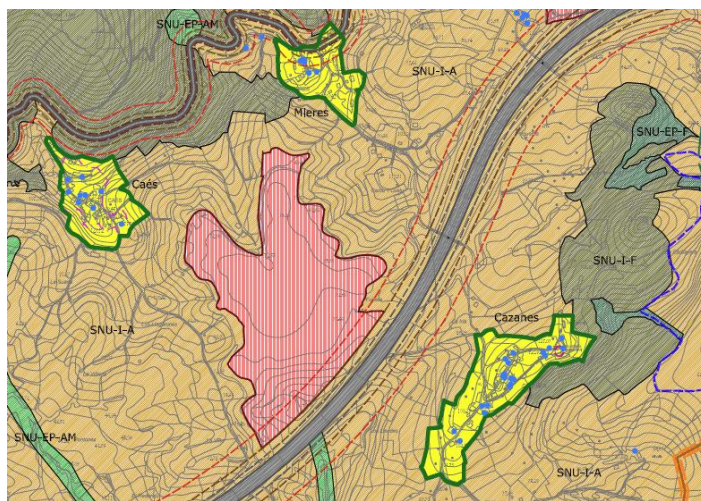
Las intensidades de tráfico de las carreteras próximas a este sector se reflejan en el siguiente mapa.

Intensidad Media Diaria (IMD) de las carreteras principales de acceso al Sector SUR-PAS-2-AE de actividades económicas



Bajos las hipótesis de una generación de entre 3 y 5 viajes por cada 100 m2 de superficie edificable de uso industrial y de un reparto modal en el que el 90% de los desplazamientos se realicen en vehículo privado motorizado, la movilidad generada por este sector supondría una intensidad de tráfico de entre 8.500 y 14.170 vehículos en la carretera municipal que, en la actualidad, permite el acceso al Punto Limpio Villaviciosa-Colunga y a Bodegas Mayador. O en la carretera AS-257, en caso de que se pudiera construir un acceso viario directo desde la mencionada carretera autonómica. La mayoría de ese tráfico, en las dos opciones, utilizaría la autovía A-8 para acceder a dicha carretera municipal.

Finalmente se hace referencia al sector SUR-NS-11-AF, de uso predominante agroforestal, que se localiza sobre suelo público proveniente de la expropiación de terrenos para la ejecución de la autovía A-8. Este sector, aunque apoyado sobre el trazado de la autovía, está directamente vinculado con los viarios locales que canalizan la actividad agraria, próximo a los núcleos de Mieres y Caes. El tráfico a generar se prevé muy local relacionado con el sector primario; no obstante, el Plan General prevé, en caso de que fuera necesaria la habilitación de un acceso desde la red general, la necesidad de que el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle contenga un Estudio de Tráfico y capacidad.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



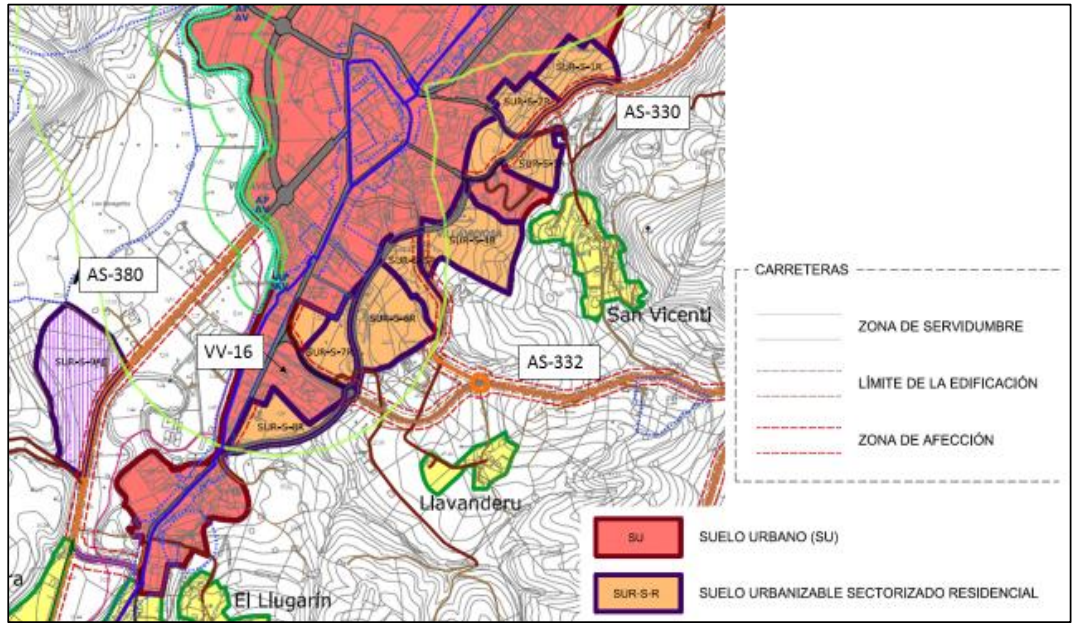
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

4. LOS NIVELES DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS AFECTADAS POR LAS PROPUESTAS DEL PGO

En este apartado se analizan las consecuencias de la implantación de los desarrollos urbanísticos establecidos en el PGO de Villaviciosa sobre los niveles de servicio de las carreteras autonómicas afectadas.

Como se puede observar en el plano siguiente, los Suelos Urbanizables Sectorizados Residenciales previstos en el documento de Aprobación Inicial se articulan a través de las carreteras AS-330 (Villaviciosa-Puente Agüera), AS-332 (Villaviciosa-Anayo) y VV-16 (Amandi-Villaviciosa), además del nuevo enlace entre la AS-330 y AS-332, conforma una nueva variante sureste de La Villa, elegida entre las alternativas estudiadas por ser la que mejor responde a las necesidades urbanísticas. La obtención del suelo para esta variante recae en los sectores urbanizables indicados.

Plano Red Viaria y Movilidad del documento de Aprobación Inicial



Como se ha indicado en el capítulo de la movilidad generada, la AS-330 absorbería directamente la movilidad derivada de 128 viviendas, mientras que la carretera AS-332 y la nueva conexión con la AS-330 se cargaría con la movilidad derivada por 256 viviendas. De esa manera, en términos de desplazamientos en automóvil, el incremento sería el siguiente:

Incremento de desplazamientos de automóviles con los nuevos Suelos Urbanizables Sectorizados Residenciales

Sector	Accesos	Rango del número de desplazamientos de automóviles adicionales por día
SUR-S-2.1.R SUR-S-2.2.R SUR-S-3.R	AS-330	236-316
SUR-S-4.R SUR-S-5.R SUR-S-6.R SUR-S-7.R SUR-S-8.R	AS-332 y/o nueva Conexión entre AS-332 y AS-330	473-633

En definitiva, la IMD de cada una de las carreteras sería la siguiente:



Intensidad Media Diaria prevista en las carreteras afectadas directamente por los nuevos Sectores Urbanizables Sectorizados Residenciales

	IMD inicial	IMD adicional	IMD máximo previsto
AS-330 (Villaviciosa-Puente Agüera)	680	236-316	916-996
AS-332 (Villaviciosa-Anayo)	799	473-633	1.272-1.432

Hay que tener en cuenta, en cualquier caso, que la carretera AS-330 en la actualidad se cruza con la calle que se dirige a la Plaza del Ayuntamiento y penetra en el casco de La Villa para unirse con la AS-332 en pleno tejido urbano. Dichos accesos presentan una sección muy limitada.

El nivel de servicio en la Red de Carreteras del Estado se estima según la Norma 3.1-IC de Trazado de la Instrucción de Carreteras, obteniéndose de acuerdo con la metodología desarrollada en el Manual de Capacidad del TRB (Transportation Research Board).

Siguiendo esa misma metodología, el Plan Director de Infraestructuras para la Movilidad de Asturias 2015-2030 calculó el nivel de servicio de varias de las carreteras de Villaviciosa. De las carreteras que van a absorber el tráfico generado por los indicados sectores urbanizables únicamente está estimado el nivel de servicio de las AS-332, que alcanzaba el nivel de servicio A, el cual también se corresponde con el que tienen las otras carreteras próximas como la AS-255 y la AS-380, tal y como se puede observar en el siguiente plano. Cabe además recordar, como se ha indicado en el capítulo de análisis de la movilidad generada, que la intensidad de tráfico en la otra carretera que va a cargar tráfico de los nuevos desarrollos urbanos, la AS-330, tenía incluso una intensidad de vehículos inferior, por debajo de una IMD de 500.

Niveles de servicio estimados para la red de carreteras autonómica de Asturias



Fuente: Plan Director de Infraestructuras para la Movilidad de Asturias 2015-2030. Documento nº 3: Evolución de las actuaciones habidas desde el año 2000 y características de las redes resultantes

Para conocer el eventual cambio de nivel de servicio que producirían los nuevos desarrollos urbanos se aplican las tablas del Anexo I de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, empleando los siguientes parámetros correspondientes a carreteras convencionales C-100:

Niveles de servicio actual	A
K Factor de hora punta en tanto por uno	0,10
D: Relación de intensidades de tráfico entre sentidos	0,55
Porcentaje de tramos de prohibición de adelantamiento	40-60



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Inclinaciones de rasante	-2% ≤ i ≤ +2%
--------------------------	---------------

Como se puede observar en la siguiente tabla, bajo esos parámetros, el nivel de servicio de la carretera AS-332 seguiría estando en el grado de menor congestión (A), con el incremento del tráfico derivado de los nuevos desarrollos urbanos que vuelcan en dicha carretera:

**INTENSIDAD MEDIA DIARIA (IMD) DE UNA CARRETERA CONVENCIONAL C-100
(x 1.000 VEHÍCULOS/DÍA)**

FACTORES	PORCENTAJE DE TRAMOS DE PROHIBICIÓN DE ADELANTAMIENTO																
	20 %				40 %				60 %				80 %				
	NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				
K	D	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E
INCLINACIÓN DE LA RASANTE: - 2 % ≤ i ≤ + 2 %																	
0,08	0,50	6	9	15	32	4	8	14	32	4	7	13	32	3	7	13	32
	0,55	6	9	15	35	5	9	14	35	3	8	13	35	3	7	13	35
	0,60	5	9	14	32	4	8	13	32	3	7	12	32	3	7	12	32
	0,65	5	9	14	29	4	8	12	29	3	7	12	29	3	7	12	29
0,10	0,50	5	8	14	29	4	7	12	29	3	7	12	29	3	6	12	29
	0,55	5	7	12	28	4	7	11	28	3	6	11	28	3	6	11	28
	0,60	4	7	11	26	3	6	10	26	2	6	10	26	2	6	10	26
	0,65	4	7	11	24	3	6	10	24	2	6	10	24	2	5	10	24
0,12	0,50	4	7	11	24	3	6	10	24	3	5	10	24	2	5	10	24
	0,55	4	6	10	23	3	6	10	23	2	5	9	23	2	5	9	23
	0,60	4	6	9	21	3	5	9	21	2	5	8	21	2	5	8	21
	0,65	4	6	9	20	3	5	8	20	2	5	8	20	2	4	8	20
0,14	0,50	4	6	10	21	3	5	9	21	2	5	8	21	2	5	8	21
	0,55	3	5	9	20	3	5	8	20	2	4	8	20	2	4	8	20
	0,60	3	5	8	18	2	4	7	18	2	4	7	18	2	4	7	18
	0,65	3	5	8	17	2	4	7	17	2	4	7	17	2	4	7	17

En efecto, frente a una IMD máxima prevista en la AS-332 por debajo de 1.500 vehículos/día, el nivel de servicio B sólo se alcanza con el doble de esa intensidad.

Todavía existe un mayor margen en el caso de la AS-330, en donde la IMD prevista no supera los 1.000 vehículos/día, lo que supone que su nivel de servicio será también A cuando estén desarrollados los suelos urbanizables que conectan con dicha carretera.

