



FIRMADO POR

C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



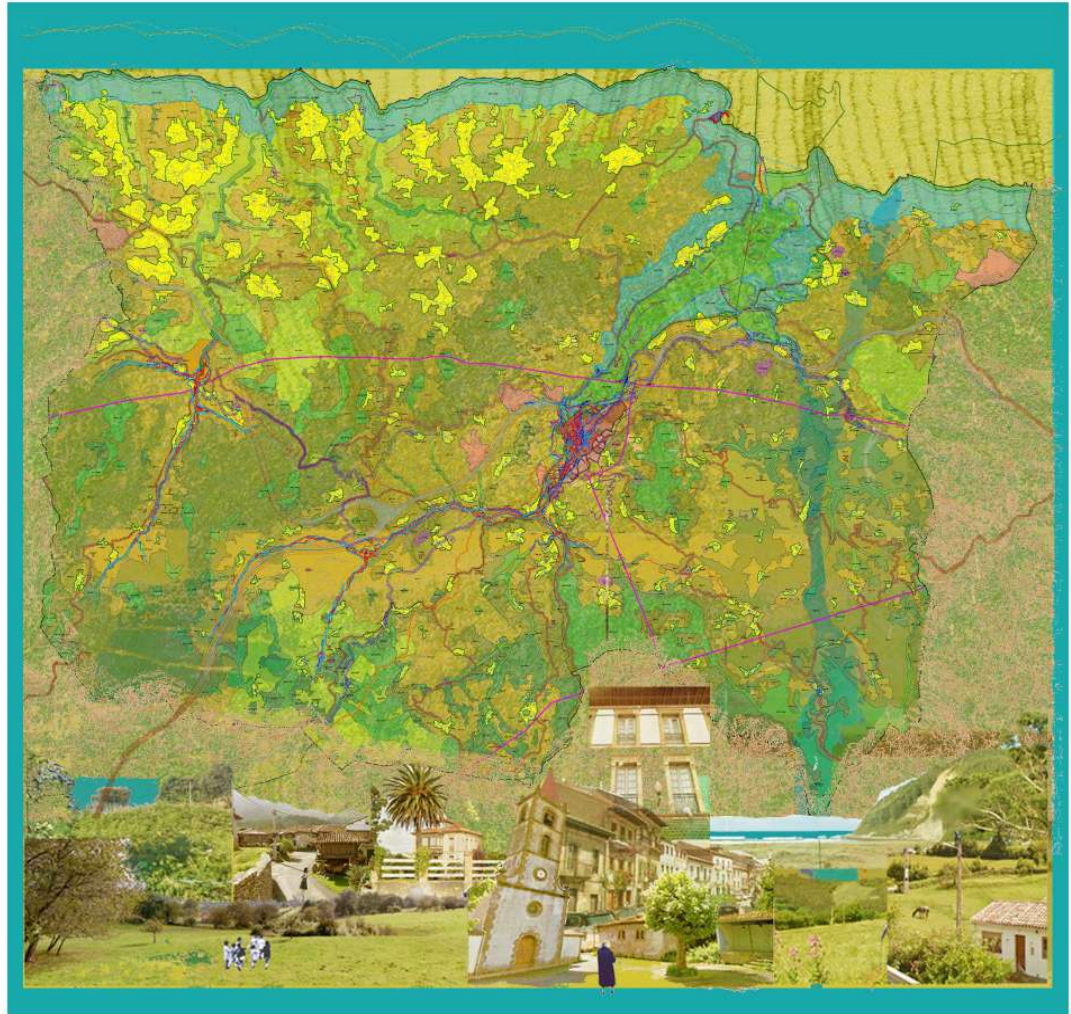
SELLO

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



Ayuntamiento de Villaviciosa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

TOMO III.1

NORMATIVA URBANÍSTICA

MARZO 2026



C. ANDRÉS + LL.MASÍA S.L.P.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 1 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

ÍNDICE	
TÍTULO I. NORMAS GENERALES.....	1
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	1
ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
ARTÍCULO 3. VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL	1
3.1. Vigencia.....	1
3.2. Revisión	1
3.3. Modificación.....	1
3.4. Adecuación del Plan General.....	2
ARTÍCULO 4. EFECTOS.....	2
ARTÍCULO 5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	2
ARTÍCULO 6. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	3
ARTÍCULO 7. GRADO DE VINCULACIÓN	4
CAPÍTULO 2: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	4
Sección 1ª. Determinaciones generales.....	4
ARTÍCULO 8. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	4
ARTÍCULO 9. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	4
ARTÍCULO 10. FORMATO DE LOS DOCUMENTOS.....	4
ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	4
Sección 2ª. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	5
ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	5
ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO	6
ARTÍCULO 14. ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCERTADAS.....	6
ARTÍCULO 15. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA	7
ARTÍCULO 16. ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	7
Sección 3ª. Instrumentos de gestión del Plan General	7
ARTÍCULO 17. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	7
Sección 4ª. Ejecución del Plan General.....	9
ARTÍCULO 18. CLASES DE PROYECTOS	9
ARTÍCULO 19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	9
ARTÍCULO 20. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS	9
ARTÍCULO 21. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	10
ARTÍCULO 22. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES	10
ARTÍCULO 23. TIPOS DE OBRAS.....	10
23.1. Obras en edificios existentes	10
23.2. Obras de demolición.....	12
23.3. Obras de nueva edificación	12
CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	12
ARTÍCULO 24. CARÁCTER PÚBLICO	12
ARTÍCULO 25. CONSULTA DEL PLANEAMIENTO.....	12
ARTÍCULO 26. CÉDULAS INFORMATIVAS	13
26.1. Cédula y certificado urbanístico	13
26.2. Alineaciones y rasantes oficiales.....	13
CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	13
ARTÍCULO 27. GESTIÓN URBANÍSTICA	13
ARTÍCULO 28. ACTUACIONES AISLADAS	14

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

I





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

ARTÍCULO 29.	UNIDADES Y POLÍGONOS DE ACTUACIÓN	14
ARTÍCULO 30.	ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	14
ARTÍCULO 31.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	14
31.1.	<i>Sistema de compensación</i>	14
31.2.	<i>Sistema de cooperación</i>	15
31.3.	<i>Sistema de expropiación</i>	15
ARTÍCULO 32.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.....	15
CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES		15
ARTÍCULO 33.	INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	15
ARTÍCULO 34.	EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	15
TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		18
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....		18
ARTÍCULO 35.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	18
ARTÍCULO 36.	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	19
ARTÍCULO 37.	DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO.....	20
ARTÍCULO 38.	DEBER DE CONSERVACIÓN.....	20
ARTÍCULO 39.	ORDENES DE EJECUCIÓN	20
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO		20
Sección 1ª.	Suelo urbano	20
ARTÍCULO 40.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	20
ARTÍCULO 41.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	21
ARTÍCULO 42.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	21
Sección 2ª.	Suelo urbanizable	21
ARTÍCULO 43.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	21
ARTÍCULO 44.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.....	21
Sección 3ª.	Suelo no urbanizable.....	22
ARTÍCULO 45.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	22
Sección 4ª.	Calificación del suelo	22
ARTÍCULO 46.	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO	22
TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS		23
CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES		23
ARTÍCULO 47.	OBJETO	23
ARTÍCULO 48.	TIPOS DE USOS.....	23
ARTÍCULO 49.	CLASES DE USOS.....	24
ARTÍCULO 50.	APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO	25
ARTÍCULO 51.	SIMULTANEIDAD Y CAMBIO DE USOS	26
51.1.	<i>Simultaneidad de usos</i>	26
51.2.	<i>Cambio de uso</i>	26
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL		26
ARTÍCULO 52.	DEFINICIÓN Y CLASES	26
ARTÍCULO 53.	VIVIENDA EXTERIOR	28
ARTÍCULO 54.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	28
ARTÍCULO 55.	CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	28
ARTÍCULO 56.	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	28
ARTÍCULO 57.	REGULACIÓN PARA LA TRANSFORMACIÓN A USO RESIDENCIAL DE LOCALES COMERCIALES DE PLANTA BAJA	28
ARTÍCULO 58.	TENDEDEROS.....	29

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

II



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 3 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO	29
ARTÍCULO 59. DEFINICIÓN Y CLASES	29
ARTÍCULO 60. CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	29
ARTÍCULO 61. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS	30
ARTÍCULO 62. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.	31
ARTÍCULO 63. APARCAMIENTO DE BICICLETAS EN EDIFICACIONES.	32
CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO	33
ARTÍCULO 64. DEFINICIÓN Y CLASES	33
Sección 1ª. Oficinas.....	33
ARTÍCULO 65. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	33
ARTÍCULO 66. SITUACIONES.....	34
ARTÍCULO 67. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS.....	34
Sección 2ª. Hostelero.....	35
ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	35
68.1. <i>Situaciones y tipos</i>	35
68.2. <i>Condiciones particulares del uso hostelero</i>	35
Sección 3ª. Espectáculos y otros servicios terciarios	36
ARTÍCULO 69. CONDICIONES PARA LOS LOCALES DE ESPECTÁCULOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS.....	36
Sección 4ª. Hotelero	36
ARTÍCULO 70. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO HOTELERO.....	36
ARTÍCULO 71. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.....	37
ARTÍCULO 72. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPAMENTO DE TURISMO Y ÁREAS ESPECIALES DE ACOGIDA DE AUTOCARAVANAS EN TRÁNSITO (SH5).....	38
Sección 5ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos	38
ARTÍCULO 73. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS.	38
73.1. <i>Definición y clases</i>	38
73.2. <i>Localización</i>	39
73.3. <i>Condiciones particulares</i>	39
73.4. <i>Servicio de recarga energética</i>	41
CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO COMERCIAL	41
ARTÍCULO 74. DEFINICIÓN Y CLASES	41
74.1. <i>Tipos de establecimientos comerciales</i>	41
ARTÍCULO 75. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL.....	42
CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL	44
ARTÍCULO 76. DEFINICIÓN Y CLASES	44
ARTÍCULO 77. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL	44
CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL	45
Sección 1ª: Equipamientos	45
ARTÍCULO 78. EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN Y CLASES	45
ARTÍCULO 79. APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO.....	47
ARTÍCULO 80. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO	48
80.1 <i>Compatibilidad de usos</i>	48
80.2 <i>Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes</i>	48
Sección 2ª. Espacios libres	49
ARTÍCULO 81. DEFINICIÓN Y CLASES	49
ARTÍCULO 82. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES	49
ARTÍCULO 83. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES.....	49
Sección 3ª. Uso Viario Público (Vp).....	49

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

III



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 4 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN Y CLASES	49
Sección 4ª. Uso de Infraestructuras territoriales	50
ARTÍCULO 85. DEFINICIÓN Y CLASES	50
Sección 5ª. Uso Portuario	51
ARTÍCULO 86. DEFINICIÓN Y CLASES (Pt).....	51
CAPÍTULO 8. USO ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE	51
ARTÍCULO 87. CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA	51
87.1 Definición y condiciones para el uso.....	51
87.2 Actividades de investigación científico-técnica	51
ARTÍCULO 88. USO FORESTAL	51
88.1 Definición y clases	51
88.2 Condiciones para el uso.....	52
ARTÍCULO 89. USO AGRÍCOLA.....	53
ARTÍCULO 90. USO GANADERO	54
ARTÍCULO 91. USO EXTRACTIVO	55
TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	56
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	56
ARTÍCULO 92. OBJETO Y APLICACIÓN	56
ARTÍCULO 93. SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	56
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.....	56
ARTÍCULO 94. OBJETO Y APLICACIÓN	56
ARTÍCULO 95. DEFINICIONES GENERALES SOBRE LA PARCELA	56
95.1 Parcela.....	56
95.2 Parcelación.....	57
95.2 Agrupación de fincas.....	57
95.3 Superficie de parcela	57
95.4 Parcela mínima.....	57
95.5 Linderos.....	58
95.6 Frente de parcela.....	58
95.7 Fondo de parcela.....	58
ARTÍCULO 96. SOLAR.....	58
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	59
ARTÍCULO 97. OBJETO Y APLICACIÓN	59
ARTÍCULO 98. ALINEACIONES:.....	59
ARTÍCULO 99. ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	59
ARTÍCULO 100. LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO	59
ARTÍCULO 101. LÍNEA DE FACHADA	59
ARTÍCULO 102. RETRANQUEO.....	60
ARTÍCULO 103. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL	60
ARTÍCULO 104. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A OTROS EDIFICIOS	60
ARTÍCULO 105. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	60
ARTÍCULO 106. FONDO EDIFICABLE	60
ARTÍCULO 107. RASANTES.....	60
107.1 Condiciones de las rasantes.....	61
ARTÍCULO 108. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	62
ARTÍCULO 109. OCUPACIÓN DE PARCELA	62
ARTÍCULO 110. CERRAMIENTO DE PARCELAS.....	63