La afección a la carretera VV-16 (Amandi-Villaviciosa) es de una mayor complejidad, en la medida en que se diferencian tres tramos en función de las conexiones de sus nodos, tal y como se puede observar en la siguiente figura:



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





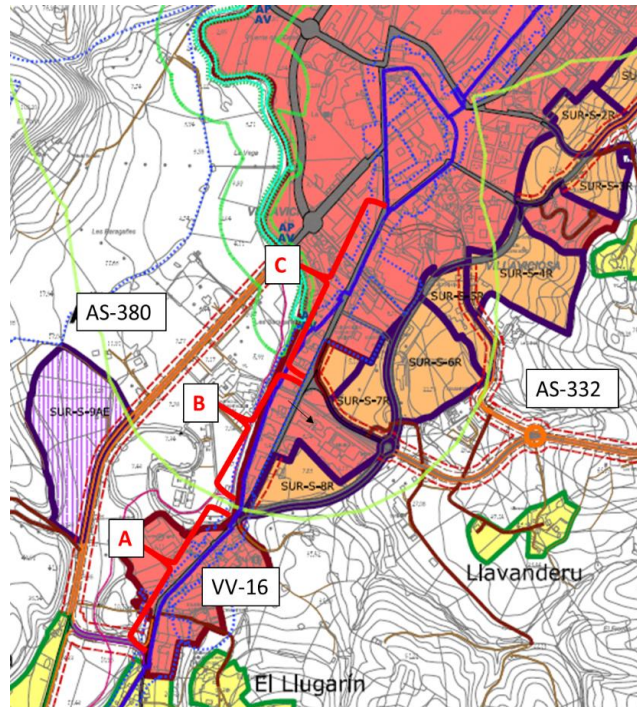
SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



A	Entre la AS-255 y la nueva conexión AS-332/AS-330
B	Entre la nueva conexión AS-332/AS-330 y el actual acceso Sur de la AS-332
C	Entre el actual acceso Sur de la AS.332 y el casco de La Villa

Los tramos que sobre todo van a cargar el nuevo tráfico derivado de los Suelos Urbanizables Sectorizados Residenciales mencionados son el B y el C, al Norte del enlace entre la VV-16 y el tramo Sur de la nueva conexión AS-332/AS-330.

Una parte de esos nuevos flujos de vehículos se dirigirán al Norte, a La Villa, la N-632 y la A-8, mientras que otra más reducida lo hará hacia el Sur. En la hipótesis de reparto más desfavorable pero plausible, el tramo C de la VV-16, el más próximo a La Villa, absorbería el 90% del tráfico de los nuevos desarrollos urbanos indicados, en cuyo caso la IMD máxima añadida sería inferior a 900 vehículos/día. De ese modo, de nuevo, en el tramo de mayor tráfico de la VV-16 el nivel de servicio sería A.

Máxima Intensidad Media Diaria prevista en la carretera VV-16

	IMD inicial	IMD adicional	IMD máximo previsto
VV-16 (Tramo C)	< 2.000	<900	<3000

Como se ha indicado más arriba, tampoco las 20 viviendas previstas en Amandi (SUNC-8-R y SUNC-9-R) suponen un incremento significativo en el tráfico de esa travesía urbana de la VV-16, pues añadirían entre 36 y 50 desplazamientos diarios en automóvil, lo que mantendría inalterado el nivel de servicio en A.

En conclusión, los sectores urbanizables residenciales previstos en el PGO de Villaviciosa no comprometen los niveles de servicio de las carreteras autonómicas que los articulan, aunque es importante que su ejecución esté condicionada por una serie de requisitos, que se describen en el siguiente capítulo.

Por otra parte, como se ha indicado en el capítulo de la movilidad generada por los nuevos Sectores Urbanizables de actividad económica, la propuesta del PGO afecta a carreteras autonómicas en el caso del sector SUR-S-9.AE, que se desarrolla limitado por la AS-380.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Tal y como se ha indicado en el capítulo dedicado a la movilidad generada por los nuevos sectores urbanizables de actividad económica, la IMD máxima prevista en la carretera AS-380 a la altura de la localización prevista del sector SUR-S-9.AE estaría en el rango entre 3.000 y 3.400 vehículos, en los diferentes supuestos de reparto de la movilidad activa.

Para estimar el eventual cambio de nivel de servicio que produciría ese sector urbanizable de actividad económica se aplican nuevamente las tablas del Anexo I de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, empleando los siguientes parámetros correspondientes a carreteras convencionales C-100:

Niveles de servicio actual	A
K Factor de hora punta en tanto por uno	0,10
D: Relación de intensidades de tráfico entre sentidos	0,55
Porcentaje de tramos de prohibición de adelantamiento	40
Inclinaciones de rasante	-2% ≤ i ≤ +2%

Como se puede observar en la siguiente tabla, bajo esos parámetros, el nivel de servicio de la carretera AS-380 sería B.

INTENSIDAD MEDIA DIARIA (IMD) DE UNA CARRETERA CONVENCIONAL C-100
 (x 1.000 VEHÍCULOS/DÍA)

FACTORES	PORCENTAJE DE TRAMOS DE PROHIBICIÓN DE ADELANTAMIENTO																
	20 %				40 %				60 %				80 %				
	NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				NIVELES DE SERVICIO				
K	D	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E	B	C	D	E
INCLINACIÓN DE LA RASANTE: - 2 % ≤ i ≤ + 2 %																	
0,08	0,50	6	9	15	32	4	8	14	32	4	7	13	32	3	7	13	32
	0,55	6	9	15	35	5	9	14	35	3	8	13	35	3	7	13	35
	0,60	5	9	14	32	4	8	13	32	3	7	12	32	3	7	12	32
	0,65	5	9	14	29	4	8	12	29	3	7	12	29	3	7	12	29
0,10	0,50	5	8	14	29	4	7	12	29	3	7	12	29	3	6	12	29
	0,55	5	7	12	28	4	7	11	28	3	6	11	28	3	6	11	28
	0,60	4	7	11	26	3	6	10	26	2	6	10	26	2	6	10	26
	0,65	4	7	11	24	3	6	10	24	2	6	10	24	2	5	10	24

En conclusión, la afección de los desarrollos urbanísticos de actividad económica previstos en el PGO de Villaviciosa, no comprometen los niveles de servicio de las carreteras autonómicas con las que conectan.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5. CONDICIONANTES DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS CON RELACIÓN A LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICA

De los apartados anteriores se puede concluir la conveniencia de establecer la siguiente serie de condiciones y criterios a cumplir por los desarrollos tanto residenciales como de actividad económica previstos en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa:

Residencial

Denominación	Condiciones
SUR-S-1.R	Sectores vinculados a la mejora de la carretera AS-330 prevista en el <i>Programa de Actuación Territorial de Carreteras 2015-2030</i> , así como a la creación de conexiones peatonales y ciclistas con el viario urbano, a través de calles como la Asturias, el Parque Ballina/Plaza del Ayuntamiento y el casco histórico de La Villa. Los accesos a la carretera AS-330 deben limitarse a dos para los tres sectores, con intersecciones seguras que garanticen las opciones de los dos sentidos circulatorios.
SUR-S-2.R	
SUR-S-3.R	
SUR-S-4.R	Sectores vinculados a la ejecución del tramo de conexión entre las carreteras autonómicas AS-330 y AS-332. Los accesos de los sectores deberían tener en cuenta las ordenaciones viarias de los sectores colindantes, coordinando accesos y distribución de las diferentes modalidades de tráfico (peatonal, ciclista y vehicular).
SUR-S-5.R	
SUR-S-6.R	El nuevo viario debería facilitar también la movilidad peatonal y ciclista mediante una sección adecuada que facilite los desplazamientos activos entre los nuevos sectores urbanizables y los generadores de viajes del Sur de la Villa, como Amandi y los equipamientos allí localizados (IES Víctor García de la Concha y nuevos SG de equipamientos).
SUR-S-7.R	Sectores vinculados a la ejecución del tramo Sur de la conexión entre las carreteras autonómicas AS-332 y AS-330. Los accesos de ambos sectores deben apoyarse en la calle Maximino Miyar.
SUR-S-8.R	





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Actividades económicas

Denominación	Condicionantes
SUR-S-9.AE	<p>Sector supeditado a la elaboración, a cargo de la promoción, de un estudio de tráfico y a la ejecución de sus recomendaciones que deben contemplar los siguientes condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ejecución de itinerarios peatonales y ciclistas desde La Villa y desde Amandi - la ejecución de una intersección segura en el acceso al polígono a través de la carretera AS-380. - la ejecución de mejoras en la intersección entre la AS-255 y la AS-380 - la ejecución de mejoras en la intersección de la AS-255 con la VV-16, que propicie la reducción del tráfico de paso en la VV-16 por Amandi. <p>Las eventuales exigencias de obtención de suelo que se deducirían de todas esas actuaciones serán también a expensas de la promoción del sector.</p>
SUR-NS-10.AE	<p>Sector supeditado a la ejecución de un acceso a través de la conexión entre la autovía A-8 y la N-632 a través de una intersección giratoria.</p> <p>Sector sujeto a la elaboración y ejecución de un Plan de Movilidad Sostenible para el conjunto de este polígono de actividad económica. El artículo 20 de la <i>Ley del Principado de Asturias 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad</i> obliga a la elaboración de Planes de movilidad sostenible a los centros de trabajo o de gran afluencia de usuarios como sería en este caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Se fomentará que los centros que cuenten con 200 o más trabajadores, o 2.000 o más asistentes diarios habituales a sus instalaciones, presenten un plan de movilidad sostenible ante el Consorcio de Transportes de Asturias.</i> 2. <i>A estos efectos, se entiende por centro de trabajo o de gran afluencia de usuarios cualquier instalación de empresa u organismo, público o privado, en la que se desarrolle una actividad que genere una movilidad significativa y presente características comunes idóneas para la implantación de un plan de movilidad, tales como proximidad en el destino de los viajes, horarios similares de entrada y salida, y posibilidad de oferta común de transporte público o de aplicación de medidas de coche compartido.</i> <p><i>Se incluyen en este concepto aquellas instalaciones que acojan conjuntamente a varias empresas que, en conjunto, presenten características análogas a las descritas en el párrafo anterior.</i></p>
SUR-PAS-1-Sp	<p>Sector en ejecución, sujeto a las determinaciones derivadas del planeamiento de desarrollo aprobado. Se debe tener en cuenta la intersección de la N-632 con la AS-256 y la construcción de itinerarios peatonales accesibles e itinerarios ciclistas desde La Villa.</p>
SUR-PAS-2-AE	<p>Sector con planeamiento asumido, sujeto a las determinaciones derivadas del planeamiento de desarrollo aprobado, así como a los condicionantes contenidos en los estudios específicos que acompañan al Plan Parcial.</p> <p>Supeditado a la reforma de la carretera municipal de acceso al Punto Limpio Villaviciosa-Colunga y a Bodegas Mayador, que permita el tráfico de vehículos pesados en condiciones de seguridad adecuadas. Esa reforma debe incluir la ampliación del puente sobre la A-8 y la creación de una sección peatonal en todo el eje. Alternativamente, se podría dar acceso al polígono a través de una nueva conexión viaria desde la carretera AS-257, en cuyo caso se debe garantizar la accesibilidad peatonal y ciclista en condiciones suficientes de comodidad y seguridad a través de dicha carretera y su conexión con Lastres.</p> <p>Sector supeditado a la elaboración y ejecución de un Plan de Movilidad Sostenible de acceso a este polígono de actividad económica.</p>





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

22



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 177 de 219



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ANEJO 2. INFORMES SECTORIALES EN LA TRAMITACIÓN DEL PGO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
147



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 178 de 219



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ÍNDICE

A. TRAMITACIÓN DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 2023 1

1. DOCUMENTO DE ALCANCE..... 1

2. REQUERIMIENTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES..... 1

2.1. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y PORTUARIAS - SERVICIO DE PUERTOS E INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE 1

2.2. CONSEJERÍA DE SALUD - AGENCIA DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO. SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO 2

2.3. CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, EMPLEO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA. D.G. DE ENERGÍA, MINERÍA Y REACTIVACIÓN - SERVICIO DE PROMOCIÓN, DESARROLLO Y SEGURIDAD MINEROS..... 2

2.4. CONSEJERÍA DE CULTURA, POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO. SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL..... 2

2.5. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO 3

2.6. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS RURALES Y MONTES. SERVICIO DE MONTES 4

2.7. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL Y PLANIFICACIÓN RURAL. SERVICIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS 4

2.8. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR ... 4

2.9. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN 5

B. TRAMITACIÓN NUEVO DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 2025 8

1. ANÁLISIS DE ADECUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO A LOS REQUERIMIENTOS DEL NUEVO DOCUMENTO DE ALCANCE..... 8

2. REQUERIMIENTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES..... 9

2.1. CONSEJERÍA DE CIENCIA, INDUSTRIA Y EMPLEO. DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y MINERÍA. SERVICIO DE MINAS. 9

2.2. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. SERVICIO DE PUERTOS..... 9

2.3. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. DIRECCIÓN GENERAL DE CUSTODIA DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS. SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS..... 9

2.4. CONSEJERÍA DE CULTURA, POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y DEPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL 9

2.5. SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE TERRESTRE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN. 10

C. INFORMES AL DOCUMENTO PRESENTADO PARA APROBACIÓN INICIAL..... 11

1.1. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. 11

1.2. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN. 11

1.3. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, ESTUDIOS Y SEGURIDAD VIAL. 11

1.4. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO O.A. COMISARÍA DE AGUAS. 12

1.5. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR.. 13

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

I



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
II



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

A. TRAMITACIÓN DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 2023

1. DOCUMENTO DE ALCANCE

Se ha tramitado el Documento de Prioridades del Plan General de Ordenación de Villaviciosa, Catálogo Urbanístico y el correspondiente Documento Inicial Estratégico.

Presentada la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria se emite Resolución, de fecha 2 de marzo de 2023, por la que se aprueba el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación de Villaviciosa.

Durante la tramitación del DIE se han recibido informes sectoriales, al respecto se acompaña resumen de los informes recibidos señalando los ajustes que se introducen en el documento del Plan General de Ordenación para dar cumplimiento a los mismos.

2. REQUERIMIENTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Durante la tramitación del documento de Inicio del PGOV se han presentado alegaciones de Administraciones afectadas, se acompaña relación de aquellas que solicitan o requieren mayor documentación en el documento que se presente para aprobación inicial.

2.1. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y PORTUARIAS - SERVICIO DE PUERTOS E INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE

La administración de Puertos establece la necesidad de tomar en consideración para los puertos de Tazones y el Puntal una serie de determinaciones:

1.- Según lo determinado en la normativa anterior, concretamente en el art. 56 de la LC, la zona delimitada como dominio público portuario del concejo de Villaviciosa, que comprende los puertos de Tazones y El Puntal, debe ser objeto de un plan especial promovido por este servicio de Puertos e Infraestructuras del Transporte, que desarrollará, conforme a sus competencias y objetivos propios, los usos del territorio delimitado en las correspondientes actas de adscripción. Se adjuntan a este informe los planos de dichas actas.

Por ello, dentro de dicho ámbito, deben abstenerse la evaluación ambiental resultante, de cualquier determinación que condicione el contenido de dicho Plan Especial. La zona delimitada de esta manera deberá simplemente grafarse como "Zona Portuaria. Plan Especial de Usos y Gestión".

El Plan General incluye expresamente los ámbitos delimitados en los planos facilitados por el informe de Puertos en los siguientes planos de ordenación del PGOV:

- PO 6.12. Alineaciones y Zonas de ordenanza, que recoge la ordenación detallada de Tazones.
- PO 2.2. Estructura territorial.
- PO 4.29. Núcleos rurales. Clasificación y Calificación

Señalando en las leyendas correspondientes: *Zona portuaria. Plan Especial de usos y gestión.*

El Informe en los puntos 2 y 3 de las conclusiones establece la necesidad de que la regulación de los usos en la zona delimitada como zona portuaria cumpla las determinaciones que al efecto se establecen en las leyes sectoriales de aplicación

El Tomo III. Normativa urbanística del documento de PGO contempla en el Título III. Régimen de los usos, Sección 5ª. Uso Portuario, artículo 85. Definición y clases (PT), la definición de este uso:

Sección 5ª. Uso Portuario

Artículo 85. Definición y clases (Pt)

Corresponden a este uso los espacios y conjunto de construcciones e instalaciones que integran los puertos de Tazones y El Puntal delimitados en los planos como *Zona portuaria. Plan Especial de Usos y Gestión.*





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

En la zona de servicio portuario, además de los usos necesarios para el desarrollo de la actividad portuaria, se permitirán usos comerciales y de restauración en las condiciones establecidas en esta normativa urbanística, siempre que no se perjudique el dominio público marítimo terrestre ni la actividad portuaria.

Además, se recoge en el Título VI. Condiciones referentes a los terrenos regulados mediante legislación sectorial y servidumbres, *Artículo 171. Servidumbre de costas*, la regulación de los usos y actividades que aseguran el cumplimiento de las disposiciones mencionadas en el informe.

2.2. CONSEJERÍA DE SALUD - AGENCIA DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO. SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO

El informe no efectúa observaciones al Plan General, no obstante, establece la necesidad de cumplir los criterios higiénicos sanitarios establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, respecto al suministro de agua de consumo humano y que en caso de nuevas captaciones deberán contar con el informe sanitario vinculante de la Agencia de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo de la Consejería de Salud.

Las condiciones para las infraestructuras de servicio se establecen en el Tomo III. Normativa urbanística del documento de PGO, *Artículo 157. Condiciones para las redes de abastecimiento, saneamiento*, sin perjuicio de que en su desarrollo sea necesaria la tramitación de los informes que requiere el cumplimiento de las legislaciones sectoriales.

2.3. CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, EMPLEO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA. D.G. DE ENERGÍA, MINERÍA Y REACTIVACIÓN - SERVICIO DE PROMOCIÓN, DESARROLLO Y SEGURIDAD MINEROS

El Servicio de Promoción, Desarrollo y Seguridad Mineros aporta documentación sobre las explotaciones mineras que se encuentran en activo en el momento de tramitación del PGO, así como aquellas concedidas en las que la actividad ha cesado.

El documento del plan recoge como Suelo no urbanizable de interés, de actividades extractivas -SNU-I-EX las explotaciones en activo identificables de forma precisa en la documentación aportada, que aparecen reflejadas en el plano *PO_2_4_Estructura Territorial*; el resto de los ámbitos aparecen en el plano *PI_1.2. Afecciones y Condicionantes*, donde se señala el catastro minero.

2.4. CONSEJERÍA DE CULTURA, POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO. SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL

El Informe plantea las siguientes cuestiones que hay que tener en cuenta en las propuestas del PGO de Villaviciosa:

- La Memoria del Catálogo debe establecer unos criterios de catalogación claros de acuerdo con lo establecido en los artículos 61, 69, 71, 75, 76, la disposición transitoria tercera (apartados 2 y 3) de la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural de Asturias.
Tanto el Catálogo correspondiente a los elementos protegidos: Tomo I.1, como el Catálogo arqueológico: Tomo I.2, contemplan los criterios de catalogación que se han tenido en cuenta en su elaboración.
- El PGO debe delimitar las áreas de interés cultural conforme a lo previsto en los artículos 133 y 134 del ROTU.
Se delimitan las áreas de Interés que aparecen expresamente en los planos PO_4. Calificación: Núcleos rurales (de 1 a 89).
- La calificación de los Yacimientos Arqueológicos en el ámbito rural es de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los Yacimientos se han identificado en el Plan como suelo no urbanizable de especial protección de Patrimonio Cultural, como se puede observar en los planos:

- PO_1_Estructura Territorial. Síntesis
- PO_2_Estructura Territorial (de 1 a 4)
- PO_4_Calificación: Núcleos rurales (de 1 a 89)





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

El informe contiene otras cuestiones respecto a lo que se debe considerar Yacimientos Arqueológico. En este sentido se han revisado los elementos catalogados como tales, considerando que la relación de yacimientos que se integra en el documento cumple con lo explicitado en el informe, explicado en la metodología e información seguida.

- Nivel de protección integral: la regulación del punto “C” establecida en el documento de prioridades para este grado de protección se considera incompatible con el mismo.

El Artículo 223. *Obras permitidas y autorizables en edificios con protección integral*, suprime las obras de redistribución interior como obra autorizable con carácter general para este tipo de protección.

- Nivel de protección parcial: la regulación del punto “B” establecida en el documento de prioridades debe corregirse para evitar se eliminen elementos de carácter estructural.

El Artículo 227. *Obras permitidas y autorizables en edificios con protección parcial* corrige la redacción al respecto del documento de prioridades, especificando que en ningún caso puede tratarse de elementos de carácter estructural.

- Categorías de los bienes arqueológicos y su correspondiente protección.

El informe realiza unas precisiones respecto a las categorías y protecciones asignados a los yacimientos arqueológicos en el documento de prioridades, ajustándose el Catálogo del documento para aprobación inicial a lo prescrito en el informe -Artículo 8 y Artículo 9- de la normativa del Catálogo arqueológico.

- Los bienes recogidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias y del Patrimonio Histórico Industrial deben tener con carácter general protección integral y en su caso el documento de catálogo debe justificar la protección asignada.

Se han revisado los bienes a los que se refiere el informe ajustando las protecciones al valor efectivo de los mismos que, en todo caso se valora en las fichas correspondientes.

- En el listado de bienes que acompaña el documento de prioridades dice el Informe que no es posible identificar los bienes concretos, planteando que deben reajustarse los niveles de protección asignados, especialmente al patrimonio etnográfico y de las viviendas.

Se ha revisado y ajustado el nivel de precisión de todos los elementos catalogados para su correcta identificación en planos.

- El informe echa de menos la cita a tipologías de carácter etnográfico de menor abundancia, pero citadas en la Ley 1/2001.

Se han revisado los elementos catalogados realizando un exhaustivo trabajo de campo, valorando e incluyendo en el Catálogo todos los elementos y espacios susceptibles de protección.

2.5. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

En referencia al informe recibido el documento presentado para aprobación inicial contiene:

- Estudio de la demanda de los recursos hídricos y estimación de las necesidades para la capacidad horizonte del PGO: Memoria de Información, punto 10. Infraestructuras de servicio y Anejos (13.1, 13.2, 13.3 y 13.4) y Memoria justificativa, punto 11. Infraestructuras de servicio.
- Se han grafiado expresamente las afecciones por inundabilidad en todos los planos de ordenación, apareciendo además en las fichas de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado que son afectados por riesgos de inundabilidad; en las correspondientes fichas se especifica las condiciones a tener en cuenta frente a ellos.
- La regulación de los servicios se establece en el texto articulado de la Normativa urbanística, en el Título V. Normas de urbanización, favoreciendo en todo caso los sistemas urbanos de drenaje sostenibles, con recomendaciones expresas en las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- Las limitaciones de los usos en las zonas con riesgo de inundabilidad y afectadas por la zona de policía del DPH se regulan en los *artículos 170. Servidumbres de los cauces públicos y 171. Servidumbres de costas*, así como lo especificado en las correspondientes fichas de los ámbitos y sectores afectados.

El correspondiente certificado de la entidad gestora del servicio de abastecimiento de agua, que garantice que la red cuenta con recursos suficientes para satisfacer las necesidades de abastecimiento de agua teniendo adecuada a la capacidad de población prevista en el PGO, se aportará en el proceso de tramitación de este documento.

2.6. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS RURALES Y MONTES. SERVICIO DE MONTES

El informe recuerda la legislación de aplicación en materia de montes, incidiendo expresamente que:

Se recuerda que las técnicas de gestión forestal –técnicas selvícolas- a emplear en terrenos de monte, son las reguladas por el Órgano competente en materia forestal. Asimismo, la planificación forestal es la determinada por medio de los instrumentos contenidos en los artículos 27 y ss. de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de Montes y Ordenación Forestal. De la misma manera, la competencia para autorización del aprovechamiento forestal corresponde a la Administración Autonómica, los aprovechamientos forestales no deben ser sometidas a autorización municipal, por lo que el PGO no podrá establecer normas referentes a dichas actividades para las que no es competente.

El documento de PGO delimita en el ámbito rural como *Suelo no urbanizable de especial protección forestal* aquellas superficies relevantes ocupadas por masas forestales con un claro predominio de especies autóctonas, y recoge como *Suelo no urbanizable de interés forestal* las áreas forestales con especies alóctonas cuyo fin es su explotación y que se encuentran localizadas de forma dispersa por el concejo.

Señalar que el documento de plan general no establece regulación alguna de las prácticas de técnica forestal ni respecto a los aprovechamientos forestales, plenamente de acuerdo con lo explicitado al respecto en el Informe.

2.7. CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL Y PLANIFICACIÓN RURAL. SERVICIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS

El informe establece la obligación para el Catálogo urbanístico de incluir los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 existentes en el concejo, así como el humedal de importancia internacional, la Ría de Villaviciosa, designada como Humedal de Importancia Internacional del Convenio Ramsar.

Señalar que los espacios mencionados se encuentran dentro del Catálogo Urbanístico, ajustándose las denominaciones a las recomendaciones establecidas en el Informe.