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

IV



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 5 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	65
ARTÍCULO 111. OBJETO Y APLICACIÓN	65
ARTÍCULO 112. PLANTA.....	65
ARTÍCULO 113. CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	65
113.1. Condiciones de planta sótano.....	65
113.2. Condiciones de planta baja.....	65
113.3. Condiciones de entreplanta	66
113.4. Condiciones de planta ático.....	66
113.5. Condiciones de planta bajo cubierta.....	67
ARTÍCULO 114. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	67
ARTÍCULO 115. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS	67
ARTÍCULO 116. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES	68
116.1. Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situado en un único plano.....	68
116.2. Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán	68
116.3. Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. 68	
116.4. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General 69	
ARTÍCULO 117. ALTURA DE PLANTAS	69
ARTÍCULO 118. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	69
ARTÍCULO 119. CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS	70
ARTÍCULO 120. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS POR ENCIMA DE LAS CUBIERTAS	70
ARTÍCULO 121. CUERPOS SALIENTES Y ENTRANTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA	71
121.1 Tipos.....	71
121.2 Condiciones de los cuerpos salientes.....	71
CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD.....	72
ARTÍCULO 122. OBJETO Y APLICACIÓN	72
ARTÍCULO 123. SUPERFICIE CONSTRUIDA	72
ARTÍCULO 124. SUPERFICIE ÚTIL	72
ARTÍCULO 125. SUPERFICIE EDIFICABLE E ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.....	72
ARTÍCULO 126. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	73
CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS PATIOS	73
ARTÍCULO 127. OBJETO Y APLICACIÓN	73
ARTÍCULO 128. PIEZA HABITABLE Y CUARTO HABITABLE.....	73
ARTÍCULO 129. PATIOS.....	74
ARTÍCULO 130. DIMENSIONES DE LOS PATIOS	74
ARTÍCULO 131. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE MANZANA	74
ARTÍCULO 132. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA	75
ARTÍCULO 133. CONDICIONES DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS	75
ARTÍCULO 134. TRATAMIENTO DE PATIOS	75
ARTÍCULO 135. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	75
CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS	76
ARTÍCULO 136. OBJETO Y APLICACIÓN	76
ARTÍCULO 137. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	76
ARTÍCULO 138. CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES	76
ARTÍCULO 139. PORTALES Y ACCESOS	76
ARTÍCULO 140. ESCALERAS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.....	77
ARTÍCULO 141. RAMPAS.....	77
ARTÍCULO 142. ASCENSORES	77

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

V



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 6 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

ARTÍCULO 143.	INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES	77
ARTÍCULO 144.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA CAÍDAS	79
TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		80
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES		80
ARTÍCULO 145.	OBJETO	80
ARTÍCULO 146.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	80
ARTÍCULO 147.	GRADO DE URBANIZACIÓN	80
ARTÍCULO 148.	RECEPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	81
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....		81
Sección 1ª. Condiciones para la Red viaria		81
ARTÍCULO 149.	TRAZADO VIARIO	81
ARTÍCULO 150.	PAVIMENTACIÓN.....	81
ARTÍCULO 151.	VÍAS CICLISTAS.....	82
151.1.	<i>Determinaciones generales</i>	<i>82</i>
151.2.	<i>Criterios de diseño para vías ciclistas segregadas de uso exclusivo: Carril bici</i>	<i>82</i>
ARTÍCULO 152.	CALLES PEATONALES O DE PRIORIDAD PEATONAL	83
152.1.	<i>Coherencia y unidad de urbanización</i>	<i>83</i>
152.2.	<i>Tipología de calles de prioridad peatonal.....</i>	<i>83</i>
ARTÍCULO 153.	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CALMADO DE TRÁFICO.....	86
ARTÍCULO 154.	ESTÁNDARES DE APARCAMIENTO.....	86
ARTÍCULO 155.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	86
Sección 2ª. Condiciones para la red de alumbrado público.....		87
ARTÍCULO 156.	CRITERIOS DE DISEÑO.....	87
Sección 3ª. Condiciones para las Infraestructuras de servicios		87
ARTÍCULO 157.	CONDICIONES PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO	87
ARTÍCULO 158.	CONDICIONES PARA LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA	88
ARTÍCULO 159.	CONDICIONES PARA LA RED DE TELECOMUNICACIONES	88
ARTÍCULO 160.	CONDICIONES PARA LA RED DE GAS	89
Sección 4ª. Condiciones para las zonas verdes y espacios libres.....		89
ARTÍCULO 161.	CRITERIOS GENERALES.....	89
ARTÍCULO 162.	ARBOLADO	89
ARTÍCULO 163.	MOBILIARIO URBANO.....	89
ARTÍCULO 164.	ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	90
ARTÍCULO 165.	CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD VEGETAL	91
ARTÍCULO 166.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE	91
TÍTULO VI. CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES.....		92
CAPÍTULO 1. SERVIDUMBRES SECTORIALES		92
ARTÍCULO 167.	GENERALIDADES	92
ARTÍCULO 168.	CARRETERAS	92
ARTÍCULO 169.	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y RADIOELÉCTRICAS	93
ARTÍCULO 170.	SERVIDUMBRE DE CAUCES PÚBLICOS	94
ARTÍCULO 171.	PROTECCIÓN DE COSTAS	94
ARTÍCULO 172.	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	95
172.1.	<i>Eliminación de residuos sólidos</i>	<i>95</i>
172.2.	<i>Vertido de aguas residuales.....</i>	<i>95</i>
172.3.	<i>Emisión de contaminantes.....</i>	<i>96</i>
172.4.	<i>Contaminación acústica.....</i>	<i>96</i>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

VI



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 7 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

172.5.	Contaminación lumínica	97
172.6.	Transporte de mercancías peligrosas por carretera	97
172.7.	Contaminación de suelos	97
172.8.	Tratamiento de los acopios.	97
172.9.	Tratamiento de especies invasoras.....	97
ARTÍCULO 173.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	97
ARTÍCULO 174.	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	98
TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO		99
CAPÍTULO 1. SUELO URBANO.....		99
ARTÍCULO 175.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	99
ARTÍCULO 176.	CATEGORÍAS DE SUELO URBANO.....	99
ARTÍCULO 177.	DESARROLLO DEL SUELO URBANO	99
ARTÍCULO 178.	ZONAS DE ORDENANZA	100
ARTÍCULO 179.	ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA	100
ARTÍCULO 180.	PLAZOS PARA EDIFICAR.....	101
ARTÍCULO 181.	USOS PROVISIONALES EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	101
CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE.....		102
ARTÍCULO 182.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	102
ARTÍCULO 183.	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	102
ARTÍCULO 184.	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	102
ARTÍCULO 185.	PLAZOS PARA EDIFICAR.....	102
CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE		103
Sección 1ª. Disposiciones generales		103
ARTÍCULO 186.	DEFINICIÓN.....	103
ARTÍCULO 187.	CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	103
ARTÍCULO 188.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	103
ARTÍCULO 189.	SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS	104
ARTÍCULO 190.	SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS	105
ARTÍCULO 191.	SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS	105
ARTÍCULO 192.	SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL.....	105
Sección 2ª. Condiciones de la edificación en suelo no urbanizable.....		105
ARTÍCULO 193.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	105
ARTÍCULO 194.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	107
Sección 3ª. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a usos distintos del residencial		108
ARTÍCULO 195.	CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES PARA EL USO AGRÍCOLA	108
ARTÍCULO 196.	CONDICIONES GENERALES DE LA AGRICULTURA	108
ARTÍCULO 197.	CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL USO GANADERO	109
197.1	Condiciones generales.....	109
197.2	Condiciones para el desarrollo de la ganadería familiar.....	109
197.3	Condiciones para el desarrollo de la ganadería intensiva.....	110
197.4	Centros ecuestres.	111
197.5	Apicultura.....	112
197.6	Acuicultura	112
197.7	Núcleo Zoológico.....	112
ARTÍCULO 198.	CONDICIONES PARA EL USO INDUSTRIAL VINCULADO AL MEDIO RURAL	112
198.1	Condiciones generales.....	112
198.2	Condiciones para las industrias de transformación y almacenes de productos agrarios.....	113

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

VII



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

198.3	Condiciones particulares de los talleres artesanales.....	113
198.4	Condiciones particulares de los talleres de maquinaria agraria y de automóviles	113
ARTÍCULO 199.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.....	113
ARTÍCULO 200.	CONDICIONES PARTICULARES PARA ALOJAMIENTOS RURALES.....	114
ARTÍCULO 201.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE PLANTAS DE BIOGÁS.....	114
ARTÍCULO 202.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CABAÑAS Y LOS HÓRREOS.....	114
ARTÍCULO 203.	CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS.....	115
	Sección 4ª. Suelo no urbanizable de Núcleo rural	115
ARTÍCULO 204.	SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL (SNU- NR).....	115
ARTÍCULO 205.	DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL.....	115
ARTÍCULO 206.	CARACTERIZACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.....	115
ARTÍCULO 207.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	116
207.1	Condiciones generales.....	116
207.2	Viaro y acceso.....	117
207.4	Parcela mínima a efectos de edificación	117
207.5	Parcelaciones Urbanísticas.....	117
207.6	Edificabilidad.....	118
207.7	Ocupación.....	119
207.8	Retranqueos	119
207.9	Altura de la edificación.....	119
ARTÍCULO 208.	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	120
ARTÍCULO 209.	CIERRES DE PARCELA	121
ARTÍCULO 210.	EDIFICACIONES AUXILIARES.....	121
ARTÍCULO 211.	APARCAMIENTOS	122
ARTÍCULO 212.	CONDICIONES AMBIENTALES (ARBOLADO, MOVIMIENTO DE TIERRAS Y TERRAPLENES)	122
ARTÍCULO 213.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE POLICÍA, ZONAS AFECTADAS POR RIESGOS DE INUNDABILIDAD Y RIESGOS TORRENCIALES	122
ARTÍCULO 214.	CAMBIO DE USO.....	123
ARTÍCULO 215.	APERTURA DE NUEVOS VIALES.....	123
ARTÍCULO 216.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	124
216.1	Condiciones generales.....	124
216.2	Cubiertas	124
216.3	Fachadas	125
216.4	Carpinterías.....	125
216.5	Vuelos.....	125
216.6	Chimeneas y otros elementos.....	125
ARTÍCULO 217.	PLANES ESPECIALES	126
ARTÍCULO 218.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS TRADICIONAL	126

TITULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 127

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS 127

ARTÍCULO 219.	OBJETO.....	127
ARTÍCULO 220.	ÁMBITO	127
ARTÍCULO 221.	NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	127
ARTÍCULO 222.	PROTECCIÓN INTEGRAL.....	127
ARTÍCULO 223.	OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL	127
ARTÍCULO 224.	AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES SOBRE BIC Y BIENES INCLUIDOS EN EL IPCA.....	128
ARTÍCULO 225.	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES CON PROTECCIÓN INTEGRAL	128
ARTÍCULO 226.	PROTECCIÓN PARCIAL	129
ARTÍCULO 227.	OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES EN BIENES CON PROTECCIÓN PARCIAL	129
ARTÍCULO 228.	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES CON PROTECCIÓN PARCIAL	130

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

VIII



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

ARTÍCULO 229.	PROTECCIÓN AMBIENTAL	131
ARTÍCULO 230.	OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES EN BIENES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL	131
ARTÍCULO 231.	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL	132
231.1	Intervención en edificios con protección ambiental en suelo no urbanizable (SNU).....	132
231.2	Intervención en edificios con protección ambiental en suelo urbano (su)	132
ARTÍCULO 232.	PROTECCIÓN DE PARCELA	132
ARTÍCULO 233.	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	133
ARTÍCULO 234.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS: EL CATÁLOGO URBANÍSTICO 133	
ARTÍCULO 235.	TRAMITACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL	133
ANEJO: NÚCLEOS RURALES. SITUACIÓN GEOGRÁFICA		135

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

IX



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 10 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

X



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto del Plan General de Ordenación

El Plan General de Ordenación de Villaviciosa (PGO) tiene por objeto la ordenación urbanística del territorio municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 57 a 65 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril (TROTU), y 68 a 104 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 63/2022 de 21 de octubre (ROTU).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación de Villaviciosa es de aplicación en todo el territorio de su término municipal. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

Artículo 3. Vigencia, revisión, modificación y adecuación del Plan General

3.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación de Villaviciosa tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente su revisión, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en los términos establecidos en el artículo 97 del TROTU.

3.2. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación 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.
2. La revisión será procedente en los supuestos legalmente establecidos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno. Se entenderá que es necesaria la revisión 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.

3.3. Modificación

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

1



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 12 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

2. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, en el proyecto que las establezca.

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan en lo referente a población, empleo, sistemas generales y locales de equipamientos, espacios libres, protección del paisaje, vialidad y aparcamiento, infraestructuras y sostenibilidad ambiental.

2. Las modificaciones del Plan General deberán ajustarse a los requisitos y procedimientos previstos en el artículo 101 del TROTU y 163 a 166 del ROTU.

3.4. Adecuación del Plan General

1. No tendrán el carácter de modificación de Plan General, si no de adecuación del mismo, los ajustes de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:
 - a) Corrección de errores materiales.
 - b) Adecuación a límites de propiedad o elementos naturales existentes mediante instrumentos de desarrollo y con los límites legalmente previstos para los mismos.
 - c) Aplicación de lo regulado en estas Normas respecto a la compatibilidad y sustitución de usos.
 - d) Ajuste o variación mediante proyecto de elementos de infraestructuras y redes de servicios bajo rasante.
2. Las adecuaciones que supongan ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones no supondrán merma de derechos para los afectados, y en cualquier caso no podrán suponer merma en la superficie de sistemas generales.
3. A efectos de la superficie de suelo de sectores, unidades de actuación, áreas específicas, sistemas generales, dotaciones u otros aspectos del Plan General, prevalecerá la medición real del suelo sobre la superficie señalada en planos.
4. Las adecuaciones del Plan General se podrán incorporar en el proceso de tramitación del planeamiento de desarrollo afectado por estas, y en su defecto estarán sujetas a la tramitación de unidades de actuación.

Artículo 4. Efectos

El Plan General de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título I del TROTU, es un documento público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 22 del ROTU.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan General una vez publicado.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

En los ámbitos delimitados por el PGO en los que estén previstas actuaciones de expropiación, la aprobación del PGO implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 5. Documentación del Plan General

El Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
 - Memoria de información
 - Planos de información

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

2. Documento de ordenación
 - Memoria vinculante
 - Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.
 - Normativa urbanística
 - Planos de ordenación
3. Estudio Ambiental Estratégico
4. Planeamiento asumido

Artículo 6. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villaviciosa en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en el Plan General deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.
3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:
 - a) Las determinaciones explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.
 - b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas. En caso de discordancia referida a la clasificación o la calificación urbanística de los terrenos, predominará la delimitación gráfica contenida en los planos sobre cualquier otro documento
 - c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.
 - d) Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable son aproximados, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.
 - e) En los casos en que se dibujen alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, este será el aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable
4. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

3



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 14 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 7. Grado de vinculación**

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 8. Competencia para el desarrollo y ejecución del Plan General**

El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villaviciosa, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones públicas o de los particulares, en los términos regulados tanto en la legislación urbanística como en la presente Normativa.