2.8. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

- El documento de PGO presentado para aprobación inicial presenta una planimetría exhaustiva a escala suficiente donde se puede apreciar con claridad las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y las zonas de servidumbres de tránsito y de protección que aparecen en todas las escalas de planos: 1/30.000, 1/10.000, 1/2.000 y 1/1.000, las que se pueden apreciar con el suficiente rigor.

Se han ajustado las líneas en todos los planos, representándose, además:

- líneas de ribera del mar
- zona de influencia y los accesos al mar debidamente acotados en las zonas urbanas y urbanizables: accesos de tráfico rodado separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- De acuerdo con el Informe se han tenido en cuenta las consideraciones establecidas en su punto 3, referentes a la clasificación de los terrenos correspondientes como DPMT y la correspondiente regulación de los usos en las zonas afectadas.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado, así como los ámbitos de suelo urbano no consolidado afectados, estas afecciones se señalan expresamente en las fichas que establecen las condiciones para su desarrollo tanto gráficamente como en el texto correspondiente:

- SUNC-4.R
- SUNC-5.M
- SUNC-6.R
- SUNC-7.AE
- SUNC-8.R
- SUNC-9.R
- SUR-S-4.R
- SUR-S-7.R
- SUR-S-8.R

- La normativa del PGO recoge en el TOMO III.1, Normativa Urbanística, en su texto articulado las determinaciones referidas en el informe, en el *TITULO VI. Condiciones referentes a los terrenos regulados mediante legislación sectorial y servidumbres, Capítulo 1. Servidumbres sectoriales*, en los artículos:
 - Artículo 170. Servidumbres de cauces públicos
 - Artículo 171. Servidumbre de costas
- La regulación de los elementos protegidos incluidos en el Catálogo urbanístico, que se localizan en terrenos DPMT o en servidumbre de protección, contemplan que se estará en todo caso a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca, como así se especifica en el punto 7 del *Artículo 171. Servidumbre de costas* del TOMO III.1 Normativa urbanística del texto articulado.

Regulándose además en el punto 6 del *Artículo 234. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados: el Catálogo Urbanístico* del mismo TOMO III.1.

- El documento de PGO identifica las redes de servicio de saneamiento y energía eléctrica, señalando tanto las redes existentes en los planos de información: PI_6_2_1; PI_6_2_2; PI_6_3_1; PI_6_3_2, como en los planos de ordenación propuesta: PO_8_2 y PO_8_3.

2.9. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN

El informe establece los siguientes aspectos a completar o subsanar:

1. *El Plan General de Ordenación se acompañará de un Estudio de Tráfico y Capacidad ajustado al diseño concreto de las conexiones, que analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio para el año de puesta en servicio de la figura de planeamiento y su año horizonte.*

Según el Informe el PGO prevé en el área de influencia de la autovía A-8 de sectores clasificados como suelo urbanizable, que accederán a la autovía a través de los accesos ya existentes; para ellos el informe requiere un *Estudio de Tráfico y Capacidad* que analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la A-8.

En la situación a que se refiere el informe se encuentran sectores en distintas situaciones, algunos ya contemplados en el planeamiento urbanístico vigente, que se encuentran en proceso de desarrollo y otros delimitados en este documento de PGO, en concreto:

- Sectores en desarrollo, contemplados en el planeamiento vigente que este Plan General asume *-PAS-planeamiento asumido-*:





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

- SUR-S-PAS-1-Sp
- SUR-S-PAS-2-AE
- SUR-S-PAS-3-AE

Los tres sectores se encuentran en diferente grado de desarrollo, asumiendo la revisión del planeamiento urbanístico las condiciones establecidas en el documento que los delimitó, las NNSS o modificación de éstas; para ellos este PGO mantiene los condicionantes que para su desarrollo establecieron los documentos ya aprobados.

- *Sectores nuevos que se delimitan:*

- SUR-NS-10_AE
- SUR-NS-11_AF

El PGO delimita dos áreas como suelo urbanizable no sectorizado, una con frente a la carretera N-632 y otra con frente a la A-8, en estas áreas podrán delimitarse sectores, para el desarrollo de los mismos se establece como condición a la ordenación las siguientes prescripciones:

El Plan Parcial de cada sector deberá contener un Estudio de tráfico y capacidad, analizando las posibles afecciones de su puesta en carga sobre la carretera estatal N-632 y la autovía A-8 desde la que se realiza el acceso a partir del nudo existente en el límite con el concejo vecino de Gijón (SUR-NS-10.AE).

En el caso del área con uso agroforestal -SUR-NS-11.AF- también se le impone la misma condición:

El Plan Parcial de cada sector deberá contemplar un análisis del tráfico y capacidad, analizando las posibles afecciones de su puesta en carga sobre las carreteras próximas.

En este caso el propio Plan Parcial, atendiendo a la especificidad del uso agroforestal, deberá establecer los puntos de conexión con las carreteras próximas sobre las que se vincule, conteniendo además los posibles tráficos a generar.

Aclarar que con respecto a la referencia del informe:

También se propone en el Documento de Prioridades, como parte de la estrategia de movilidad, dos nuevos accesos a la N-632, mediante la ejecución de sendas glorietas en dicha vía

Se señala que en el documento para aprobación inicial no se prevé ninguna glorieta, como se puede observar en el plano PO_3. Red viaria. Movilidad.

2. *Servidumbres acústicas de las carreteras estatales A-8 y N-632.*

El Tomo III.1. Normativa Urbanística del PGO, recoge en el Título VI. Condiciones referentes a los terrenos regulados mediante legislación sectorial y servidumbres, en el *Artículo 172.4. Contaminación acústica:*

1. *A los efectos del cumplimiento de las determinaciones de protección acústica se estará a lo dispuesto en la normativa de Protección contra la Contaminación Acústica, las determinaciones contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del presente PGO y las servidumbres grafadas en el plano de ordenación.*
2. *Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles los sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, el RD 1367/2007 de 19 de octubre y por el Real Decreto 1038/2012) y en su caso la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.*





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del RD 1367/2007 y Real Decreto 1038/2012) que sean de aplicación.

Considerándose que, con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo se da cumplimiento a las cautelas requeridas en el Informe.

3. Otras prescripciones.

- Señalar que los sectores delimitados no incluyen en ningún caso la franja de dominio público del viario.
- La referencia a las dos glorietas previstas en la N-632, que aparecía en la Memoria del Documento de Prioridades, se ha suprimido, no previendo el documento que se presenta para aprobación inicial las citadas glorietas.
- El sector “SAU D-4-golf”, se denominó por error en el documento de prioridades como suelo urbano, en el PGO aparece como suelo urbanizable sectorizado en desarrollo, asumiendo las previsiones establecidas en su caso en el planeamiento anterior; ahora denominado: SUR-S-PAS-1-Sp.
- **NORMATIVA:** El documento contienen en el TOMO III.1. Normativa Urbanística en su texto articulado las determinaciones referidas en el informe, en el *TITULO VI. Condiciones referentes a los terrenos regulados mediante legislación sectorial y servidumbres*, en los artículos:
 - Artículo 168. Carreteras
 - Artículo 172. Protección del medio ambiente
 - Contaminación acústica
 - Contaminación lumínica
 - Transporte de mercancías peligrosas por carretera





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. M/ASIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

B. TRAMITACIÓN NUEVO DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 2025

1. ANÁLISIS DE ADECUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO A LOS REQUERIMIENTOS DEL NUEVO DOCUMENTO DE ALCANCE

El presente informe tiene por objeto analizar el grado de adecuación del documento denominado “Documento Ambiental Estratégico” al conjunto de requerimientos establecidos en la Resolución de fecha 27 de enero de 2026, por la que se aprueba el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación de Villaviciosa. Dicho análisis se ha realizado comparando de manera sistemática los contenidos exigidos por el órgano ambiental con la documentación efectivamente incorporada en el Estudio Ambiental Estratégico presentado.

- Desde un punto de vista formal, el documento analizado se ajusta en términos generales a la estructura exigida por el Anexo IV de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y por el propio Documento de Alcance. El Estudio se organiza en capítulos que abordan la introducción y objetivos del plan, la descripción y análisis de alternativas, el diagnóstico ambiental del territorio, la normativa y planificación concurrente, la identificación y valoración de impactos, la propuesta de medidas preventivas y correctoras, el programa de vigilancia ambiental y el correspondiente resumen no técnico. Esta estructuración permite concluir que, en su configuración general, **el documento cumple adecuadamente con los requisitos formales establecidos**.
- En relación con la descripción del Plan y el tratamiento de alternativas, el Estudio Ambiental Estratégico incorpora un apartado específico en el que se formulan y describen distintas opciones de ordenación, incluida la alternativa cero, analizándose sus implicaciones ambientales y justificándose la elección final. Se desarrolla un análisis comparativo entre las alternativas planteadas y se expone de manera razonada la alternativa finalmente seleccionada. En este sentido, se considera que **el documento responde satisfactoriamente** al requerimiento de definir alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, así como de motivar su selección conforme a criterios de sostenibilidad.
- Respecto a la relación del Plan con otros instrumentos de planificación y con la normativa sectorial aplicable, el Estudio incluye un amplio capítulo dedicado a la identificación del marco normativo y de la planificación concurrente. En él se recogen referencias expresas a la legislación europea, estatal y autonómica en materia de medio ambiente, ordenación del territorio, costas, aguas, cambio climático, biodiversidad y Red Natura 2000, entre otras. Asimismo, se analizan los principales planes territoriales y sectoriales que inciden en el ámbito del Plan General. Por ello, se considera que este apartado **da adecuado cumplimiento** a la exigencia de contextualizar el Plan dentro del conjunto de instrumentos y estrategias vigentes.
- El diagnóstico ambiental del territorio constituye uno de los bloques más desarrollados del documento. Se incluyen análisis detallados del medio físico (climatología, geología, geomorfología, hidrología, suelos), del medio biótico (vegetación y fauna), del paisaje, del patrimonio cultural, de los riesgos naturales y tecnológicos, de la calidad del aire y del cambio climático. Igualmente, se incorpora un apartado específico destinado a identificar la problemática medioambiental relevante para el Plan. Todo ello permite afirmar que el **Estudio cumple de forma amplia y suficiente** con el requerimiento de describir la situación actual del medio ambiente y sus principales condicionantes.
- En materia de riesgos ambientales, el documento aborda de manera expresa los riesgos de inundabilidad, geológicos, tecnológicos y climáticos, incorporando cartografía y análisis específicos. También se examinan los efectos previsibles del cambio climático y se desarrolla una evaluación de la huella de carbono asociada al Plan, acompañada de medidas de mitigación y adaptación. Por tanto, puede considerarse que el tratamiento de **esta cuestión resulta adecuado y coherente** con lo exigido por el Documento de Alcance.
- La identificación y valoración de impactos ambientales se desarrolla en un capítulo propio, en el que se determinan las acciones del Plan susceptibles de generar efectos sobre el medio y se valoran dichos impactos atendiendo a su naturaleza, magnitud y carácter acumulativo o sinérgico. Se realiza asimismo una valoración global de las alternativas, lo que permite dar cumplimiento al requerimiento de evaluar de forma comparada los efectos significativos del Plan.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

7. En cuanto a las medidas preventivas y correctoras, el Estudio Ambiental Estratégico propone un conjunto de actuaciones dirigidas a minimizar los impactos detectados, incluyendo medidas específicas relativas al cambio climático, a la protección de la biodiversidad, a la gestión de recursos hídricos, al paisaje, al patrimonio y a la movilidad sostenible. De igual modo, **se incorpora un Programa de Vigilancia Ambiental que define objetivos, indicadores y procedimientos de seguimiento**, atendiendo a las exigencias establecidas por el órgano ambiental.
8. En lo relativo a la cartografía, el Estudio incorpora planos y representaciones gráficas de los principales elementos ambientales, dicha cartografía se entrega en formato digital SIG accesible e integrable con el resto de la documentación del Plan.

A la vista de todo lo expuesto, puede concluirse que el Estudio Ambiental Estratégico presentado cumple de manera amplia con la mayor parte de los requerimientos establecidos por el Documento de Alcance, tanto en su estructura como en el tratamiento de los principales contenidos exigidos y la cartografía soporte de las determinaciones gráficas.

2. REQUERIMIENTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Durante la tramitación del documento de Inicio del PGOV se han presentado alegaciones de Administraciones afectadas, se acompaña relación de aquellas que solicitan o requieren mayor documentación en el documento que se presente para aprobación inicial:

2.1. CONSEJERÍA DE CIENCIA, INDUSTRIA Y EMPLEO. DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y MINERÍA. SERVICIO DE MINAS.

Se presenta relación de las explotaciones mineras en el concejo de Villaviciosa, con planimetría detallada de la que actualmente se encuentra en activo *-explotación Iris-Solapeña-*, donde se señala la superficie actualmente autorizada.

Al respecto se identifica en los planos de ordenación territorial el ámbito afectado por la explotación activa, la ampliación autorizada queda pendiente del correspondiente trámite ambiental.

2.2. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. SERVICIO DE PUERTOS.

La documentación gráfica del PGO refleja la delimitación vigente del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) correspondiente a los ámbitos portuarios de titularidad autonómica de los puertos de El Puntal y Tazonés.

2.3. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. DIRECCIÓN GENERAL DE CUSTODIA DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS. SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

La documentación del PGO para aprobación inicial recoge las consideraciones del informe.

2.4. CONSEJERÍA DE CULTURA, POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y DEPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

En relación con las observaciones formuladas por ese Servicio en el informe emitido respecto al Documento Inicial Estratégico y al Documento de Prioridades del PGO y CAU de Villaviciosa se expone:

- Incorporación de las observaciones en el Catálogo Urbanístico.

Se hace constar que las observaciones realizadas en relación con la identificación, clasificación y protección de los bienes del patrimonio cultural han sido incorporadas y desarrolladas en el Catálogo Urbanístico, donde se amplía y completa de forma exhaustiva el inventario de bienes, su correcta denominación oficial, nivel de





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

protección y delimitación de entornos, de conformidad con la normativa vigente y los Decretos y Resoluciones aplicables.

En particular, el Catálogo definitivo incluye la totalidad de los Bienes de Interés Cultural (BIC) del municipio, así como aquellos de ámbito supramunicipal que afectan al concejo, empleando en todos los casos la nomenclatura oficial recogida en sus respectivos Decretos.

- Bienes de carácter inmaterial

Se introduce en la Memoria un apartado específico referente a los bienes de carácter inmaterial, concretamente la Cultura del Azabache y la Cultura Sidrera.

- Camino de Santiago

El Camino de Santiago cuenta con ficha propia en el Catálogo Urbanístico, donde se recogen su trazado, entorno de protección y régimen aplicable, de acuerdo con los Decretos autonómicos vigentes y la normativa sectorial en materia de patrimonio cultural.

Se ha revisado el trazado del Camino de Santiago en la planimetría.

La ficha recoge una propuesta de tramificación de la Ruta del Interior y Ruta de la Costa, estableciendo además determinaciones para la redacción del Plan Especial de protección del Camino a su paso por el concejo de Villaviciosa, señalando los paisajes caracterizadores que deberán tenerse en cuenta y elementos singulares de interés a preservar.

- Restos de la Guerra Civil

El Catálogo reconoce también los elementos vinculados a la Guerra Civil -construcciones militares y lugares de memoria, haciendo mención expresa a estas e incluyendo fichas específicas.

- Consideración de otros inventarios y listados patrimoniales

En el Catálogo definitivo se han tenido en cuenta los distintos inventarios y bases de datos patrimoniales señalados en el informe (IPCA, IPAA, patrimonio etnográfico, industrial, hórreos y paneras, quintanas, áreas de interés, etc.), garantizando la coherencia entre el PGO y el CAU, así como su adecuada representación gráfica en planos, memoria y normativa.

2.5. SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE TERRESTRE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN.

Informe favorable.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

C. INFORMES AL DOCUMENTO PRESENTADO PARA APROBACIÓN INICIAL

Ajustes introducidos en el documento presentado para aprobación inicial derivados de los Informes recibidos a la solicitud previa a la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Villaviciosa.

1.1. MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

Se informa que no procede emitir informe sobre el “Plan General de Ordenación de Villaviciosa” y el “Catálogo Urbanístico” (Asturias).

1.2. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN.

El informe es favorable con condicionantes que han sido tenidos en cuenta en el documento que se presenta para aprobación inicial, que se refieren a:

- Se vincula a los instrumentos para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado la necesidad de realizar estudio de tráfico y capacidad y, en su caso, si fuesen necesarias medidas de acondicionamiento para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria, la obligación de su ejecución por el promotor.
- Se han completado artículos de la normativa urbanística con el objeto de reforzar algunas de las disposiciones ya incluidas en el texto presentado, de acuerdo con los términos del informe.

1.3. CONSEJERÍA DE MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN DE EMERGENCIAS. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD, ESTUDIOS Y SEGURIDAD VIAL.

Con respecto al Informe emitido al documento para aprobación inicial del PGO, CU y EAE del concejo de Villaviciosa se han realizado los siguientes ajustes, lo que ha requerido la completación de algunos apartados del documento presentado.

- Se completa el *Estudio de movilidad generada*, en el que se analiza la repercusión que el incremento de tráfico generado por las nuevas zonas urbanizables tendrá en la capacidad de las carreteras pertenecientes a la Red del Principado de Asturias.

Se imponen condiciones para el desarrollo de los sectores: medidas de acondicionamiento y en su caso las reservas de suelo necesarias para ello. (Anejo 2 de la Memoria Justificativa y Fichas de los sectores afectados -Normativa urbanística. Fichas-).

- Actuaciones previstas para la mejora de accesos y distribución del tráfico. En la Memoria, *punto 10.4. Propuestas de movilidad y accesibilidad*, se explican actuaciones previstas en la ordenación directa -conexión de la carretera AS-330 y AS-332 en La Villa-, como otras actuaciones indicativas que, en su caso, se desarrollarán a través de los correspondientes instrumentos que garanticen su ejecución, pero, que no forman parte de las actuaciones directas como la mejora de accesos a las microcentralidades (vialios alternativos o tratamiento de travesías).
- Se ajustan las líneas que definen las servidumbres y afecciones, así como la línea de edificación de las carreteras de titularidad autonómica, según las distancias establecidas en la Ley 8/2006, de Carreteras del Principado de Asturias.
- Con respecto al *Ruido (servidumbre acústica del viario)*.

Señalar que el artículo 168 del texto articulado de la Normativa urbanística, ya recoge lo siguiente:

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados en la normativa vigente.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Así como el punto 2 del artículo 172.4. *Contaminación acústica*, donde se extiende la obligación de realizar los estudios pertinentes para el planeamiento que defina la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable.

1.4. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO O.A. COMISARÍA DE AGUAS.

El informe establece que se deberá tener en cuenta los siguientes puntos:

1. Estimación de las necesidades de los recursos hídricos

El documento de PGO debe acompañarse del certificado de la entidad gestora del servicio de abastecimiento de agua que garantice que la red cuenta con recursos suficientes para amparar las necesidades de abastecimiento de agua.

2. Con respecto al saneamiento:

El documento de PGO debe acompañarse del certificado de la entidad gestora del servicio de saneamiento que la conexión propuesta es compatible con la solución de saneamiento existente en la zona, especificando el punto adecuado para dicha conexión.

El informe establece:

La documentación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberá incluir, asimismo, la justificación de la conexión del saneamiento interno de los ámbitos con los sistemas generales de saneamiento.

Esta prescripción ya está en el artículo 157.3 del texto articulado de la Normativa Urbanística.

3. Saneamiento sistema separativo para los nuevos desarrollos.

Se introduce un nuevo punto en el artículo 157, con las siguientes condiciones:

- *El saneamiento de los nuevos desarrollos, salvo justificación en contra, deberá diseñarse preferentemente con sistemas separativos, debiendo introducir sistemas de drenaje sostenible.*

4. Se plantean sugerencias para el desarrollo de los usos sobre las zonas con afecciones de inundabilidad sobre los siguientes sectores:

SUNC-8R (Amandi) y SUR-S-8R.

Para el desarrollo de ambos sectores las fichas particulares que establecen las condiciones para su desarrollo ya lo han contemplado:

CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD

En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

En el caso del SUNC-8R (Amandi) se establece expresamente que:

- *La zona afectada por el flujo preferente se destinará a espacios libres*

5. Respecto al suelo urbano consolidado inundable no se considera necesaria la incorporación de una ordenanza específica que se superponga con las determinaciones de las zonas de ordenanza (según tipología y uso) establecidas, ya que las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de aguas ya se establecen con la remisión al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por RD 35/2023 de 24 de enero en el artículo 170 del texto articulado de la normativa urbanística del PGO.

6. En las fichas de los sectores afectados por la inundabilidad, pero fuera de la zona de policía, se establece igualmente la condición expresa del cumplimiento de las determinaciones limitativas a los usos correspondientes al RDPH.

-SUNC 4-R, SUNC 5-R, SUNC 6-R, SUNC 7-AE, SUNC-PAS-1-R, SUNC-PAS-2-R, SUR-S-7R-





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

7. Las afecciones por inundabilidad aparecen en todos los casos como condicionantes superpuestos.
8. Las nuevas delimitaciones de los NÚCLEOS RURALES propuestas con respecto a los núcleos del planeamiento vigente que se revisa (NNSS) no pueden plantearse sobre zona afectadas por riesgos de inundabilidad; esta medida ha afectado a las delimitaciones de los siguientes núcleos:

Roces, Menchaca, Santecía, Fonfría, La Venta, El Peredal y La Ribera, Grases, La Parra, San Xuan, Valbucar, La Roza (Ximagues)-Llavares.
9. En las Fichas Urbanísticas de los siguientes ámbitos de desarrollo, que son cruzados o limitan con cauces (SUR-S-PAS-2-AE, SUR-S-PAS-3-AE y SUR-S-8.R) se incluye la siguiente condición:
 - Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la recuperación de dichas condiciones.
 - El Plan Parcial deberá aportar estudios hidráulicos según lo establecido en el artículo 36.2 y Apéndice 9 “Criterios técnicos para la elaboración de estudio hidráulicos” de la Normativa PH.

1.5. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR

PLANOS

- Se ajusta la representación de la servidumbre de tránsito (franja de 6 m medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar).
- Planos PO-6:
 - PO-6.4. Se acotan los accesos al mar
 - PO-6.6. Se aclara que los accesos señalados en el plano se corresponden con el suelo urbano.
- Planos PO-7.1 y 7.2. Infraestructura verde: se insertan las líneas de servidumbre y la zona de influencia.
- Plano PO-2.1: Modificar la localización del SG de aparcamiento de la playa de Merón (SG VP Va **CN 01**) que se encuentra en DPMT.

Se suprimen los aparcamientos de playa de Merón y playa España, identificados respectivamente como SG VP Va CN 01 y como SG VP Va QT 01, en estos dos ámbitos el POLA ha previsto la creación de “Parque-Playa”, que entre otros objetivos plantean la previsión de aparcamientos de carácter permanente complementado por otro mayor de carácter estacional.

El PGO recoge la delimitación de los parques playa previstos en el POLA.

- Instalaciones portuarias:
 - TAZONES
En el plano PO2.2 se excluye del suelo urbano de uso global residencial la zona portuaria, a la que se asigna específicamente el “uso portuario” con una trama diferente.

En el plano PO 2.2 la zona adscrita del puerto aparece clasificada como Suelo no urbanizable de Costas al encontrarse dentro del PESC, superpuesta a ésta se identifica con una cinta la zona portuaria: “ZONA PORTUARIA. Plan Especial de usos y gestión”, tal como señalaba el informe de Puertos.
 - EL PUNTAL
Es el mismo caso que en Tazones, en el plano PO-2.2 la zona adscrita del puerto aparece clasificada como Suelo no urbanizable de Costas al encontrarse dentro del PESC, superpuesta a ésta se ha señalado con una cinta la zona portuaria: “ZONA PORTUARIA. Plan Especial de usos y gestión”, tal como señalaba el informe de Puertos. Se refuerza el grafismo para que sea apreciable ya que confluyen muchas otras líneas que dificultan su apreciación.
- Suelo urbano industrial en la entrada norte al núcleo de Villaviciosa, donde se localiza las instalaciones de Sidra El Gaitero, complejo industrial instalado desde 1920; el complejo industrial está afectado por la línea de DPMT, al respecto el informe establece:





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Respecto a los terrenos en DPMT clasificados como suelo urbano de actividades económicas, con calificación industrial de grado 2 (SU-I-2), esta calificación resulta incompatible en los terrenos de DPMT, por lo que deberá subsanarse. La calificación urbanística que el Plan General puede otorgar sobre los terrenos de DPMT debe ser compatible con dicho dominio, sin perjuicio de la solicitud de los posibles títulos de ocupación que se pudieran otorgar conforme al procedimiento establecido en la normativa de Costas.