Artículo 9. Desarrollo del Plan General

1. La aplicación del Plan General se realizará según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
2. En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

Artículo 10. Formato de los documentos

1. Los documentos de ordenación y gestión señalados en el artículo 25 del ROTU deberán ajustarse a las normas contenidas en la *Instrucción sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias*, dictada mediante *Resolución de 2 de septiembre de 2014, de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*.
2. Para el inicio de su tramitación, los documentos se presentarán en soporte digital con la documentación gráfica y escrita en ficheros editables con formatos habituales de texto (*.odt, *.docx), hojas de cálculo (*.ods, *.xlsx), dibujo (*.dwg o .dxf) e imagen (*.jpg o *.tif), así como una copia en formato no modificable (*.pdf).
La documentación gráfica se entregará así mismo en formato shape, debiendo incluir para cada capa tabla de atributos completa, con el contenido señalados en la Instrucción sobre normalización urbanística.
3. Los diferentes documentos gráficos deberán estar georreferenciados a la cartografía del Plan General y a las bases cartográficas oficiales actualizadas del Principado de Asturias. La georreferenciación de los diferentes documentos se realizará en coordenadas UTM, y cotas absolutas, utilizando el sistema de referencia geodésico oficial en España ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989).

Artículo 11. Instrumentos de ordenación urbanística

La formulación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones del Plan General definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo especificado por las mismas.

El Plan General de Ordenación podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

4



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 15 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo:
 - A. Planes parciales
 - B. Planes especiales
 - C. Estudios de detalle
2. Instrumentos complementarios del planeamiento:
 - A. Estudios de implantación
 - B. Catálogos urbanísticos
 - C. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización
3. Actuaciones urbanísticas concertadas
4. Instrumentos de gestión urbanística:
 - A. Proyectos de normalización de fincas
 - B. Proyectos de expropiación
 - C. Proyectos de reparcelación
 - D. Proyectos de compensación
 - E. Proyectos de parcelación
5. Instrumentos de ejecución:
 - A. Proyectos de urbanización
 - B. Proyectos de obras ordinarias
 - C. Proyectos de edificación
 - D. Proyecto de instalación de actividades

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo****A. Planes parciales**

Los Planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores completos.

Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 66 del TROTU y 105 a 109 del ROTU.

B. Planes especiales

Los Planes Especiales podrán desarrollar y completar las determinaciones del Plan General en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

- a. Protección del medio ambiente, del patrimonio cultural, del paisaje o de otros valores socialmente reconocidos.
- b. Reforma interior en suelo urbano.
- c. Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
- d. Desarrollo del sistema general de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.
- e. Planificar la ejecución de infraestructuras.
- f. Mejora de accesibilidad de espacios libres, viales, edificios, locales y medios de transporte.
- g. Regulación de los usos turísticos.
- h. Desarrollar en suelo no urbanizable de núcleo rural la ordenación precisa para la implantación de actividades, equipamientos y dotaciones públicas de ámbito local, y/ o en su caso, completar la ordenación prevista.
- i. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 67 a 69 del TROTU y 110 a 115 del ROTU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

5



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 16 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**C. Estudios de detalle**

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos en los artículos 70 del TROTU y 116 y 117 del ROTU.

Artículo 13. Instrumentos complementarios del planeamiento**A. Estudios de Implantación**

Los estudios de Implantación tienen por objeto completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social incluidas en el PGO como autorizables en la categoría de suelo no urbanizable o no contempladas expresamente en el mismo.

No podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten expresamente prohibidas según el régimen de usos establecido expresamente por este Plan General de Ordenación para cada categoría de suelo no urbanizable.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos en los artículos 71 del TROTU y 118 a 121 del ROTU.

B. Catálogos urbanísticos

Tienen por objeto establecer medidas para la conservación o protección de los bienes inmuebles, de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos en los artículos 72 del TROTU y 122 a 126 del ROTU.

C. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

Las Ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles, en los términos establecidos en el artículo 75 del TROTU. Incluirán el establecimiento de normas para el control de la eficiencia energética y la calidad arquitectónica de la ejecución.

Las Ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

Completarán la ordenación urbanística del PGO en los contenidos que no deban formar parte necesariamente del mismo, respetando sus determinaciones, y de forma integrada, coherente y compatible con éstas.

Artículo 14. Actuaciones Urbanísticas Concertadas

Las actuaciones urbanísticas concertadas comportan un procedimiento de concertación pública que facilite la mejor satisfacción de los intereses públicos a través de la ordenación urbanística.

La declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas posibilitará la tramitación inmediata del instrumento de planeamiento urbanístico que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Su contenido y determinaciones serán los establecidos en los artículos 73 y 74 del TROTU y 128 y 129 del ROTU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

6



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 17 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 15. Planes de iniciativa privada**

En desarrollo de las determinaciones del Plan General los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización.

El contenido y tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular será el establecido en los artículos 79 a 83 del TROTU y 154 a160 del ROTU.

En su caso, se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre.

Artículo 16. Estudios de Integración Paisajística

Los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto valorar y cuantificar la magnitud y la importancia de los efectos que una actuación o la implantación de una actividad puede llegar a producir en el paisaje y en su percepción, y proponer las medidas adecuadas para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Deberán acompañar a las solicitudes de licencias (de obras, de actividad...), autorizaciones y/o tramitación de instrumentos complementarios de planeamiento cuando así sean exigidos en la normativa de este Plan General de Ordenación, siendo objeto de valoración municipal en el marco de los procedimientos de tramitación reglados de la solicitud en el que se enmarquen.

Deberán contener:

- a. La delimitación y justificación del ámbito.
- b. La descripción y caracterización del paisaje previo.
- c. La identificación y valoración de los impactos potenciales de la actuación sobre los elementos que configuran el paisaje y alternativas para la prevención, mitigación y compensación del impacto.
- d. Las medidas correctoras necesarias, pudiendo el Ayuntamiento ejecutarlos subsidiariamente, y posteriormente, repercutir su coste.

El Ayuntamiento podrá exigir la realización del Estudio de Integración Paisajística para las obras, construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable cuya autorización se contemple en este Plan General, incluidas las intervenciones en las edificaciones existentes que supongan cambios de uso o alteración de la forma o volumen exterior, así como en aquellos otros supuestos expresamente contemplados en este Plan General de Ordenación, con las especificidades que en cada caso se detallan.

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**Artículo 17. Instrumentos de gestión urbanística**

Los instrumentos de gestión urbanística tienen por objeto desarrollar las operaciones necesarias para adecuar el parcelario a las determinaciones del planeamiento.

A. Normalización de fincas

Se entiende por normalización de fincas la operación de gestión urbanística en suelo urbano consolidado, en virtud de la cual se redefinen los linderos de las parcelas al objeto de adaptar la configuración física de aquellas a las determinaciones del Plan, sin que se produzcan operaciones de equidistribución entre los propietarios afectados.

La normalización de fincas se realizará en las situaciones y con las determinaciones establecidas en el artículo 264 del ROTU.

B. Expropiación forzosa

La expropiación forzosa se aplicará para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, cuando no esté prevista por cesión obligatoria, y en los restantes supuestos establecidos en la legislación urbanística.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

7



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 18 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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 procedimiento de expropiación se atenderá a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, en la Ley de Expropiación Forzosa, en el TROTU y en el ROTU.

C. Ocupación directa

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento.

La ocupación directa se realizará en las situaciones y con las determinaciones establecidas en los artículos 203 del TROTU y 270 del ROTU.

D. Proyecto de actuación

El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen el papel de urbanizador, las relaciones de estos con la administración urbanística actuante y las condiciones estatutarias de incorporación a la Junta, sus órganos de gobierno y administración y el régimen de su funcionamiento.

Los proyectos de actuación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 219 a 226 del ROTU.

E. Proyecto de Compensación

El Proyecto de Compensación es el documento mediante el que se determinan las cesiones obligatorias y la equidistribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico, a menos que el Proyecto de Actuación incluya ya las determinaciones completas sobre la reparcelación.

Los proyectos de compensación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 233 a 235 del ROTU.

F. Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 190 a 194 del TROTU y 253 y siguientes del ROTU.

G. Proyectos de parcelación

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 189 del TROTU.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas.
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

El contenido del proyecto será el establecido en la *Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa*.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL****Artículo 18. Clases de proyectos**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación y de los restantes instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes proyectos:

- a. Proyectos de urbanización
- b. Proyectos de obras ordinarias
- c. Proyectos de parcelación
- d. Proyectos de edificación
- e. Proyectos de instalación de actividades

Artículo 19. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los planes de ordenación.
2. Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 5/1995 de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y en la Orden TMA/851/2021, de 2 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
4. Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en el Título V. Normas generales de urbanización de esta Normativa o, en su caso, en la Ordenanza Municipal de Urbanización, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.
5. Deberán resolver el enlace de las dotaciones públicas, en especial de los servicios urbanos con los de las redes principales de los sistemas generales, acreditar que tienen capacidad y calidad suficiente para atenderlos y reforzar, en su caso, los sistemas generales, para lo cual entre otros documentos los Proyectos de Urbanización deberán acompañarse de plano con la solución técnica que se aplicará.

Contendrán las determinaciones necesarias para garantizar que las instalaciones de alumbrado público exterior y el número de las mismas contribuyan a la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y a la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y de las propiedades que deben iluminar dichas instalaciones.
6. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 159 del TROTU.

Artículo 20. Proyectos de obras ordinarias

1. Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a cabo obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial, que no desarrollan integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

9



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 20 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

2. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, con las condiciones establecidas en la Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa.

Artículo 21. Proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

Contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas, en el Catálogo Urbanístico para el caso de elementos catalogados y en las disposiciones sectoriales de ámbito estatal, autonómico y en la *Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa*.

Artículo 22. Proyectos de instalación de actividades

1. Son aquellos documentos técnicos que definen las características que ha de reunir la instalación de una actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Cada tipo de actividad requiere una documentación distinta, ya que en función de las características de la actividad se deberá justificar el cumplimiento de la reglamentación específica que regula dicha actividad para lo cual se tendrán en cuenta las disposiciones sectoriales de la actividad, y las establecidas en la *Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa*.

Artículo 23. Tipos de obras

Los tipos de obras señalados en este artículo no serán de aplicación a los elementos incluidos en el Catálogo urbanístico si entran en contradicción con lo dispuesto en la normativa de este documento.

23.1. Obras en edificios existentes

- A. Obras de conservación:** obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en correctas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, funcionalidad y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, la pintura y saneamiento de revocos de fachadas, la reparación de cubiertas, reposición de conducciones e instalaciones generales, la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, reparación de carpinterías exteriores dañadas o su sustitución cuando sean irreparables, incorporación de barandillas, pasamanos y elementos de señalización.

- B. Obras de consolidación:** son aquellas que tienen por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. Las obras de consolidación comprenden:

- a) Actuaciones sobre la estructura portante limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el comportamiento de su sistema estructural y constructivo.
- b) Actuaciones sobre elementos exteriores cuya estabilidad suponga un riesgo para la seguridad de personas y bienes, tales como cerramientos, chimeneas, cerraerías, salientes, etc.

- C. Obras de restauración:** son aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender asimismo las obras complementarias que contribuyan a dicho fin.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

10



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 21 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación de falsos techos y de otros añadidos.

- D. Obras de rehabilitación:** son las destinadas a mejorar y/o recuperar las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, accesibilidad y ornato de un edificio, así como su adaptación a la normativa técnica vigente y a nuevos usos.

En función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio, pueden ser:

- 1. Obras de acondicionamiento:** son las obras de rehabilitación que no alteran las características morfológicas del edificio. Comprenden:

- Renovación y /o incorporación de instalaciones de fontanería, saneamiento, aprovechamiento de aguas pluviales, ventilación, electricidad, calefacción y climatización, captación solar, telecomunicaciones, domótica, etc.
- Incorporación de medidas para adecuar el edificio a la normativa vigente en materia de accesibilidad, como rampas, plataformas verticales y salvaescaleras, u otros elementos mecánicos salvo ascensores, así como la dotación de elementos accesibles.
- Refuerzo de la estructura portante, sin modificación de ésta, para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y capacidad de sobrecarga según la normativa técnica vigente.
- Adecuación a las normativas técnicas, entre otras: seguridad en caso de incendio, eficiencia energética y medioambiental.
- Redistribución interior mediante la modificación de espacios o locales existentes, con nuevas tabiquerías y apertura de huecos en elementos no resistentes, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.

Cuando las obras afecten a la totalidad de la superficie construida del uso principal del edificio o impliquen el cambio de uso de éste, tendrán la consideración de acondicionamiento general o total. En el resto de los casos, la actuación tendría la consideración de acondicionamiento parcial.

- 2. Obras de reestructuración:** son las obras de rehabilitación que, salvo la volumetría general, alteran las características morfológicas del edificio. Comprenden:

- La apertura de huecos en muros y forjados, sustitución parcial o total y nueva construcción de forjados, modificación de niveles de plantas, sustitución de elementos resistentes aislados y otras intervenciones similares sobre la estructura del edificio.
- El cubrimiento, apertura y ampliación de patios de parcela.
- La demolición, modificación y/o nueva creación de núcleos de comunicación vertical y la incorporación de ascensores, así como la alteración de la configuración de los accesos y elementos comunes del edificio.

En función del nivel de intervención las obras de reestructuración se subdividen en reestructuración puntual, reestructuración parcial y reestructuración total o general.