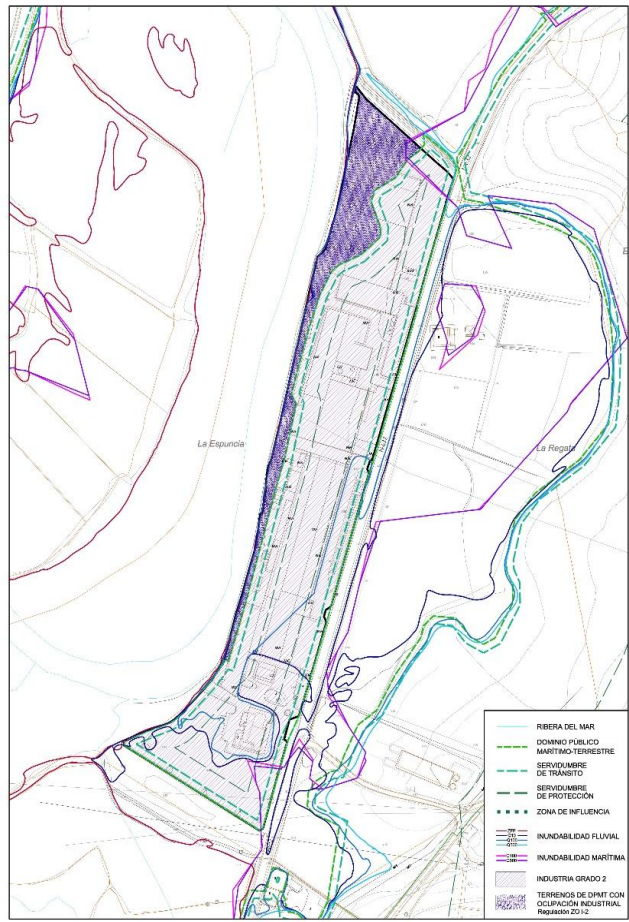
Afección DPMT

La revisión del PGO asigna la calificación "Industrial" con Zona de Ordenanza Industria grado 2 a los terrenos de suelo urbano no ocupados por el DPMT. La ordenanza asignada a la parcela donde se desarrolla actualmente la actividad industrial especifica la vinculación al cumplimiento de lo establecido al respecto en la Ley de Costas:

Uso en los terrenos en DPMT ocupados con actividad industrial
En la zona de DPMT ocupada por la actividad industrial actual los usos permitidos serán los establecidos en la Ley de Costas y deberán ajustarse a las condiciones recogidas en el título de ocupación otorgado por la Administración competente.

Además, se regula un régimen transitorio para los usos actuales:

Régimen transitorio para los terrenos en DPMT
El uso industrial en la zona de DPMT tiene carácter transitorio mientras se mantenga la actividad existente autorizada, en los términos señalados en el Título III de la Ley de Costas, en su Reglamento y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Servidumbre de tránsito y accesos al mar

La servidumbre de tránsito y los accesos al mar se enfrentan a una situación excepcional que es la existencia de las instalaciones de Sidra EL GAITERO, industria asentada en Villaviciosa desde principios del siglo XX, y que se encuentra en plena producción.

Las instalaciones se localizan entre la Ría, con la que linda la valla de cierre de la fábrica, y la carretera N-632. Se trata de una situación consolidada urbanísticamente con anterioridad a la obligación legal de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito. La industria ocupa una gran parcela rectangular paralela a la carretera N-632, con una longitud de 558 m paralela a la citada carretera y a la ribera del mar con ancho aproximado de 80 m.

El artículo 28 de la Ley de Costas establece:

“4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.”

Si bien no es posible, desde el punto de vista técnico y funcional, liberar terrenos del complejo industrial para dejarlos expeditos para el tránsito peatonal, se señala, que existe un vial en el interior del complejo industrial, paralelo a la ribera del río que se conecta en perpendicular con la entrada principal al complejo desde la N-632, que por riesgo no podrá fomentarse su uso público pero sí dará cobertura a las labores de vigilancia y salvamento pudiendo acceder los vehículos para este fin. Señalar además que la longitud total del enclave es de 558 m, distancia a la que se establece el acceso a la Ría, accesos marcados en planos.



Por otro lado, al tratarse de un tramo de Ría, el acceso y disfrute del dominio público en este tramo, queda plenamente garantizado por la margen contraria a través de la carretera comarcal AS-256.

- NÚCLEOS RURALES de Carda, Muslera, Onón y Samartín: tienen dentro del límite de NR terrenos en la zona de servidumbre de protección.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Los terrenos afectados por la zona de servidumbre de protección en los núcleos de Carda, Onón y Samartín ya se encontraban dentro de la delimitación contenida en el planeamiento vigente NS97, en este caso se mantiene la delimitación, señalando específicamente en la normativa (*Ficha de SNU-NR*) la regulación de los terrenos en base a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

En el caso del núcleo de **Musllera**, la propuesta de la revisión contemplaba una ampliación sobre terrenos entre otros de la servidumbre de protección, en este caso se excluyen estos terrenos de la delimitación del núcleo.

- Sector de Suelo Urbanizable con Planeamiento Asumido SUR-S-PAS-3-AE afectado por la zona de servidumbre de protección. Se incorpora en la ficha del sector la necesidad de cumplir las determinaciones establecidas en la legislación de Costas.
- Suelo urbano. Con carácter general, con respecto al desarrollo de los usos previstos en el PGO en suelo urbano la aplicación de lo dispuesto al efecto en la legislación de Costas queda garantizado en aplicación del artículo 171 del texto articulado de la Normativa Urbanística.
- Sector urbano no consolidado SUNC-7AE se incorpora en la ficha del sector la aplicación de las determinaciones de la normativa de Costas.
- Sectores con terrenos en la zona de influencia:
 - Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido*
SUNC-PAS-1-R, SUNC-PAS-2-R
 - Suelo urbano no consolidado*
SUNC-1R, SUNC-2R, SUNC-3R, SUNC-4R, SUNC-5R, SUNC-6R y SUNC-7AE
 - Suelo urbanizable con planeamiento asumido*
SUR-S-PAS-1-Sp y SUR-S-PAS-3-AE
 - Suelo urbanizable*
SUR-S-1.R, SUR-S-4.R, SUR-S-5.R, SUR-S-6.R, SUR-S- 7.R, SUR-S-8.R

En las Fichas correspondientes se introduce expresamente la regulación de los terrenos afectados por la zona de influencia.

Con respecto al sector de suelo urbanizable SUR-9AE, se ha ajustado la delimitación del ámbito excluyendo los terrenos afectados por la zona de influencia, franja estrecha en su límite sureste.

- En la Memoria justificativa -punto 17- se justifica que la edificabilidad (m²/m²) de los terrenos de los sectores de suelo urbanizable afectados por la zona de influencia no es superior a la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable delimitado, sectorizado o equivalente de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación.

NORMATIVA (texto articulado)

- Artículo 171. Se completa el apartado 6.
Además, se introduce un nuevo punto para regular los Cierres de parcelas colindantes con el DPMT.

CATÁLOGO

- Se implementan en los planos del Catálogo las líneas del deslinde de costas y sus correspondientes servidumbres.
- Se introduce en las fichas de los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico, que se localizan en terrenos de dominio público marítimo-terrestre o en servidumbre de protección, que en todo caso se estará a lo establecido por la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

RED DE SANEAMIENTO

- En el apartado 11.2 de la Memoria Justificativa se especifica que de acuerdo con el artículo 44.6 de la Ley de Costas, el trazado de los colectores deberá evitar tramos paralelos a la ribera del mar dentro de los 20 primeros metros de la servidumbre de protección de costas.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ANEJO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
150



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 199 de 219



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



INFORME DE PARTICIPACIÓN



Ayuntamiento de Villaviciosa

SESIONES DE PARTICIPACIÓN (CORPORACIÓN Y REPRESENTANTES DE COLECTIVOS)

Presentación Documento de Prioridades

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (PGO) DE VILLAVICIOSA

DESARROLLADO POR



C. Andrés + Ll. Masia SLP

INFORME DE PARTICIPACIÓN

DOCUMENTO ELABORADO POR:



Noviembre 2021

Mayo 2022



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 H4TU 3HXW TEF9

TOMO_II_1_MEMORIA_Justificativa_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 200 de 219



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ÍNDICE

Índice	3
0. INTRODUCCIÓN	5
1. PROGRAMACIÓN DE LAS SESIONES	5
2. Resultados.....	8
2.1. Resultados de la sesión con la corporación.	8
1. Residencial.....	8
2. Actividades económicas	9
3. Paisaje y espacios naturales	10
4. Dotaciones.....	10
5. Movilidad.....	11
6. Cambio climático.....	11
7. Patrimonio.....	11
2.2. Resultados de la sesión con asociaciones y colectivos.	12
1. Residencial.....	12
2. Actividades económicas	13
3. Paisaje y espacios naturales	14
4. Dotaciones.....	14
5. Movilidad.....	15
6. Cambio climático.....	15
7. Patrimonio.....	15
3. Avance Documento de Prioridades	16
F3P1 Programación Reunión	17
Proceso participativo-Plan general de ordenación de villaviciosa	17
Objetivos de la reunión.....	17
Desarrollo	17
1. El inicio.	17
1.1. Recepción a la sesión y registro de personas asistentes.....	17
2. Información básica del desarrollo de la participación	18
3. Presentando el documento de prioridades	18
3.1. Descripción básica del Documento de Prioridades.....	18
3.2. Breve visita a la exposición.....	18
4. Analizando el documento de prioridades	18





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5. Dudas y comentarios.....	19
6. Y a partir de ahora ¿qué?	19
4. Resultado del trámite de exposición pública.....	20





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

0. INTRODUCCIÓN

Este documento presenta un avance del informe de las sesiones de participación realizadas en Villaviciosa el día 2 de noviembre de 2021 como parte inicial del proceso de elaboración del nuevo Plan General de Ordenación de Villaviciosa.

Se recogen las aportaciones y las conclusiones principales de las sesiones de participación de *“Análisis compartido sobre la visión de futuro”* realizadas de forma sucesiva con la corporación municipal y representantes de asociaciones y colectivos del municipio.

1. PROGRAMACIÓN DE LAS SESIONES



Fecha	Hora	Personas invitadas	Lugar
Martes, 2 de noviembre de 2021	17:00-18:30h	Concejales y grupos políticos	Ayuntamiento de Villaviciosa
	19:00-20:30h	Colectivos, asociaciones y entidades	Centro Cultural San Juan de Capistrano

Objetivos de la reunión

Presentar y validar el proceso de participación que se va a iniciar.
 Conocer la situación urbanística actual del municipio.
 Analizar conjuntamente temas varios (aspectos residenciales, espacios naturales, usos del suelo, economía, equipamientos, movilidad, identidad y sociales) como aproximación al modelo deseado de elaboración del PGO.
 Establecer cauces de comunicación y colaboración entre las partes para el buen fin del proyecto.
 Valorar necesidades e intereses percibidos por los cargos electos municipales, grupos políticos y colectivos ciudadanos respecto a la futura planificación urbana.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Desarrollo previsto

Tiempo	Tarea
17:00h (10')	<p>1. El inicio.</p> <p><u>1.1. Recepción a la sesión y registro de personas asistentes</u> Javier Arbuniés-Lupe Lecumberri. Equipo de participación de la asistencia técnica.</p> <p><u>1.2. Inauguración</u> Alejandro Vega Riego (alcalde) y/o Rocío Vega Martínez (Concejala de participación).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Presentación y marco general del proyecto. ✓ Importancia del trabajo y su realización integrando participación
19:00h	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Presentación y saludo de las diferentes personas del equipo técnico. <ul style="list-style-type: none"> ○ Carmen Andrés y Llanos Masiá. Equipo redactor (C.Andrés & Ll. Masiá, SLP) ○ Lupe Lecumberri y Javier Arbuniés. Equipo de participación (Arbuniés y Lekunberri Asociados SL)