- A. Reestructuración Parcial:** se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras no sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración parcial están sujetas al cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, tanto cuando su ejecución incremente la superficie edificada del edificio, como cuando se actúe en edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

edificabilidad. En este último caso, no será admisible la demolición y reconstrucción de forjados, salvo que por su destino pueda excluirse su superficie del cómputo de la superficie edificada.

B. Reestructuración Total: se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración total o general se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación, salvo en aquellas que resulten incompatibles con el mantenimiento de elementos objeto de protección en edificios catalogados.

3. Obras exteriores: son las obras que afectan puntualmente y de forma limitada la configuración o aspecto exterior del edificio, sin alterar su volumetría ni morfología general.

Comprende especialmente la modificación de huecos de fachada, ritmos, revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la incorporación de cubiertas verdes, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

23.2 Obras de demolición

Son aquellas que tienen por objeto eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas. Se consideran:

- a) **Demolición total**, cuando suponga la eliminación completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) **Demolición parcial**, cuando solamente se elimine parte de una edificación.

23.3. Obras de nueva edificación

- A. **Obras de reconstrucción:** son aquellas obras que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.
- B. **Obras de sustitución:** son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se construye una nueva.
- B. **Obras de nueva planta:** son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- C. **Obras de ampliación:** son aquellas intervenciones sobre los edificios que modifican su volumetría general mediante el incremento de la ocupación y/o el volumen construido. También se considera ampliación la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene.

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 24. Carácter público

Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Artículo 25. Consulta del planeamiento

1. La publicidad de los instrumentos de planeamiento, general, de desarrollo y complementarios, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.
2. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

Artículo 26. Cédulas informativas

26.1. Cédula y certificado urbanístico.

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento que se deberá mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera. La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la cédula urbanística de los terrenos afectados.
2. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio, pudiendo solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta.
3. El Ayuntamiento evacuará la solicitud de información, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al interesado de la correspondiente cédula. En caso contrario, expedirá certificados de estos informes, que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.
4. Deberá remitirse por el Ayuntamiento, a solicitud de cualquier interesado en el plazo máximo de un mes, aportando el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.
5. La validez de la información contenida en la cédula tendrá una duración de cuatro meses a partir de la fecha de su emisión, salvo que antes de dicho plazo dejen de estar vigentes los instrumentos de planeamiento y de gestión conforme a los cuales haya sido elaborada.

El contenido de la cédula y del certificado urbanístico será como mínimo el establecido en los artículos 24 del TROTU y 34 del ROTU, así como lo establecido en la *Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa*.

26.2. Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá contener lo establecido en la *Instrucción sobre procedimientos de intervención en materia de urbanismo y actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa*.

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 27. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación, y para la rehabilitación de la edificación existente, todo ello en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación más detallada según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano consolidado:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbano no consolidado:** Plan General y Estudio de Detalle o Plan Especial cuando el Plan General no contuviese la ordenación detallada o se modificara la establecida por éste.
- **Suelo urbanizable sectorizado:** Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, salvo que esta estuviera establecida por el Plan General de Ordenación.
- **Suelo urbanizable no sectorizado:** Plan Parcial que delimite el sector y establezca la ordenación detallada.
- **Suelo no urbanizable:** Planeamiento territorial, Plan General y Plan Especial, Estudio de Implantación y Legislación sectorial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

13



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 24 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 28. Actuaciones aisladas**

Tienen por objeto la ejecución de acciones concretas previstas por el planeamiento; pueden tener por objeto:

- 1º. La edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones.
- 2º. Las obras accesorias y de escasa entidad precisas para completar o terminar la urbanización del suelo urbano consolidado.
- 3º. La regularización, mediante normalización de fincas, de la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado.
- 4º. La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas locales en suelo urbano consolidado mediante expropiación.
- 5º. La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas generales, mediante expropiación cuando no estén adscritos a polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

El desarrollo y tramitación de las actuaciones aisladas se ajustará a lo establecido en los artículos 197 del TROTU (actuaciones asistemáticas) y 182 del ROTU.

Artículo 29. Unidades y polígonos de actuación

1. Las unidades de actuación son ámbitos de gestión urbanística contemplados para las actuaciones sistemáticas, sobre los que se ejecutarán las determinaciones del planeamiento urbanístico que contenga la ordenación detallada de los terrenos.
2. Los polígonos y unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, debiendo cumplir las condiciones establecidas en los artículos 150 a 157 del TROTU y 208 y siguientes del ROTU.

Artículo 30. Actuaciones sistemáticas

Las actuaciones sistemáticas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes inherentes al régimen del suelo en que se encuentren y los establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de compensación
- b) Sistema de cooperación
- c) Sistema de expropiación

Artículo 31. Sistemas de actuación**31.1. Sistema de compensación**

1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o exista acuerdo unánime entre ellos para efectuar la reparcelación y se presten garantías suficientes sobre la ejecución de las obras de urbanización.
2. En la aplicación del sistema de compensación, la gestión urbanística se realiza utilizando ordinariamente como instrumentos de gestión un Proyecto de Actuación, un Proyecto de Compensación y un proyecto de urbanización.
3. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de compensación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 171 a 178 del TROTU y 218 a 237 del ROTU.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**31.2. Sistema de cooperación**

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación sistemática en la que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta con cargo a aquellos las obras de urbanización previstas por el planeamiento.
2. Podrá prescindirse de la reparcelación cuando todos los propietarios de los terrenos afectados renuncien expresamente a ella y la localización que propongan para el aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante sea expresamente aceptada por ésta.
3. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de cooperación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 179 a 181 del TROTU y 238 a 242 del ROTU.

31.3. Sistema de expropiación

1. El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.
2. La ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 182 a 188 del TROTU y 243 a 245 del ROTU.

Artículo 32. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas

1. Los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán:
 - A. Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de suelo urbano no consolidado, a sectores de suelo urbanizable o a polígonos o unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos en la legislación urbanística.
 - B. Cuando no estén incluidos o adscritos a sectores o a unidades de actuación:
 - a. Por expropiación forzosa
 - b. Por ocupación directa
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales públicas se obtendrán:
 - A. Cuando estén incluidos en polígonos o unidades de actuación en suelo urbano y urbanizable, por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación.
 - B. Cuando estén incluidos en suelo urbano consolidado, se obtendrán como actuaciones aisladas de expropiación u ocupación directa.
3. Los terrenos destinados a dotaciones públicas situadas en núcleos rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural o por cesión gratuita cuando estén incluidos en ámbitos de ordenación conjunta mediante Plan especial.

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**Artículo 33. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes**

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se regirán por los artículos siguientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 del TROTU.

Artículo 34. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultasen disconformes con las determinaciones del mismo, sin necesidad de que sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

15



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 26 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

2. A efectos del establecimiento del régimen de actuación sobre construcciones e instalaciones que tengan la consideración legal de fuera de ordenación, se diferencian las siguientes situaciones.
 - a. Elementos expresamente declarados como fuera de ordenación por el Plan General de Ordenación, ya sea mediante la identificación gráfica del elemento o por su encuadre en un conjunto de situaciones que son consideradas de total disconformidad con las determinaciones del Plan General.
 - b. Resto de situaciones que, habiéndose erigido de acuerdo a normativas previamente vigentes, suponen una situación de fuera de ordenación sobrevenida como resultado de una disconformidad parcial con las determinaciones del nuevo planeamiento.
3. Se consideran **fuera de ordenación** declarados expresamente, por total disconformidad con las determinaciones del Plan General las construcciones e instalaciones en las siguientes situaciones:
 - a. Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viario.
 - b. Los edificios e instalaciones situados en suelo calificado como zona verde o espacio libre público previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en los planos de ordenación del PGO, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
 - c. Los edificios e instalaciones situados en suelo calificado como equipamiento, previsto en el Plan General y delimitados gráficamente en los planos de ordenación del PGO, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
 - d. Edificios e instalaciones cuya expropiación o demolición esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.
 - e. Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General.
 - f. Edificaciones e instalaciones existentes en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, hasta que se apruebe el correspondiente instrumento de ordenación que determine su grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta. Esta situación no será de aplicación a los edificios incluidos en ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana.
 - g. Edificios e instalaciones situados en ámbitos de suelo no urbanizable de especial protección, salvo que los mismos estén expresamente permitidos por la Normativa específica del área.
 - h. Edificios e instalaciones construidos sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones cuando hubiera transcurrido el plazo de prescripción de la infracción y las mismas no se hubieran legalizado.
 - i. Construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
4. De conformidad con el artículo 107 del TROTU, en los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones calificadas expresamente como fuera de ordenación las obras estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
 - a. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
 - b. Se podrán realizar pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble y, con carácter excepcional obras de conservación necesarias para el mantenimiento de la actividad legalmente establecida.
 - c. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas
 - d. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de “fuera de ordenación”.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

5. En el resto de situaciones de disconformidad con el planeamiento urbanístico no expresamente declaradas como fuera de ordenación, se podrá mantener la situación constructiva y funcional actual del elemento, acreditada mediante licencia municipal previa a la aprobación del PGO o, en el caso de usos, alta en el Registro de Actividades Económicas (IAE), así como, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la adecuación de las construcciones o instalaciones a las determinaciones del Plan General de Ordenación. Dicha adaptación a las determinaciones del Plan General de Ordenación será obligatoria en el caso de sustitución de la edificación o cambios de uso.

Sobre las construcciones e instalaciones en esta situación se podrán acometer obras de conservación, consolidación, rehabilitación y demolición (particularmente de elementos disconformes). Asimismo, se podrán desarrollar actuaciones encaminadas a mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, así como aquellas que no supongan por sí mismas un agravamiento de la situación de disconformidad.

6. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo Urbanístico, primando su condición de protegido.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 35. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen urbanístico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los artículos 111 y concordantes del TROTU y 174 y concordantes del ROTU, el presente Plan General de Ordenación clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

1. Suelo urbano

Constituyen el suelo urbano, de acuerdo con lo determinado en la legislación urbanística del Principado de Asturias:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

Se considera malla urbana, según establece el artículo 113 del TROTU, la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

- b) Los terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por
- 1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114.4 del TROTU, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones aisladas.
 - 2º. Los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable serán considerados automáticamente como suelo urbano consolidado a partir de la recepción de la urbanización, cuando en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.
- b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:
- 1º. Los terrenos clasificados como urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución.
 - 2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

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

3º. Los terrenos clasificados como suelo urbano que no puedan incluirse en la categoría de urbano consolidado.

2. Suelo urbanizable

El suelo urbanizable está integrado por el conjunto de terrenos que el Plan General de Ordenación así delimita por considerarlos adecuados para atender las necesidades de transformación urbanística.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas urbanísticas.

El suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos cuya transformación el Plan General considera más adecuada para atender a las necesidades de suelo y para garantizar un desarrollo racional.
- b) **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los terrenos clasificados como suelo urbanizable y que no se incluyen en la categoría anterior.

3. Suelo no urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística del Principado de Asturias, el **suelo no urbanizable** es aquel que debe ser protegido del proceso de urbanización, diferenciándose:

- a) **Suelo no urbanizable de especial protección**, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género los hagan merecedores de un alto grado de protección.
- b) **Suelo no urbanizable de interés**, integrado por aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- c) **Suelo no urbanizable de costas**, que comprenderá los terrenos incluidos con este carácter en el Plan especial de Ordenación del Litoral Asturiano. El Plan General podrá extender esta clasificación en función de las características del tramo litoral, de protección de las vistas al mar, áreas de influencia de las playas y demás factores que se consideren relevantes.
- d) **Suelo no urbanizable de infraestructuras**, que comprenderá los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte.
- e) **Suelo no urbanizable de Núcleo rural**, comprenderá los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población, de carácter rural y tradicional que el Plan General así identifica, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

Artículo 36. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que los mismos se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

conjunto de determinaciones de las Normas respecto a la parcela de que se trate, se corresponden con los enunciados de la legislación urbanística del Principado de Asturias (TROTU y ROTU).

Artículo 37. Derechos de realojo y retorno

Cuando la ejecución del planeamiento requiriese el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente conforme a la legislación sobre viviendas protegidas, se deben garantizar sus derechos de realojamiento y retorno según lo previsto en el artículo 19 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por RDL 7/2015 de 30 de octubre y 274 del ROTU.

Artículo 38. Deber de conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a los usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.
2. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el Catálogo Urbanístico, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
3. El deber de conservación quedará regulado según lo establecido en los artículos 142 a 144 del TROTU y 207 del ROTU.

Artículo 39. Ordenes de ejecución

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus competencias, órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a mantener o restituir las condiciones asociadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos de adaptación al entorno, uso adecuado, conservación y rehabilitación, o vengán impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía, o para el cumplimiento de las condiciones básicas de la edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que le sean explícitamente exigibles en cada momento, y en las condiciones y efectos establecidos en la legislación estatal de suelo.
2. Las obras a que se refiere el apartado 2 anterior deben respetar el régimen de protección que, en su caso, tenga el inmueble si estuviera incluido en el Catálogo Urbanístico vigente, con arreglo a la legislación sectorial que resulte aplicable.
3. Su regulación está establecida en los artículos 233 del TROTU y 323 y 324 del ROTU.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

Artículo 40. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios del suelo urbano será:

- a. En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de **suelo urbano consolidado**, la edificabilidad real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del Plan General sobre la superficie de la parcela edificable.
- b. En los terrenos clasificados por el Plan General como **suelo urbano no consolidado** incluido en polígonos o unidades de actuación corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector o del polígono o unidad de actuación en que estén incluidos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

20



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 31 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- c. En terrenos incluidos **actuaciones dotacionales**, el aprovechamiento que corresponde a la Administración se realizará sobre el incremento de aprovechamiento atribuido, en los términos establecidos en el ROTU.

Artículo 41. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a) Completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, o recuperen la condición de solar.
- b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- d) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca este Plan General y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.

Artículo 42. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b) Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales. En ámbitos cuyo objeto sea la regeneración o renovación urbanas, el suelo para dotaciones públicas podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por la monetización de ese derecho.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector, polígono o unidad de actuación, o su equivalente económico en los términos establecidos en el artículo 119 del TROTU.
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca este Plan General y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE

Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico.

En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de suelo urbanizable corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector o de la unidad de actuación en que estén incluidos.

Artículo 44. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- b) Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al Concejo, libre de cargas, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector o de la unidad de actuación, o su equivalente económico en los términos establecidos en el artículo 140 del TROTU.
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso determine el planeamiento que establezca la ordenación detallada, y cuando no estuvieran establecidos, la legislación urbanística.

SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 45. Régimen general del suelo no urbanizable**

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable por este Plan General son los establecidos en la sección 2ª del Capítulo II del Título IV del TROTU, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo, salvo en aquellas regulaciones más restrictivas estipuladas por el presente Plan General.
2. Los procedimientos para la autorización de obras, construcciones y usos serán los contemplados en la normativa en vigor y en su defecto los establecidos en la presente normativa o por la ordenanza municipal correspondiente.
3. Los propietarios de fincas en suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, destinándolas a fines agrícolas, forestales, ganaderos, de transformación artesanal de productos procedentes de la explotación, turismo rural, o vinculados al conocimiento del patrimonio arqueológico y natural. Cualquiera de las actividades mencionadas deberá garantizar el correcto aprovechamiento y conservación de los recursos naturales.
4. En todas las categorías de suelo no urbanizable, se permite la segregación de parcelas con superficie mínima resultante igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
La división o segregación de fincas rústicas nunca podrá suponer la constitución de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo cuando se realice a favor de colindantes y de ella no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con la Ley 4/1989 de 21 de julio, de Ordenación Agraria y desarrollo Rural del Principado de Asturias)
5. Excepcionalmente se permitirán agregaciones de parcelas destinadas a incrementar la dimensión de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO**Artículo 46. Calificación y regulación de usos del suelo**

El Plan General de Ordenación establece en los planos los planos *PO-2 Estructura territorial*, *PO-4 Clasificación, Calificación, Núcleos rurales* y *PO-5 Alineaciones y Zonas de ordenanza* las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo no urbanizable zonas de especial protección e interés que por sus características deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 47. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a Plan Especial o a Estudio de Detalle),
- b) En suelo urbanizable: se establecen el uso predominante, los usos compatibles y prohibidos y la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales en las condiciones especificadas en la ficha correspondiente a cada ámbito.
- c) En suelo no urbanizable: se establece el régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación también establece un régimen transitorio de uso y edificación para situaciones preexistentes en situación de disconformidad con el planeamiento, que será de aplicación en todas las clases de suelo, en las condiciones establecidas en esta normativa.

Artículo 48. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y pormenorizado, según corresponda a determinaciones de ordenación general o detallada y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Asimismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible, y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos permitidos:

- A) **Uso predominante**: es aquel que identifica la actividad fundamental de la ordenación de una zona o sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- B) **Uso pormenorizado**: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.
- C) **Usos compatibles**: son aquellos:
 - a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso predominante, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.
 - b) Que pueden sustituir al uso predominante, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

2. Usos autorizables

Son aquellos que, con anterioridad a la Licencia Municipal, necesitan autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, conforme al art. 131 del TROTU.

3. Usos incompatibles

Son aquellos usos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

3. Usos prohibidos

- a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
- b) También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.
- c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 49. Clases de usos

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

A) Residencial

- a. Vivienda
 1. Vivienda unifamiliar (Vu)
 2. Vivienda colectiva (Vc)
 3. Alojamiento/Vivienda colaborativa (Ac)
- b. Residencia comunitaria (Va)
- c. Vivienda vacacional (Vv)
- d. Vivienda de uso turístico (Vt)

B) Garaje aparcamiento

C) Terciario

- a. Oficinas (Of)
 1. Oficinas
 2. Despachos profesionales domésticos
 3. Despachos profesionales independientes de la vivienda
- b. Hostelero (St)
 1. Restaurantes.
 2. Cafeterías
 3. Bares, Cafés o similares
 4. Sidrerías
- c. Espectáculos (Es)
- d. Hotelero (Sh)
- e. Estaciones de suministro de combustibles

D) Terciario Comercial (Tc)

E) Industrial:

- a. Taller (It)
- b. Almacén. (Ia)
- c. Servicios del automóvil (Se)
- d. Industria. (In)
- e. Gran industria (Ig)
- f. Industria vinculada al medio rural (Ir)





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**F) Dotacional****a. Equipamiento**

- | | |
|---|------|
| 1. Educativo | (Ed) |
| 2. Cultural | (Ct) |
| 3. Sanitario | (Sa) |
| 4. Social – asistencial | (So) |
| 5. Administrativo | (Am) |
| 6. Deportivo | (Sp) |
| 7. Religioso | (Rg) |
| 8. Transporte | (Tr) |
| 9. Seguridad (Bomberos, Policía, Protección Civil...) | (Sg) |
| 10. Servicios básicos | (Sb) |
| 11. Otros equipamientos | (Ot) |

b. Servicios urbanos**c. Espacios libres**

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Zonas verdes | (Zv) |
| 1. Campa | (Ca) |
| 2. Jardín | (Ja) |
| 3. Plazas | (Pz) |
| 4. Cuetos y riberas | (Cu) |
| 5. Prados y zonas verdes | (Pd) |
| 6. Accesos comunes | (Ac) |

d. Viario público

- | | |
|----------------------|------|
| 1. Viario | (Vp) |
| 2. Zonas estanciales | (Vi) |
| 3. Aparcamiento | (Vz) |
| | (Ap) |

e. Infraestructuras territoriales

- | | |
|---|------|
| 1. Carretera y caminos | (C) |
| 2. Energía y gaseoductos | (Gs) |
| 3. Energía eléctrica LAT | (Lt) |
| 4. Infraestructuras de telecomunicaciones | (Tc) |
| 5. Parques eólicos | (Eo) |
| 6. Plantas fotovoltaicas y sus recursos asociados | (Fv) |

f. Portuario

(Pt)

G) Usos específicos en suelo no urbanizable

- a. Conservación y regeneración de la Naturaleza
- b. Forestal
- c. Agrícola
- d. Ganadero
- e. Extractivo

Para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquel al que por sus características se pueda asimilar.

Artículo 50. Aplicación de las condiciones de uso

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en los siguientes casos:
 - a) Obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
 - b) Implantación de nuevos usos en edificios existentes, con las salvedades establecidas en la regulación específica de cada uso.
2. Las condiciones establecidas para cada uno de los usos no serán de aplicación en usos implantados en edificios existentes, mientras que no cese la actividad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

25



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 36 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás regulaciones sectoriales que se promulguen en lo sucesivo, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas.

Artículo 51. Simultaneidad y cambio de usos

51.1. Simultaneidad de usos

1. Cuando en una misma finca se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.
3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden a la finca en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiéndose el de mayor superficie útil.
4. La compatibilidad de uso (porcentaje de superficie edificable destinada a uso compatible sobre la superficie edificable total) será referida a las diferentes "clases de usos", establecidas en el artículo 48 de esta Normativa, pudiéndose simultanear diferentes categorías englobadas dentro de un mismo grupo.
5. Con carácter general el porcentaje destinado a usos compatibles establecido en la ficha de cada una de las zonas de ordenanza es máximo. Los usos compatibles están vinculados al principal, no pudiendo segregarse en parcela independiente.

51.2. Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 52. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Vivienda unifamiliar (Vu):** es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.

Se establece un régimen especial de edificación unifamiliar, en el caso de que en aplicación de la zona de ordenanza se opte por configurar conjuntos de parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con los artículos 26 y 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Y Rehabilitación Urbana 7/2015, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, con las excepciones que se impongan en las correspondientes zonas de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m².
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales o diferentes.

B) Vivienda colectiva (Vc): cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.

C) Alojamiento/Vivienda colaborativa: se entenderá por viviendas o alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con espacios y servicios comunes compartidos por las personas residentes y/o visitantes. Estos espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de los residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que la permita.

C) Residencia comunitaria (Rc): cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

E) Vivienda vacacional (Vv): son aquellas en las que, reuniendo los requisitos establecidos en el *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias*, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, y no se encuentran comprendidas en alguna de las modalidades recogidas en los apartados del uso hotelero. En todo caso se referirán solo al alojamiento íntegro y no por habitaciones, con la exclusión de pisos.

F) Vivienda de uso turístico (Vt): son aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a un régimen de propiedad horizontal, que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en el *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias*, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones, sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma.

Se excluyen otras las modalidades de alojamiento recogidas en los apartados del uso hotelero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o por el Principado de Asturias, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

- a) **Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (VP):** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las administraciones públicas.
- b) **Vivienda libre (VL):** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

Artículo 53. Vivienda exterior

Las condiciones de vivienda exterior serán las establecidas 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*, o regulación que lo sustituya.

Artículo 54. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

1. Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas 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 del Principado de Asturias*.
2. A los efectos de esta Normativa, las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.

Artículo 55. Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 750 m². En caso contrario, serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Artículo 56. Condiciones de las viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

La regulación se realizará mediante la formulación de un *Plan Especial de uso turístico* que defina las zonas saturadas y regule las condiciones de implantación de nuevas viviendas y transformación y cambio de usos de construcciones existentes.

Su ámbito será definido por el propio Plan Especial, debiendo incluir siempre núcleos completos.

Con carácter transitorio, y hasta la aprobación de los correspondientes Planes Especiales se establecen las siguientes condiciones:

- a) En suelo no urbanizable de Núcleo Rural la vivienda vacacional no podrá superar el 30% de las viviendas existentes en el núcleo.
- b) En suelo urbano de La Villa incluido en el ámbito PEPU definido por este Plan General (ámbito BIC), y en suelo urbano de Tazones, será necesaria la redacción de un Plan Especial de uso turístico por ámbito; en tanto no se aprueben el referido Plan Especial, únicamente podrán autorizarse nuevas viviendas vacacionales o de uso turístico en edificios de uso exclusivo.
- c) En el suelo urbano de la Villa excluido el ámbito del PEPU, la vivienda vacacional no podrá superar el 25% de las viviendas existentes en el ámbito.

Artículo 57. Regulación para la transformación a uso residencial de locales comerciales de planta baja

En edificios construidos, de uso característico residencial, se permitirá el cambio de uso de locales comerciales en planta baja a uso residencial siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en esta normativa para el uso de vivienda, con las siguientes excepciones en las que no se podrá realizar el cambio de uso:

- Cuando así se establezca en los ejes terciarios prioritarios señalados en la Memoria justificativa de este Plan General o en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada.
- Locales situados en soportales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

28



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 39 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 58. Tendederos**

Será admisible el cumplimiento del espacio para tendedero previsto para las viviendas mediante la disposición, en fachada a patio de manzana o a fachada principal, de espacios cubiertos y protegidos de la visión exterior, mediante la disposición de celosías, trames u otros elementos que garanticen una ocultación efectiva de las vistas, aunque estos no dispongan de forjado o suelo, y se comuniquen sin solución de continuidad entre las distintas plantas del inmueble a modo de tubo de ventilación.

- Fuera de la alineación de los patios de manzana, se admitirá la colocación de elementos destinados al tendido de ropa que deberán estar cubiertos y ventilados, sin forjado de suelo. Tendrán una dimensión máxima de 0,80 metros de vuelo y 2 metros de longitud.
- El espacio para tendedero previsto en las fachadas en ningún caso será admisible en la fachada exterior cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o manzana.

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO**Artículo 59. Definición y clases**

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.
3. Según su destino podrán ser privados o públicos:

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

4. Se establecen los siguientes grados:
 - 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
 - 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
 - 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² destinados a vehículos ligeros.
 - 4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública o privada formando un complejo inmobiliario, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Artículo 60. Condiciones de las plazas de aparcamiento

1. Las condiciones para el uso de garajes en todos los usos se remiten a las determinaciones establecidas para este uso 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*, con las siguientes salvedades:
 - a) Las dimensiones mínimas de una plaza de aparcamiento serán las siguientes:
 - A. Turismos grandes: 2,50 x 5,00 metros

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

29



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 40 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- B. Turismos pequeños: 2,45 x 4,50 metros
 - C. Motocicletas: 1,50 x 2,50 metros
 - D. Vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros
- b) En los garajes/aparcamientos para turismos el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25% del aforo total del garaje.
 - c) Las rampas de acceso a los garajes o sótanos deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado.
 - d) Estas condiciones no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje, así como en viviendas unifamiliares situadas en suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo establecido como condiciones de uso en la regulación específica de las fichas de las diferentes categorías de suelo no urbanizable o en este texto articulado.
2. Cabrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:
 - a) En las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos.
 - b) En parcelas con frente a calles peatonales.
 - c) En parcelas cuyas características de forma, tamaño o régimen urbanístico impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas montacoches o la resolución del aparcamiento obligatorio en espacio libre de parcela.
 - d) En parcelas cuyas características de forma, tamaño y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja el acceso a la dotación de garaje - aparcamiento y el acceso a las plantas de piso. En todo caso, quedan exceptuadas las que tengan dimensión inferior a 300 m² o un frente inferior a 9 m.
 3. En edificios protegidos cabrá eximir de la obligación de cumplir la dotación de aparcamiento cuando:
 - a) La apertura del vado de acceso a garaje no figure como admisible en las fichas del Catálogo, o suponga una lesión grave para la estética urbana del tramo de calle en que se encuentre la parcela.
 - b) Las características y grado de protección de la fachada impidan resolver el acceso a garaje sin alterar el objeto protegido.
 4. Los accesos a garajes se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente; en consecuencia, se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes y demás elementos de servicios instalados en la vía pública (farolas, etc.).
 5. Las plazas de aparcamiento cumplirán las determinaciones que al efecto establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 61. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable con uso predominante residencial o terciario comercial y de servicios, sin perjuicio de los privativos en parcela privada establecidos por este PGO para cada uso, se preverá una reserva de suelo para aparcamientos públicos anejos a viario equivalente a 1/2 plaza de aparcamiento por cada 125 metros cuadrados edificables.
2. Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público.
3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales en suelo urbano no consolidado -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

30



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 41 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, sin perjuicio de los privativos en parcela privada establecidos por este PGO, se preverá en suelo público una reserva de suelo para aparcamientos equivalente a 1/2 plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados edificables, de la que al menos el 50% estará destinada a aparcamiento de camiones, en los términos señalados en el artículo 90.3.b) del ROTU.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos.
En estos casos, especialmente cuando el uso sea educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

Artículo 62. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta y en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse en el interior de la parcela los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento señalados en el apartado siguiente, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones.

Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados cualquiera que fuera su uso, excepto cuando haya cambio de uso, debiendo mantener las plazas existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

- a) Las nuevas edificaciones que se ubiquen en suelo urbano consolidado o en desarrollo de los polígonos y unidades en suelo urbano no consolidado y urbanizable, deberán contar con una dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela que cumpla, al menos, los siguientes mínimos:

Uso	Dotación mínima
Vivienda unifamiliar	1 plaza por vivienda
Vivienda colectiva	1 plaza por vivienda o por cada 100 m ² construidos o fracción
Residencia comunitaria	1,5 plazas cada 100 m ² construidos o fracción
Equipamiento / Servicios, Comercio	1,5 plazas cada 100 m ² construidos o fracción
Industrial	1 plaza cada 100 m ² construidos o fracción

- b) Sin perjuicio de las reservas de plazas de aparcamiento que se establezcan en cada una de las ordenanzas específicas, para el uso hotelero se fija una reserva de aparcamientos mínima de una plaza por habitación o por cada 50 metros cuadrados construidos o fracción. A esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de esta en base a los mínimos establecidos el CTE.
- c) Para el uso pormenorizado Comercio en el grado 3 se deberá resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, así como cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación. Se exige una reserva mínima de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de esta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios CTE-DB-SI. Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en suelo urbano de uso predominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
3. La dotación mínima de plazas de aparcamiento podrá ser eximida cuando se dé alguna de las condiciones:
 - a) Calle de acceso con anchura menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente al solar.
 - b) Parcela inferior a 300 m² o con frente de parcela inferior a 5 metros o fondo inferior a 8 metros o cuando el número de plazas posible en una planta sea igual o inferior a cinco.
 - c) En edificaciones con elementos catalogados dentro de los Conjuntos Histórico de la Villa o de Tazones y de sus entornos de referencia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- d) Cuando expresamente se indique en la ordenanza de aplicación.
 - e) En el caso de los usos servicios, comercio e industriales podrán establecerse coeficientes de ponderación de las plazas de aparcamiento ordinarias y de los espacios de circulación, maniobra, aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías.
4. Para poder utilizar un local existente como garaje en planta baja que suponga la eliminación de plazas de aparcamiento en vía pública deberá de tener una capacidad de al menos 3 vehículos

Artículo 63. Aparcamiento de bicicletas en edificaciones.

1. Toda nueva edificación residencial multifamiliar debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas y de almacenamiento de vehículos no motorizados.
La dotación mínima para aparcamiento de bicicletas será la establecida 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.*
El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados, evitándose los cambios de nivel y los recorridos poco atractivos para acceder a los mismos. La altura del recinto debe ser superior a 2 metros.
2. Toda rehabilitación o reforma integral de un edificio residencial multifamiliar existente debe tener en cuenta el criterio anterior y, en su caso, exponer razonadamente los motivos por los que no es posible atender dichos requerimientos. En este último caso se puede habilitar este espacio de almacenamiento en la propia parcela (caseta cerrada) o proponer otras alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos no motorizados a las viviendas.
3. Toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas en el propio edificio, accesible desde el exterior o en la parcela. En caso de habilitar este espacio en la parcela, debe ser un recinto cerrado y con protección climática.
4. Se recomienda que el número de plazas que deben proveerse como mínimo sean las siguientes:

	Uso	Nº de aparcamientos
Larga duración	Centros de trabajo	1 por cada 5 empleos existentes o previstos
	Centros educativos	3 por cada 10 alumnos mayores de 9 años y 1 por cada 5 empleos
	Estaciones del transporte colectivo	1 por cada 50 usuarios
Media duración	Centros comerciales	1 por cada 150 m ² de superficie de ventas y 1 por cada 10 empleos
	Bibliotecas	1 por cada 5 puestos de lectura
	Centros deportivos	1 de cada 5 plazas de la capacidad prevista y 1 de cada 5 empleados
	Centros hospitalarios	1 por cada 100 camas y 1 por cada 5 empleos previstos
	Centros administrativos y oficinas con público	1 cada 100 m ² edificable
	Centros de ocio - cines - restaurantes y bares - teatro / auditorio - salas de concierto	1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 15 plazas





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 64. Definición y clases

1. Corresponden al uso Terciario los locales o edificios destinados a la prestación, por parte de entidades privadas o públicas, de servicios privados a la población que no tengan carácter de básicos para la comunidad, siempre que no originen, por sus características (materias manipuladas, productos almacenados o utilizados), molestias o comporten problemas de seguridad o salubridad, en cuyo caso deberán regirse por el uso Industrial.
2. Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso, o en el caso del uso de Despacho Profesional.
3. A los efectos de su pormenorización y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A. **Oficinas (Of):** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.
 - B. **Hostelero (St):** Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.
 - C. **Espectáculos (Es):** comprende los establecimientos destinados a espectáculos, teatrales y musicales. Este uso no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.
 - D. **Hotelero (Sh):** Alojamiento turístico destinados a proporcionar hospedaje temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general, con **o sin otros servicios de carácter complementario.**
 - E. **Otros servicios terciarios:** Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.
 - F. **Estaciones de suministro de combustibles:** instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

SECCIÓN 1ª. OFICINAS

Artículo 65. Definición y Categorías

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

A efectos de implantación se diferencian los siguientes tipos:

- a) **Oficinas (Of)** que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- b) **Despachos profesionales domésticos (Dp)**, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda; se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

33



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 44 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

de la vivienda. Al despacho profesional doméstico, al estar vinculado a la vivienda, no se le aplican las condiciones del uso de oficinas, teniendo una compatibilidad asimilable a la tipología residencial en la que se implante.

En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado a).

- c) **Despachos profesionales independientes de la vivienda (De)** en las que se desempeñan actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas no vinculadas a la vivienda o superando el límite máximo de superficie establecido para despachos profesionales domésticos (40% de la vivienda en la que se implanten).

Artículo 66. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja, ligado o no a planta primera en edificios de uso residencial. Excepcionalmente podrán autorizarse en plantas superiores a la primera, no pudiendo en ningún caso estar situados por encima de plantas piso con uso de viviendas.
- C. En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

En el caso de Despachos Profesionales Domésticos (Dp), las situaciones serán las correspondientes a la del uso residencial con el que coexistan.

Artículo 67. Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

1. Generales

- a) Los locales con uso de oficina en situación B que utilicen el semisótano o la planta primera serán indivisibles de la planta baja.
- b) La altura de las plantas bajas de oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación y determinaciones específicas del uso a desarrollar. En edificios existentes a la entrada en vigor de este PGO, la altura libre mínima será de 2,60 metros.
La altura libre mínima en semisótano será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este PGO que será la existente (nunca menor de 2,60 m), siempre que cumpla las determinaciones establecidas al efecto en el Código Técnico de la Edificación.
- c) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., ocasionada por el ejercicio de la actividad.
- d) Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 35 m² útiles, salvo en el caso de oficinas situadas en plantas superiores a la baja con zonas comunes compartidas que tendrán una superficie útil no inferior a 20 m² útiles una vez prorrateadas sus zonas comunes.

2. Accesos y circulaciones interiores

- a) Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros; la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será la establecida por el Código Técnico de la Edificación
- b) Los pasillos y escaleras interiores a los locales cumplirán los siguientes anchos mínimos, en función del área servida: 0,90 m hasta 500 m², y 1,00 m para locales de más de 500 m²; salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General.
- c) Las escaleras de comunicación entre diferentes plantas de una misma oficina, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
- d) El itinerario para llegar a cualquier oficina será adaptado con las excepciones establecidas en el CTE.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

34



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 45 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. Aseos

- Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable.
- Dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabos, cuando su superficie <math><100.00\text{ m}^2</math> útiles. Por cada 200 m² más se aumentará un inodoro y un lavabo, comunes para ambos sexos, cumpliendo las determinaciones que se especifican en las Condiciones básicas de Accesibilidad.
- No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

4. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

- La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en el resto del local.

La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

SECCIÓN 2ª. HOSTELERO

Artículo 68. Definición y categorías

Los establecimientos hosteleros se clasifican en los siguientes grupos en los términos recogidos en la Ley 7/2001 de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias:

- Restaurantes.
- Cafeterías
- Bares, Cafés o similares
- Sidrerías

68.1. Situaciones y tipos

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En edificio exclusivo.
- En planta baja ligada o no a semisótano o a planta primera en edificios de uso residencial.
- En planta baja ligada o no a semisótano o en plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 100 personas
TIPO II	$100 \leq$ Aforo < 500 personas
TIPO III	$500 \leq$ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV	$1.500 \leq$ Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DB-SI-3.

Los establecimientos de restauración se registrarán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

68.2. Condiciones particulares del uso hostelero

- Cumplirán las condiciones del uso comercial contenidas en el artículo 75 de esta normativa y las que le correspondan como actividad calificada.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.
3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público, dispondrán como mínimo de un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,40 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro, debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

En los locales de hasta 250 m² de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo, y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 m² o fracción, cumpliendo las determinaciones que se especifican en el Código Técnico de la Edificación DB SUA.

SECCIÓN 3ª. ESPECTÁCULOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 69. Condiciones para los locales de espectáculos y otros servicios terciarios

1. Los locales de espectáculos cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 8/2002, de 21 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas del Principado de Asturias, el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, Decreto 24/2015, de 23 de abril, por el que se regula el procedimiento de Control Administrativo y registro de los Planes de Autoprotección y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y demás normativa sectorial aplicable.
2. En materia de ruidos, será de aplicación el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o normas que las complementen, desarrollen o sustituyan.

Las limitaciones a los niveles de ruido que puedan producir los establecimientos, nuevos o existentes, en edificios que puedan alojar viviendas serán los establecidos en el Real Decreto 1367/2007 referido en el párrafo anterior.

SECCIÓN 4ª. HOTELERO

Artículo 70. Definición y categorías del uso hotelero

Los servicios hoteleros se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades recogidas en la Ley 7/2001 de 22 de junio, de turismo del Principado de Asturias:

- 1.- **Establecimientos hoteleros:** son establecimientos dedicados al alojamiento turístico, incluido en alguno de los siguientes grupos:
 - A) **Grupo primero grado 1(Sh1 –máximo 60 camas y/o 30 habitaciones- / grado 2 Sh2 –cuando supere la limitación anterior-):**
 - a) **Hotel:** establecimiento que, ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo y que reúnen los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente.
 - b) **Hotel apartamento:** establecimiento en el que concurren los servicios comunes propios de los hoteles con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento y cumplen con las exigencias requeridas reglamentariamente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**B) Grupo segundo (Sh3):**

- a) **Pensión:** Establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, por su dimensión, estructura, infraestructura, servicios y otras características no puedan ser clasificados en el grupo primero y cumplen las exigencias requeridas reglamentariamente.

La ordenación de estos establecimientos se realizará según las disposiciones establecidas en el Decreto 18/2023, de 2 de marzo, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

- 2.- **Apartamentos turísticos:** se incluyen en esta modalidad de alojamiento turístico los edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente.

A efectos de este Plan General de Ordenación, se regirán de acuerdo con lo dispuesto para los usos residenciales de tipología asimilable a aquella en la que se presta el servicio, debiendo en todo caso desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

- 3.- **Alojamientos de turismo rural:** en sus diversos grupos, modalidades y especialidades reguladas en la Ley de Turismo y en el Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

Podrán adoptar algunas de las siguientes modalidades:

- Hoteles rurales
- Casas de aldea
- Apartamentos rurales

A efectos de este Plan General, su regulación urbanística será asimilable a la de las tipologías hoteleras en el caso de Hoteles Rurales, y residencial en el caso de casas de aldea y apartamentos rurales. En todo caso, se desarrollarán en edificios de uso exclusivo o compartido con uso residencial debiendo contar con acceso independiente.

- 4.- **Albergues turísticos (Sh4):** establecimientos que, de acuerdo con lo previsto en la normativa sectorial específica, ofrezcan al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, el servicio de alojamiento por plaza en habitaciones de capacidad múltiple junto con la práctica de alguna actividad relacionada con el entorno. Se regularán por lo establecido en el Decreto 33/2022, de 3 de junio, de Ordenación de Albergues Turísticos.

- 5.- **Campamentos de turismo (Sh5):** el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables. Se regularán por lo establecido en el Decreto 61/2022, de 23 de septiembre, de Ordenación de campamentos de turismo y, complementariamente, por lo establecido en el Plan General de Ordenación. Los elementos así calificados por el Plan General de Ordenación deberán mantener su condición de Campamentos de Turismo, no siendo autorizable su transformación en ninguna otra tipología de uso hotelero.