17:10h (20')	<p>2. Situación actual y condicionantes</p> <p><u>2.1. Información básica sobre el desarrollo de la sesión</u> Lupe Lecumberri (5')</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ¿Qué vamos a hacer hoy y cómo lo vamos a hacer? ✓ Explicación del desarrollo de la sesión y objetivos <p><u>2.2. Marco general y situación actual</u> Lupe Lecumberri</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Base legal ✓ Otros planes de interés
19:10h	<p>Carmen Andrés/Llanos Masiá (10')</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ¿Qué es y para qué sirve un PGO? ✓ Realidad municipal ✓ Situación actual del planeamiento urbano. <p><u>2.3. La elaboración participada del plan</u> Lupe Lecumberri (5')</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Fases del plan ✓ El proceso de participación





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

<p>17:30h (45') 19:30h</p>	<p>3. Visión y necesidades de futuro para Villaviciosa</p> <p><u>3.1. Marco general estratégico</u></p> <p><u>Lupe Lecumberri (5')</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan Estratégico Municipal para Villaviciosa ✓ Desarrollo sostenible ✓ 7 vectores o temáticas para analizar y valorar conjuntamente <p><u>3.2. Analizando nuestra visión y necesidades para el concejo</u></p> <p><u>Lupe Lecumberri (30')</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Presentación tarea: analizar cada vector en grupos (PG-grupos políticos o ciudadanos) y seleccionar 2 tendencias de cada uno (5') <ul style="list-style-type: none"> ○ Residencial (la Villa-núcleos rurales) ○ Actividades económicas (agrícola/ganadera-industria/comercio -turismo) ○ Paisaje y espacios naturales ○ Dotaciones (equipamientos-espacios libres) ○ Movilidad ○ Cambio climático ○ Patrimonio ✓ Lo anotan en un post-it. (25') Ej: residencial-la villa: A, B <p><u>3.3. Puesta en común y análisis</u></p> <p><u>Lupe Lecumberri (10')</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Puesta en común (GG): juntando los Post-it de cada tema, a ver que sale. ✓ Comentarios y análisis: <ul style="list-style-type: none"> ○ ¿visión similar en los grupos o diversa? ○ ¿cuáles son los 3 aspectos más importantes? Ver puntos de coincidencia.
----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>18:15h (10') 20:15h</p>	<p>4. Y a partir de ahora ¿qué?</p> <p><u>4.1. Continuidad del proceso</u></p> <p><u>Lupe Lecumberri-Llanos Masía-Carmen Andrés (5')</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Su función en este proceso ✓ Recordatorio del proceso de trabajo y participación ✓ La siguiente fase ✓ Recordatorio espacio web <p><u>4.2. Cierre de la jornada y agradecimiento</u></p> <p><u>Alcalde-concejala participación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cierre de la jornada y agradecimiento.
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2. RESULTADOS

En este apartado se recogen por separado los resultados de ambas sesiones de participación, ordenados según el cuestionario utilizado.

2.1. Resultados de la sesión con la corporación.

Participan en la sesión 7 personas, representantes de todos los grupos políticos con presencia en el ayuntamiento y se suma también el arquitecto municipal que no interviene en el trabajo sobre el cuestionario.

La selección de vectores se hace en por grupos políticos, recogiendo un cuestionario por cada uno de los cuatro partidos (PSOE, PP, Ciudadanos y Podemos)

Se recogen a continuación los resultados de los vectores seleccionados **resaltando en color** aquellos más seleccionados.

1. Residencial

<u>La Villa</u>		
A. Crecimiento contenido en el núcleo urbano de Villaviciosa, rellenando los vacíos urbanos con las tipologías características de la zona.		2
B. Crecimiento extensivo del núcleo de Villaviciosa: ocupación de vacíos y bordes y delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable, con tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar.		2
C. Revitalización del centro histórico delimitando ámbitos de regeneración.		4

<u>Núcleos rurales</u>		
D. Crecimiento contenido de los núcleos, preservando el entorno de valor paisajístico, incluyendo puntualmente parcelas de borde.		0
E. Crecimiento moderado de los núcleos rurales, incluyendo parcelas completas de borde.		1
F. Potenciar el crecimiento de los núcleos cabecera de las parroquias limitando la extensión del resto de los núcleos.		1
G. Permitir la extensión de los núcleos y fusión entre ellos.		2
H. Proteger el paisaje de costa limitando la extensión de los núcleos de la rasa costera.		1
I. Desarrollo exclusivo de tipologías de vivienda unifamiliar.		0
J. Desarrollo de tipologías de vivienda unifamiliar y ocasionalmente multifamiliar (viviendas vacacionales, cohousing, etc).		0
K. Fomentar la rehabilitación, admitiendo el cambio de uso en las construcciones de valor patrimonial.		2





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2. Actividades económicas

<u>Actividad agrícola y ganadera</u>	
A. Proteger el suelo con valor agrícola o ganadero para fomentar un sector innovador y competitivo.	2
B. La agricultura y la ganadería son actividades tradicionales que tienden a desaparecer.	0
C. Prever suelo para mercados de proximidad relacionados con el sector primario.	1
D. Permitir en suelo con valor agrícola o ganadero la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas a la primera transformación de los productos agrícolas o ganaderos (quesos, mermeladas, ...).	3
E. Delimitar zonas para la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas a la primera transformación de los productos agrícolas o ganaderos vinculadas a los núcleos, evitando la construcción en las parcelas agrícolas.	2

<u>Industria/Comercio</u>	
A. Es necesario un nuevo polígono industrial o logístico con proyección supramunicipal.	3
B. Falta suelo para pequeñas industrias o talleres locales.	1
C. Favorecer la instalación de actividades de carácter innovador, sostenible, tecnológico compatible con el residencial, tanto en la Villa como en los núcleos.	3
D. Potenciar la diversidad de usos, incluyendo los comerciales en el suelo residencial.	0
E. Regenerar el suelo industrial existente creando espacios de calidad.	1

<u>Turismo</u>	
A. El turismo es una actividad necesaria para la revitalización de los núcleos rurales.	2
B. Permitir la transformación para turismo rural de cualquier edificación que haya perdido el uso original.	2
C. Permitir la vivienda de uso turístico en los núcleos rurales, sin limitación alguna.	0
D. Limitar la implantación de viviendas de uso turístico en los núcleos rurales.	0
E. Permitir la extensión de los núcleos de la franja litoral para favorecer nuevas construcciones destinadas al turismo (hoteles, viviendas de uso turístico...)	1
F. Priorizar las necesidades del residente habitual frente a las del uso turístico.	2





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. Paisaje y espacios naturales

A. El paisaje y el entorno natural constituyen uno de los motores de la economía rural y seña de identidad.	4
B. Promocionar el Turismo verde como seña de identidad, frente al turismo de masas colonizador que transforma el paisaje tradicional.	1
C. Compatibilizar la protección y mejora del Paisaje con un turismo local que contribuya a mantener actividad en los núcleos rurales.	2
D. Mantener los usos tradicionales agropecuarios como elemento caracterizador del paisaje del Concejo.	1
E. Priorizar los valores paisajísticos en el entorno de los núcleos rurales, frente a su transformación con nuevas tipologías residenciales, especialmente en la rasa costera.	0
F. Permitir diversificación de usos en el entorno de la Ría tanto en rehabilitación de edificaciones existentes como nuevas.	0
G. Los espacios naturales deberán tener un papel complementario a las actividades urbanas y rurales.	0

4. Dotaciones

<u>Equipamientos</u>	
A. Reforzar los equipamientos en los núcleos cabecera de las parroquias para acercarlos a la población dispersa del Concejo.	3
B. Prever pequeños equipamientos públicos de uso colectivo en todos los núcleos.	1
C. Prever instalaciones deportivas en todos los núcleos, adecuadas al tamaño del núcleo y a la población residente.	1
D. Prever nuevos equipamientos sólo en la Villa.	0
E. Proponer equipamientos que favorezcan el turismo de interior en los núcleos rurales.	0
F. Los equipamientos deben estar dirigidos a la población residente, sin tener en cuenta la población estacional.	0
G. Destinar a equipamiento público edificios de interés patrimonial, recuperándolos y evitando su deterioro.	3

<u>Espacios libres</u>	
A. Prever zonas verdes locales en todos los barrios de La Villa.	1
B. Todos los núcleos deben tener espacios libres públicos para la celebración de actividades colectivas.	1
C. Los espacios libres públicos para la celebración de actividades colectivas se deben prever solamente en las cabeceras de las parroquias.	0
D. En los núcleos rurales no son necesarias las zonas verdes.	0
E. Crear una red de zonas verdes y espacios libres que contribuya a la mejora ambiental.	3
F. Fomentar la naturalización y la plantación de arbolado autóctono en los jardines y plazas existentes.	2





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5. Movilidad

A. Reforzar las conexiones entre Villaviciosa Villa y las cabeceras de las agrupaciones de los núcleos rurales, mejorando los diferentes modos de desplazamientos (rodado, bici, a pie).	4
B. Potenciar la movilidad sostenible (peatonal y ciclista) entre los núcleos rurales de la rasa costera, apoyándose en caminos o carreteras existentes.	2
C. Previsión de aparcamientos estacionales junto a las playas ocupando los arenales.	0
D. Accesos y aparcamientos a las playas salvaguardando los valores naturales y paisajísticos del entorno inmediato.	2
E. Desarrollo de viarios en la Villa con segregación de los modos de desplazamientos (carril bici- prioridad peatonal).	0
F. Previsión en la Villa de viarios integradores, donde conviven los diferentes tipos de desplazamiento con restricciones de velocidad.	0
G. Calmar el tráfico en las travesías de los núcleos.	0

6. Cambio climático

A. Obligar desde la normativa urbanística a la implementación de medidas para la mejora de la eficiencia energética en la edificación.	2
B. Regular la implantación de centros de producción de energías renovables (campos fotovoltaicos, eólicos...), minimizando su impacto en el territorio.	0
C. Facilitar la creación de comunidades energéticas y agrupaciones de autoconsumo compartido de energía aprovechando los tejados de los edificios o de instalaciones públicas.	1
D. Fomentar el turismo sostenible, adecuado a la capacidad de carga ambiental y bajo en emisiones de carbono.	1
E. Incorporar medidas que fomenten la protección frente a los riesgos de desastres asociados al cambio climático.	4

7. Patrimonio

A. Potenciar el Camino de Santiago como hito turístico, favoreciendo la implantación de equipamientos y usos terciarios en los núcleos rurales por los que pasa.	3
B. Proteger los núcleos rurales con valores tradicionales, con restricciones a las nuevas edificaciones, favoreciendo la implantación de nuevos usos.	2
C. Regular los cambios de uso en edificios de interés para favorecer su conservación.	3
D. Impedir la implantación en edificios de interés de usos diferentes a los originales de la edificación.	0





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2.2. Resultados de la sesión con asociaciones y colectivos.

Participan en la sesión 35 personas, representantes de asociaciones, colectivos y parroquias del municipio

La selección de vectores se hace en por 5 grupos de trabajo formados al azar, por proximidad en la sala.

Se recogen a continuación los resultados de los vectores seleccionados **resaltando en color** aquellos más seleccionados.