Artículo 71. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- A. Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, el Decreto 18/2023, de 2 de marzo, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y demás normativa autonómica vigente en la materia.
- B. Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, excepto en el caso de pensiones, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

37



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 48 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- C. Las Pensiones podrán ubicarse en inmuebles que tengan otros usos, además del hotelero, y podrán utilizar los ascensores, escaleras y demás dotaciones de uso común del edificio. En ningún caso podrán situarse por encima del uso predominante cuando este sea el residencial.

Artículo 72. Condiciones específicas del uso de campamento de turismo y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito (Sh5)

1. Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, en el Decreto 61/2022, de 23 de septiembre, de Ordenación de campamentos de turismo y áreas especiales de autocaravanas en tránsito, y en la restante normativa sectorial de aplicación.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 10.000 m² a 50.000 m² de superficie, incluyendo camping y áreas de autocaravanas.
No obstante, se admitirán superficies menores en el caso de encontrarse en tramitación de forma previa a la aprobación de este PGO.
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 metros y de 15 metros a eje de caminos o vías de acceso.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15% de la superficie.

2. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m o 5 m según este previsto para circulación en uno o dos sentidos si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.
- El viario interior no se pavimentará con productos bituminosos, debiendo utilizar materiales removibles tales como rejillas de hormigón, piedra u otros de similares características; en general se respetará el suelo natural, para lo que se acometerán tareas de revegetación y conservación de los suelos al final de la temporada oficial de acampada.
- Será preceptivo prevenir y disponer de un área de aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será la de una plaza de aparcamiento por cada dos personas en el camping y por cada plaza de caravana, respectivamente.

3. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

SECCIÓN 5ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS

Artículo 73. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.

73.1. Definición y clases

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- a) **Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuenten con un mínimo de tres aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de aire comprimido y de agua, ubicados dentro del recinto de la instalación.
- b) **Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

73.2. Localización

Además de las instalaciones existentes el Ayuntamiento podrá autorizar nuevas instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias tanto en las bandas laterales del viario como en las parcelas que cumplan con las condiciones exigibles en materia de tráfico y seguridad.

Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

- a) Como norma general, las nuevas Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en parcelas de suelo urbano consolidado con zonas de ordenanza cuyo uso característico sea diferente del industrial o del terciario.
En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado solo podrán ser ubicadas en sectores cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario. En suelo no urbanizable solo podrán implantarse sobre parcelas colindantes con carreteras de titularidad supramunicipal y sobre el dominio público de estas en el caso de que su dimensión y condiciones lo permitan.
- b) Las nuevas instalaciones presentarán una correcta disposición de accesos, que permita el normal flujo del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado, y en la Orden FOM/273/2016.
- c) Cumplirán las determinaciones de la legislación de Carreteras y el resto de cuanta normativa sectorial le sea de aplicación.

73.3. Condiciones particulares

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
 - a) Se permiten las existentes en su localización y configuración actual.
 - b) Se permiten toda clase de obras en los edificios existentes. Se permiten obras de nueva planta.
 - c) Presentarán una correcta disposición de los accesos, con zonas de desaceleración y aceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.
 - d) La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo no Urbanizable en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial.
 - e) Solo se permite edificar en planta baja. La altura máxima de la edificación será de 4,50 metros, medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior.
La altura libre mínima de planta será de 3,50 m.
 - f) En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.
 - g) La instalación, en lo referente a ruidos, se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de Ruidos.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:
 - A. **Estación de servicio:**
 - a) **Emplazamiento:** las estaciones de servicio se podrán ubicar:





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- En suelo urbano consolidado en parcelas a las que el Plan General asigna la zona de ordenanza industrial.
 - En sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con calificación global industrial o terciario, cuando así lo establezca el planeamiento que establezca la ordenación detallada.
 - En suelo no urbanizable vinculado a la red viaria, cuando la categoría de protección lo permita.
- b) Parcela mínima:
- Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 2.000 m² para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima establecidas por la zona de ordenanza.
 - Suelo no urbanizable: 3.000 m², sin usos compartidos, siempre en parcela independiente y vinculada al sistema general viario.
- c) Edificabilidad y usos:
- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar a los primeros 1.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² al resto de la superficie de parcela.
 - La superficie edificable máxima en parcelas de suelo rústico será de 750 m², englobando todos los usos.
 - Las superficies cubiertas no cerradas, marquesinas y pérgolas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m² y su altura máxima no supere los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
 - La altura libre mínima de la edificación será de 3,50 m.
 - Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en este artículo.
 - Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computaran a efectos de edificabilidad, no pudiendo superar la superficie cubierta destinada al lavado de vehículos el 15% de la superficie de parcela.
 - Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse en suelo urbano un mínimo de 5 metros a linderos y en suelo rústico 15 m a viario público y 10 metros a linderos laterales.
- d) Ajardinamiento de parcela: Las nuevas estaciones de servicio dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

B. Unidad de suministro:

- a) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:
- En suelo con calificación industrial o terciario.
 - En la vía pública cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno.
- b) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m².
- c) Edificabilidad:
- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m², y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo.
 - La altura libre mínima de planta será de 3,00 m.
 - No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

40



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 51 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- Podrán disponer de superficie cubierta no cerrada inferior a 100 m², en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superará los 5,50 m.

73.4. Servicio de recarga energética

La prestación del servicio de recarga energética de vehículos eléctricos se podrá desarrollar tanto en Estaciones de servicio como en Unidades de suministro o ser una unidad de suministro de recarga eléctrica, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto al efecto en el Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO COMERCIAL**Artículo 74. Definición y clases**

- Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sean de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.
- Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.
- Los establecimientos comerciales de carácter colectivo se incluirán en alguna de las clases recogidas en el *Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial*.
- Se entiende por superficie útil de exposición y venta al público aquella donde se produce el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados, de forma habitual u ocasional, a la exposición al público de los artículos ofertados, incluyendo:
 - Los mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, así como los probadores, destinados a la presentación de los artículos.
 - Espacios de venta exteriores.
 - Escaleras, pasillos y cualquier otro espacio destinado a la permanencia y tránsito de personas necesarios para el acceso a los artículos.
 - La línea de las cajas registradoras, así como la zona entre éstas y la salida si en este caso se prestan servicios o sirve de escaparate.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga y descarga y almacenaje no visitadas por el público y, en todo caso, aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo.

74.1. Tipos de establecimientos comerciales

- Dentro de los equipamientos comerciales de proximidad establecidos en la Directriz Sectorial de Equipamiento comercial aprobada por Decreto 119/2010 (DSEC/2010) se diferencian los siguientes grados:

Grado 1 (CO1): locales con superficie de venta igual o inferior a 250 m².

Grado 2 (CO2): locales con superficie de venta mayor de 250 m² e igual o inferior a 500 m².

Grado 3 (CO3): locales con superficie de venta mayor a 500 m².



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6,00 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
3. El uso Comercio no podrá ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes.
4. La implantación de establecimientos comerciales no podrá generar "establecimientos comerciales colectivos por agregación o concentración no planificada con criterio de unidad", definidos en el artículo 8.4.b del *Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial*.

Artículo 75. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en las *Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, aprobadas por Decreto 119/2010*, o normativa que la sustituya.

Además, serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

1. Accesos y altura

- a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
- b) En edificios de uso predominante residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior. En plantas bajo rasante solo podrá situarse este uso cuando esté unido a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.
- c) Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.
- d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas normas que será la existente (nunca menor de 2,50 m), siempre que cumpla las determinaciones establecidas al efecto en el Código Técnico.

2. Circulación interior

- a) Las escaleras de servicio al público en los edificios comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 m.
- b) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción superior a 250 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,30 m, salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva del PGO que será la existente, siempre que cumpla las determinaciones establecidas al efecto en el Código Técnico de la Edificación. Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.
- c) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.
Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

3. Aseos

- a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.
- b) Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- Hasta 150 m² cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
 - Entre 150 y 300 m² de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para su uso por discapacitados.
 - A partir de 2.500 m² de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario. Como mínimo contará con la dotación de aseos exigida en el párrafo anterior.
- c) En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- d) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

- a) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
- b) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

5. Implantación en zonas industriales o ámbitos con ordenanza industrial

En las zonas o sectores industriales según la definición contenida en la DSEC (Directrices Sectoriales de Equipamientos Comerciales) se podrán autorizar únicamente:

- a) Las implantaciones comerciales que estén directamente relacionadas con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector; actividad comercial que, en ningún caso, podrá representar más del 30% de la superficie edificada total del edificio o instalación industrial. Esta excepción no será aplicable, en ningún caso, a las Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías.
- b) Establecimientos comerciales de carácter individual que estén dedicados de forma exclusiva al comercio mayorista.
- c) Establecimientos comerciales de carácter individual dedicados exclusivamente a la venta de automóviles, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales para la construcción y artículos de saneamiento y centros de jardinería. En este caso, la superficie útil de exposición y venta al público será igual o menor de 4.000 m² y la superficie edificada total igual o menor de 12.500 m².

6. Grandes equipamientos comerciales

La implantación de grandes equipamientos comerciales se regulará por lo establecido en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, aprobada por Decreto 119/2010.

Requerirá de un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En el estudio de tráfico habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
- Intensidad de la actividad
 - Modalidad de la explotación.
 - Diversidad de los productos comercializados.
- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre la superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.
- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL

Artículo 76. Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad general llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. El uso industrial puede tener los siguientes fines:
 - a) **Taller (It):** locales donde se desarrollan actividades de escasa entidad, vinculadas a artes y oficios o pequeñas instalaciones para la transformación o manipulación de materiales, en locales de superficie útil inferior a 200 m², y con maquinaria específica de menos de 10 KW de potencia instalada. En edificios de otros usos, los talleres no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso talleres artesanos ligados a viviendas unifamiliares.
 - b) **Almacén (Ia):** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos y pequeña maquinaria, sin servicio de venta directa al público, con una superficie inferior a 150 m². En edificios de otros usos, los almacenes no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso de almacenes ligados a viviendas unifamiliares con taller.
 - c) **Servicios del automóvil (Se):** locales destinados a la conservación y reparación de vehículos, a las actividades vinculadas a su mantenimiento, incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares (oficinas, almacenes, etc.) necesarias para el desarrollo de dicha actividad. Se incluyen también en este uso los talleres mecánicos, exposición y venta de vehículos etc., siempre que no incluyan servicios de almacenamiento, distribución y comercialización de combustibles y/o instalaciones de autolavado de vehículos. Este uso podrá ubicarse en espacios libres de edificación, en superficie o sótano. En el caso de ubicarse en el subsuelo de espacios de otro uso, deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones de permeabilidad y presencia vegetal establecidas por la presente normativa. En edificios, ya sea en sótano o planta baja, en uso exclusivo o en edificios de otros usos.
 - d) **Industria (In):** en el que se incluyen todos los locales destinados a actividades ligadas al uso industrial, incluidos los talleres y almacenes, cuyas superficies o potencias instaladas superan las establecidas en la definición de los usos elementales de Taller o Almacén anteriores, compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o en polígonos industriales
 - e) **Gran Industria (Ig):** De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad deben estar separadas de las áreas urbanas y se capaces de resolver de forma autónoma las obras de su propia implantación y funcionamiento.
 - f) **Industria vinculada al medio rural (Ir):** Industrias de transformación y almacenes de productos agrarios, tradicionalmente vinculados a las explotaciones agrarias que pueden dar lugar a instalaciones ligadas al medio rural, con las condiciones reguladas en el capítulo 3 del Título VII de esta normativa.

Artículo 77. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo, etc., así como a lo indicado por esta normativa.
2. Las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación y en el Reglamento de Seguridad Industrial.
3. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano, con las excepciones permitidas en la legislación sectorial de aplicación en función de la actividad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

44



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 55 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

4. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.

Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 m² y esté situada en un espacio urbano con usos mixtos, habrá de disponer de una plaza de aparcamiento exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un vehículo, cuyas dimensiones deberá justificar en función de su actividad.

5. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL

SECCIÓN 1ª: EQUIPAMIENTOS

Artículo 78. Equipamientos. Definición y clases

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias, instalaciones y edificios que se destinan a la prestación de servicios básicos para la comunidad que pueden ser de carácter tanto público como privado. Estos usos no podrán ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso y vinculadas al mismo. Se diferencian las siguientes clases:

- a) **Educativo (Ed):** comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- 1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años):
 - A. En edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso.
 - B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
 - C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial, con acceso independiente.
- 2) Centros escolares, academias, centros universitarios:
 - A. En edificio de uso exclusivo.
 - B. En edificios de uso residencial, en planta baja que podrá estar unida a la planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
 - C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.
- 3) Academias de baile, danza, música, teatro o similares:
 - A. En edificios de uso exclusivo.
 - B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
 - C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

- b) **Cultural (Ct):** instalaciones y construcciones dedicadas al desarrollo y fomento de actividades culturales, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, cines, teatros, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Las actividades de este grupo solo podrán desarrollarse:

- A. En edificios de uso exclusivo.
- B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- c) **Sanitario (Sa):** comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo solo podrán desarrollarse:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En planta baja, primera y semisótano en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja, plantas de piso y semisótano vinculado a la planta baja.

d) Social-Asistencial (So): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los centros de atención a la infancia, centros de atención a drogodependientes, centros de día, centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En planta baja, primera y semisótano en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

Dentro de esta clase de equipamiento se incluye el uso residencial en su modalidad de **alojamiento dotacional**, que será en todo caso la titularidad pública. Su regulación deberá atender a las disposiciones establecidas al efecto para el desarrollo del uso residencial.

e) Administrativo (Am): espacios en los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, con acceso independiente.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

f) Deportivo (Sp): comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

Las actividades de este grupo solo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

g) Religioso (Rg): comprende los espacios o edificios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión, etc.).

Las actividades de este grupo solo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- h) **Transporte (Tr):** instalaciones y edificios al servicio del transporte colectivo que incluyen estaciones de autobuses, de tren, portuarias, apeaderos, terminales, andenes, etc.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En la planta baja de un edificio con otro uso.