1. Residencial

<u>La Villa</u>		
A. Crecimiento contenido en el núcleo urbano de Villaviciosa, rellenando los vacíos urbanos con las tipologías características de la zona.		2
B. Crecimiento extensivo del núcleo de Villaviciosa: ocupación de vacíos y bordes y delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable, con tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar.		3
C. Revitalización del centro histórico delimitando ámbitos de regeneración.		4

<u>Núcleos rurales</u>		
D. Crecimiento contenido de los núcleos, preservando el entorno de valor paisajístico, incluyendo puntualmente parcelas de borde.		0
E. Crecimiento moderado de los núcleos rurales, incluyendo parcelas completas de borde.		4
F. Potenciar el crecimiento de los núcleos cabecera de las parroquias limitando la extensión del resto de los núcleos.		0
G. Permitir la extensión de los núcleos y fusión entre ellos.		2
H. Proteger el paisaje de costa limitando la extensión de los núcleos de la rasa costera.		0
I. Desarrollo exclusivo de tipologías de vivienda unifamiliar.		0
J. Desarrollo de tipologías de vivienda unifamiliar y ocasionalmente multifamiliar (viviendas vacacionales, cohousing, etc.).		4
K. Fomentar la rehabilitación, admitiendo el cambio de uso en las construcciones de valor patrimonial.		4





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

2. Actividades económicas

<u>Actividad agrícola y ganadera</u>	
A. Proteger el suelo con valor agrícola o ganadero para fomentar un sector innovador y competitivo.	3
B. La agricultura y la ganadería son actividades tradicionales que tienden a desaparecer.	0
C. Prever suelo para mercados de proximidad relacionados con el sector primario.	2
D. Permitir en suelo con valor agrícola o ganadero la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas a la primera transformación de los productos agrícolas o ganaderos (quesos, mermeladas, ...).	5
E. Delimitar zonas para la construcción de pequeñas instalaciones vinculadas a la primera transformación de los productos agrícolas o ganaderos vinculadas a los núcleos, evitando la construcción en las parcelas agrícolas.	0

<u>Industria/Comercio</u>	
A. Es necesario un nuevo polígono industrial o logístico con proyección supramunicipal.	4
B. Falta suelo para pequeñas industrias o talleres locales.	3
C. Favorecer la instalación de actividades de carácter innovador, sostenible, tecnológico compatible con el residencial, tanto en la Villa como en los núcleos.	5
D. Potenciar la diversidad de usos, incluyendo los comerciales en el suelo residencial.	0
E. Regenerar el suelo industrial existente creando espacios de calidad.	0

<u>Turismo</u>	
A. El turismo es una actividad necesaria para la revitalización de los núcleos rurales.	3
B. Permitir la transformación para turismo rural de cualquier edificación que haya perdido el uso original.	2
C. Permitir la vivienda de uso turístico en los núcleos rurales, sin limitación alguna.	0
D. Limitar la implantación de viviendas de uso turístico en los núcleos rurales.	1
E. Permitir la extensión de los núcleos de la franja litoral para favorecer nuevas construcciones destinadas al turismo (hoteles, viviendas de uso turístico...)	0
F. Priorizar las necesidades del residente habitual frente a las del uso turístico.	4





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. Paisaje y espacios naturales

A. El paisaje y el entorno natural constituyen uno de los motores de la economía rural y seña de identidad.	3
B. Promocionar el Turismo verde como seña de identidad, frente al turismo de masas colonizador que transforma el paisaje tradicional.	1
C. Compatibilizar la protección y mejora del Paisaje con un turismo local que contribuya a mantener actividad en los núcleos rurales.	3
D. Mantener los usos tradicionales agropecuarios como elemento caracterizador del paisaje del Concejo.	2
E. Priorizar los valores paisajísticos en el entorno de los núcleos rurales, frente a su transformación con nuevas tipologías residenciales, especialmente en la rasa costera.	0
F. Permitir diversificación de usos en el entorno de la Ría tanto en rehabilitación de edificaciones existentes como nuevas.	0
G. Los espacios naturales deberán tener un papel complementario a las actividades urbanas y rurales.	0

4. Dotaciones

<u>Equipamientos</u>	
A. Reforzar los equipamientos en los núcleos cabecera de las parroquias para acercarlos a la población dispersa del Concejo.	1
B. Prever pequeños equipamientos públicos de uso colectivo en todos los núcleos.	4
C. Prever instalaciones deportivas en todos los núcleos, adecuadas al tamaño del núcleo y a la población residente.	
D. Prever nuevos equipamientos sólo en la Villa.	
E. Proponer equipamientos que favorezcan el turismo de interior en los núcleos rurales.	
F. Los equipamientos deben estar dirigidos a la población residente, sin tener en cuenta la población estacional.	1
G. Destinar a equipamiento público edificios de interés patrimonial, recuperándolos y evitando su deterioro.	4

<u>Espacios libres</u>	
A. Prever zonas verdes locales en todos los barrios de La Villa.	
B. Todos los núcleos deben tener espacios libres públicos para la celebración de actividades colectivas.	3
C. Los espacios libres públicos para la celebración de actividades colectivas se deben prever solamente en las cabeceras de las parroquias.	
D. En los núcleos rurales no son necesarias las zonas verdes.	
E. Crear una red de zonas verdes y espacios libres que contribuya a la mejora ambiental.	3
F. Fomentar la naturalización y la plantación de arbolado autóctono en los jardines y plazas existentes.	3





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

5. Movilidad

A. Reforzar las conexiones entre Villaviciosa Villa y las cabeceras de las agrupaciones de los núcleos rurales, mejorando los diferentes modos de desplazamientos (rodado, bici, a pie).	4
B. Potenciar la movilidad sostenible (peatonal y ciclista) entre los núcleos rurales de la rasa costera, apoyándose en caminos o carreteras existentes.	1
C. Previsión de aparcamientos estacionales junto a las playas ocupando los arenales.	0
D. Accesos y aparcamientos a las playas salvaguardando los valores naturales y paisajísticos del entorno inmediato.	2
E. Desarrollo de viarios en la Villa con segregación de los modos de desplazamientos (carril bici- prioridad peatonal).	0
F. Previsión en la Villa de viarios integradores, donde conviven los diferentes tipos de desplazamiento con restricciones de velocidad.	0
G. Calmar el tráfico en las travesías de los núcleos.	0

6. Cambio climático

A. Obligar desde la normativa urbanística a la implementación de medidas para la mejora de la eficiencia energética en la edificación.	0
B. Regular la implantación de centros de producción de energías renovables (campos fotovoltaicos, eólicos...), minimizando su impacto en el territorio.	2
C. Facilitar la creación de comunidades energéticas y agrupaciones de autoconsumo compartido de energía aprovechando los tejados de los edificios o de instalaciones públicas.	3
D. Fomentar el turismo sostenible, adecuado a la capacidad de carga ambiental y bajo en emisiones de carbono.	0
E. Incorporar medidas que fomenten la protección frente a los riesgos de desastres asociados al cambio climático.	2

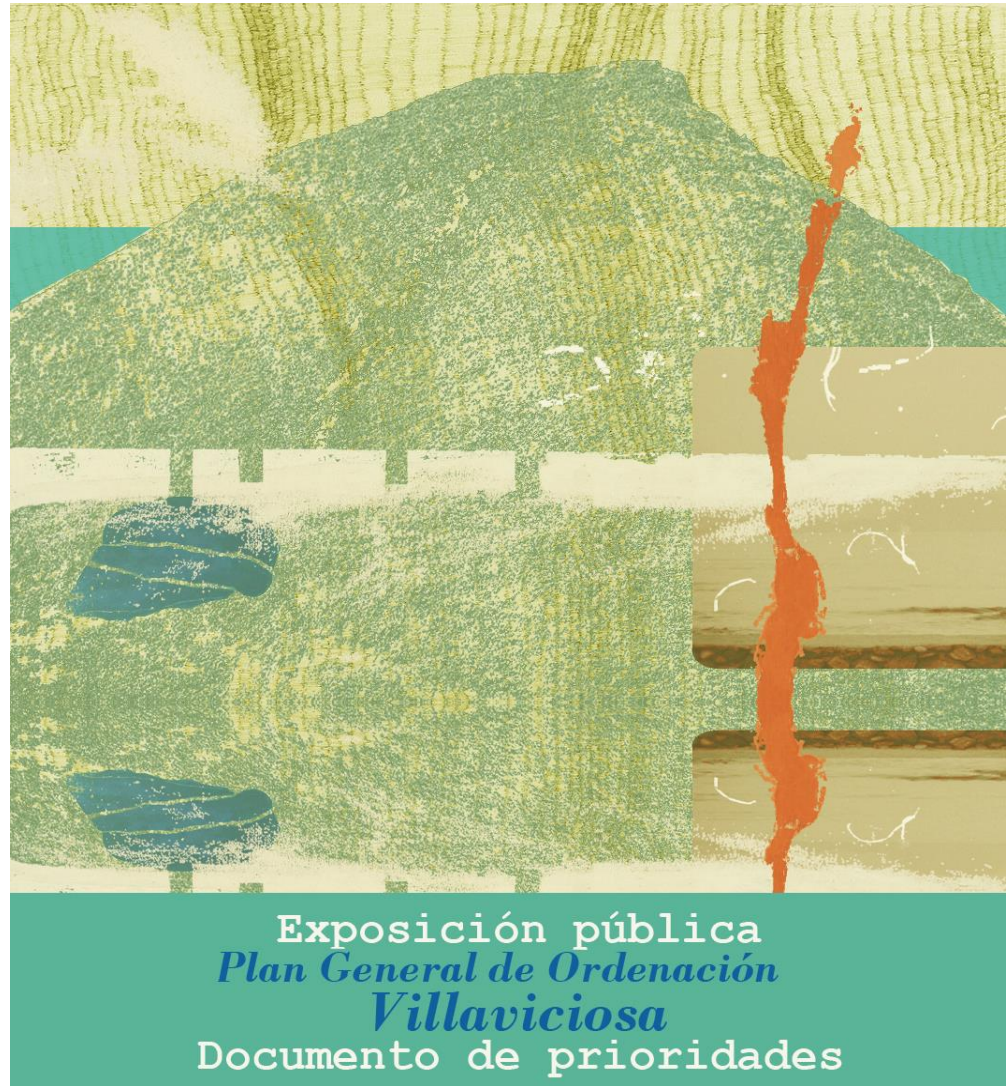
7. Patrimonio

A. Potenciar el Camino de Santiago como hito turístico, favoreciendo la implantación de equipamientos y usos terciarios en los núcleos rurales por los que pasa.	3
B. Proteger los núcleos rurales con valores tradicionales, con restricciones a las nuevas edificaciones, favoreciendo la implantación de nuevos usos.	1
C. Regular los cambios de uso en edificios de interés para favorecer su conservación.	3
D. Impedir la implantación en edificios de interés de usos diferentes a los originales de la edificación.	



3. AVANCE DOCUMENTO DE PRIORIDADES

El DOCUMENTO DE PRIORIDADES fue expuesto al público, celebrándose sesión participativa en Mayo 2022.



El acto de presentación se realizó según la siguiente programación:



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31

F3P1 PROGRAMACIÓN REUNIÓN

PROCESO PARTICIPATIVO-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

Fecha	Hora	Personas invitadas	Lugar
Lunes 9 de mayo de 2022	17:00-19:00h	Concejales, grupos políticos, Colectivos, asociaciones, entidades, ciudadanía y sectores económicos	Centro Cultural San Juan de Capistrano



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

- Conocer el resultado de las fases previas de participación.
- Presentar los aspectos más significativos del documento de prioridades con apoyo de la exposición.
- Analizar conjuntamente las cuestiones básicas planteadas en el documento de prioridades: aspectos que se valoran positiva y negativamente, propuestas....
- Aclarar dudas y recibir comentarios para avanzar en el diseño del planeamiento municipal.

DESARROLLO

Tiempo	Tarea	Recursos
17:00h (10')	<p>1. El inicio.</p> <p>1.1. Recepción a la sesión y registro de personas asistentes <u>Javier Arbuniés-Lupe Lecumberri.</u> Equipo de participación de la asistencia técnica.</p> <p>1.2. Inauguración <u>Alejandro Vega Riego (alcalde) y/o Rocío Vega Martínez (Concejala de participación).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Apertura de la jornada y bienvenida. ✓ Presentación y marco general del proyecto. ✓ Importancia del trabajo y su realización integrando participación. ✓ Presentación y saludo de las diferentes personas del equipo técnico. <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Carmen Andrés y Llanos Masiá.</u> Equipo redactor (C.Andrés & Ll. Masiá, SLP) ○ <u>Lupe Lecumberri y Javier Arbuniés.</u> Equipo de participación (Arbuniés y Lekunberri Asociados SL) 	Hoja de inscripción



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2811/2026
 13/03/2026 19:31



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

<p>18:40h</p> <p>(15')</p>	<p>5. Dudas y comentarios</p> <p><u>Carmen Andrés y Llanos Masiá</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ronda abierta de comentarios, dudas y preguntas 	
<p>18:55h</p> <p>(10')</p>	<p>6. Y a partir de ahora ¿qué?</p> <p><u>6.1. Continuidad del proceso</u></p> <p><u>Lupe Lecumberri-Llanos Masiá-Carmen Andrés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Su función en este proceso ✓ Recordatorio del proceso de trabajo y participación ✓ La siguiente fase ✓ Recordatorio espacio web ✓ Plazo de SUGERENCIAS y procedimiento <p><u>6.2. Cierre de la jornada y agradecimiento</u></p> <p><u>Alcalde-concejala participación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cierre de la jornada y agradecimiento. 	<p>Power point</p>



4. RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

Los Documentos de Prioridades del Plan General de Ordenación de Villaviciosa y del Catálogo Urbanístico fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa el día 13 de abril de 2022.

Durante el periodo de exposición pública se han presentado 353 sugerencias al Documento de Prioridades del PGOU y una sugerencia al Documento de Prioridades del Catálogo.

Se presentó informe a las sugerencias presentadas por parte del Equipo redactor.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