- i) **Seguridad (Sg):** edificios e instalaciones destinados a prestar los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares)

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En la planta baja de un edificio con otro uso.

- j) **Servicios básicos (Sb):** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- A) **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

- B) **Servicios funerarios:** comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- C) **Recintos feriales:** centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- k) **Servicios urbanos:** comprende el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones, de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial.

- l) **Otros equipamientos (Ot):** equipamientos no incluidos específicamente en las categorías anteriores, que se destinen a la prestación de servicios básicos para la comunidad.

Artículo 79. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.
2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Con carácter general, las condiciones de edificación y emplazamiento o tipología edificable serán en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo.
Se deberá justificar la necesidad o conveniencia de las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector. En todo caso, la edificabilidad de las parcelas de equipamiento será la asignada por el planeamiento.
5. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
6. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa estatal o autonómica.

Artículo 80. Condiciones específicas del uso de equipamiento

80.1 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

80.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
 - Educativo, que solo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
 - Sanitario o social-asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.
 - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional
 - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
 - Servicios urbanos o servicios básicos, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.
3. Los usos dotacionales privados existentes en edificios catalogados podrán sustituirse por los siguientes usos previa justificación de la innecesidad del equipamiento preexistente:
 - a) Se podrán destinar a los usos terciarios compatibles de alojamientos hoteleros y oficinas sustituyendo al uso específico como uso exclusivo.
 - b) Se podrá destinar a uso residencial en las categorías de alojamiento colaborativo y pisos tutelados sustituyendo al uso específico como uso exclusivo.
 - c) Se podrá destinar al uso hostelero, con las excepciones señaladas en la Ficha del Catálogo en su caso.

En todos los casos se deberá mantener el edificio sujeto a protección por su valor patrimonial, garantizando la conservación de las características originales merecedoras de protección.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

48



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 59 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**SECCIÓN 2ª. ESPACIOS LIBRES****Artículo 81. Definición y clases**

Corresponden a este uso los espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo o individual, público o privado, diferenciados en:

- a) **Zonas Verdes (Zv):** corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, cuyo objeto es:
- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
 - Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
 - Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
 - Desarrollar juegos infantiles.
 - Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
 - Mejora del paisaje urbano y de las condiciones estéticas de la ciudad.

Estos espacios verdes mantendrán en todo caso la primacía de los espacios arbolados sobre los ajardinados o acondicionados mediante urbanización. Su índice de permeabilidad no será inferior al 85%.

- b) **Jardín (Ja):** Espacios urbanos integrantes del sistema de parques, jardines (públicos o privados), espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana, que incluyen plantaciones de arbolado y jardinería. Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización, con un índice de permeabilidad superior al 60%.
- c) **Plazas (Pz):** zonas que se configuran o funcionan como lugares vertebradores del espacio urbano o rural cuyo carácter es claramente estancial. Pueden o no disponer de vegetación.
- d) **Espacio libre privado (ELpr):** zonas de acceso que comparten varias viviendas en régimen de propiedad horizontal, urbanizadas, y que deben mantenerse libres de edificación.

Artículo 82. Condiciones del uso de espacios libres

- El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
- Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
- Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 83. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

SECCIÓN 3ª. USO VIARIO PÚBLICO (VP)**Artículo 84. Definición y clases**

Corresponden a este uso los espacios e instalaciones asociadas destinadas a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas de vegetación complementarias del viario, diferenciados en los siguientes usos pomenorizados:

- a) **Viarío (Vi).** Incluye caminos, carreteras, calles, carriles-bici, y en general a todos aquellos corredores que componen el sistema de conexiones urbanas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- b) **Zonas estanciales (Vz).** Incluye los espacios que se configuran o funcionan como zonas de expansión del viario público con características estanciales así también como superficies cubiertas de vegetación complementarias al viario.
- c) **Aparcamiento (Va):** Incluye los espacios destinados a aparcamiento en vía pública.

SECCIÓN 4ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES**Artículo 85. Definición y clases**

Corresponden a este uso los espacios y conjunto de construcciones e instalaciones destinados al sistema territorial de infraestructuras de comunicación, tales como redes de carreteras, tendidos destinados a proveer de los servicios de telecomunicaciones, energía, saneamiento, abastecimiento, etc. de carácter superior al urbano. Se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

- A. Carreteras y caminos (C)** Incluye la red de carreteras y caminos. Se clasifican en:
 - a. **Caminos Red Rural:** corresponde a vías que, integrando la red rural tradicional no jerarquizada, han sufrido ya parcialmente un ensanchamiento de las dimensiones especificadas para este tipo, que implican su consolidación como tal. Vías que actualmente tienen un ancho entre cierres mayor de 5 metros.
 - b. **Caminos Red Rural Tradicional:** itinerarios que, integrando la red rural tradicional, no han sufrido ensanchamiento por encima de lo especificado para este tipo de vías, o no están incluidos en el nivel anterior. Vías que actualmente tienen un ancho de entre 3,00 m y 5,00 m entre cierres.
 - c. **Caminos y pistas:** corresponde los caminos que constituyan ramales de acceso a fincas cuya longitud no supere los 200,00 metros, o pistas sin pavimentar que no den acceso a viviendas, y el ancho entre cierres sea menor de 3,00 metros.

En la redacción del inventario de caminos municipal se tendrá en cuenta esta clasificación.

- B. Energía gaseoductos (Gs):** Incluye los gaseoductos de media y alta presión, así como sus instalaciones anejas (estaciones reductoras, etc.)
- C. Energía eléctrica LAT (Lt):** Incluye la red de energía eléctrica de muy alta, alta y media tensión, así como las instalaciones, centros de transformación, subestaciones o edificios vinculados.
- D. Infraestructuras de telecomunicaciones (Tc).** Incluyen las redes públicas de comunicaciones y sus recursos asociados (antenas de telecomunicaciones).
- E. Parques eólicos (Eo).** Según establece el *Decreto 42/2008 de 15 de mayo por el que se aprueban definitivamente las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio para el aprovechamiento de la energía eólica*, el Concejo de Villaviciosa está incluido parcialmente en la Zona de exclusión y parcialmente en la Zona de baja capacidad de acogida.

En la Zona de Exclusión podrán desarrollarse exclusivamente dispositivos eólicos de baja potencia que suplan deficiencias en el abastecimiento. En la Zona de Baja Capacidad de Acogida podrán desarrollarse dispositivos eólicos de baja potencia, parques eólicos de autoconsumo, parques eólicos de investigación y parques eólicos convencionales con un número de aerogeneradores igual o inferior a quince, sin que pueda superarse la potencia total de 150 MW para el conjunto de parques eólicos de cualquier tipo instalados en la Zona.

- F. Plantas fotovoltaicas y sus recursos asociados (Fv):** comprende la instalación de paneles, seguidores y otras infraestructuras vinculadas directamente a las plantas y necesarias para su funcionamiento como líneas de evacuación, estaciones transformadoras, etc.
- G. Parques de baterías de almacenamiento energético "STAND ALONE".** La implantación de parques de baterías "stand alone", cuyas potencias de almacenamiento superen los 3 MW y no se limiten al autoconsumo, se permitirá en las siguientes clases y categorías de suelo:
 - En suelo urbano y urbanizable con calificación de industrial, con las condiciones establecidas para el uso industrial.
 - En suelo no urbanizables de interés extractivo SNU-I-EX, como uso autorizable

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. MASIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**SECCIÓN 5ª. USO PORTUARIO****Artículo 86. 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*.

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.

CAPÍTULO 8. USO ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 87. Conservación y regeneración de la Naturaleza****87.1 Definición y condiciones para el uso**

Usos que son compatibles con los valores objeto de protección, e identifican la orientación ambiental prioritaria de cada categoría de suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con él.

Las actividades a desarrollar están dirigidas tanto al mantenimiento de las condiciones ambientales de entornos naturales bien conservados, así como a reconducir la situación ambiental de otros entornos naturales afectados por procesos de degradación y/ o desastres naturales.

En caso de no ser posible la recuperación del estado anterior (caso de canteras, minas abandonadas, etc.) estos espacios podrán ser destinados a otros usos propios del suelo no urbanizable, como plantaciones forestales con especies autóctonas, áreas recreativas, centros de actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental, etc., en los términos y condiciones que indique tanto este Plan General de Ordenación como la legislación sectorial de aplicación.

87.2 Actividades de investigación científico-técnica

Dentro de este uso se incluyen las actividades encaminadas a la promoción del conocimiento científico-técnico, que requieren de actuaciones diferentes a la mera observación o toma de datos de campo que no necesitan de actuaciones o instalaciones temporales o permanentes. Estarán promovidas por organismos oficiales, universidades o entidades privadas debidamente acreditadas.

Para su realización será necesaria autorización municipal. Para ello, deberá ser presentada una memoria de actividades que se incluya al menos las siguientes especificaciones:

- a) Organismo que propone la actividad y persona responsable de la misma.
- b) Lugar exacto de la actuación.
- c) Tipo y descripción de las actividades.
- d) Duración de la campaña.
- e) Aquellas autorizaciones necesarias para la actividad pretendida, así como los estudios ambientales que correspondan en aplicación de la legislación que sea de aplicación.

Artículo 88. Uso Forestal**88.1 Definición y clases**

Se consideran usos forestales todos aquellos relacionados con el aprovechamiento, uso y gestión de los montes, así como los usos relacionados con la conservación, mejora y regeneración de ecosistemas forestales naturales.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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 uso forestal puede contemplar las siguientes actuaciones:

- a) **Explotación tradicional:** aprovechamiento controlado de todos los recursos del bosque autóctono o no, para uso doméstico. En caso del aprovechamiento de arbolado para leñas, este no podrá superar los 10 metros cúbicos.
- b) **Explotación intensiva:** actuaciones forestales y silvícolas con fines productivos e industriales. aprovechamiento forestal de los frutos maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, los de corcho, los de resina, pastos, caza, frutos, hongos, plantas aromáticas y medicinales, productos apícolas y los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los montes.
- c) **Repoblación productora:** se considera cuando se implanta arbolado con fines productores. Principalmente si se pretende hacer con especies como el eucalipto o pino, ambas de crecimiento rápido. Para poder considerarse como repoblación se deberá plantar o sembrar más del 50% del arbolado de la misma especie existente en la parcela.
La repoblación de producción estará permitida en suelo de interés forestal. En el suelo de interés agrícola, con carácter general, estará prohibida, a no ser que la parcela catastral este colindante con suelo catalogado de interés forestal y cumpla con las distancias mínimas establecidas.
- d) **Repoblación de conservación:** se considera cuando se implanta arbolado con fines protectores, principalmente si se pretende hacer con especies autóctonas y de crecimiento lento.
- e) **Conservación masa existente:** se considera a las actividades de repoblación, no superiores al 50% del arbolado de la misma especie existente en la parcela, independientemente de la especie que sea.
- f) **Gestión forestal sostenible:** es el conjunto de actividades de índole técnica y material relativas a la conservación, mejora y aprovechamiento del monte, recogidas todas ellas en un instrumento de gestión forestal aprobado.
La gestión forestal sostenible será autorizable en cualquier tipo de suelo, teniendo los usos que estar incluidos en el plan de gestión, aprobado por la consejería competente en materia forestal.
- g) **Instrumentos de gestión forestal:** bajo esta denominación se incluyen los proyectos de ordenación de montes, planes dasocráticos, planes técnicos u otras figuras equivalentes.
- h) **Prevención contra incendios:** actividades de conservación, mantenimiento y mejora de las infraestructuras de prevención contra incendios existentes en los montes. Los desbroces estarían incluidos dentro de la prevención contra incendios.

88.2 Condiciones para el uso

1. El desarrollo del uso forestal tendrá los siguientes objetivos:
 - La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.
 - La protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la flora y fauna silvestre.
 - El control de la transformación paisajística inducida por el efecto de las repoblaciones forestales.
 - El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.
 - El mantenimiento del sector forestal, así como la conservación, regeneración y mejora de las parcelas existentes plantadas con especies alóctonas.
 - Fomentar modelos de explotación forestal tanto de masas autóctonas como alóctonas, que aumenten rendimientos y minimicen el impacto de la actividad forestal al resto de actividades existentes.
2. En aquellas masas forestales afectadas por incendios en que la regeneración natural no es posible el Ayuntamiento instará al organismo forestal competente a declarar la obligatoriedad de la reforestación de conformidad con lo dispuesto en artículo 65 de la *Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de montes y ordenación forestal del Principado de Asturias*.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. En los montes con instrumentos de gestión forestal aprobados y en vigor, se autorizarán los usos recogidos en este. Expresamente las replantaciones de producción deberán cumplir igualmente con los requisitos recogidos para el suelo en el que se ubiquen.
4. Quedará prohibido para todo tipo de suelo, la corta de masas de arbolado autóctono. En caso de por motivos de mejora de la masa o enfermedad, se podrán realizar cortas sobre ellas. Estas cortas deberán de estar incluidas en un instrumento de gestión forestal aprobado por la consejería competente en materia forestal.
5. La unidad mínima de actuación forestal es de 10 hectáreas, en los términos establecidos *la Ley 3/2004 de montes y ordenación forestal del Principado de Asturias*.
6. Todas las nuevas repoblaciones forestales guardarán una distancia mínima de 100 metros, medida sobre el terreno, con viviendas u otras edificaciones agrarias, turísticas o industriales en uso, borde de núcleos rurales y suelos urbanizables, planificados y/o desarrollados.
7. En caso de existir normativa autonómica más restrictiva se tomará la medida establecida por esta y se prevé la modificación de esta distancia en las revisiones del plan de prevención contra incendios forestales en el concejo de Villaviciosa.
8. Con carácter general, se prohíben las repoblaciones de producción para todo tipo de suelo que este a menos de 150 metros del suelo urbano. Las existentes, se podrán explotar intensivamente, siempre y cuando seguidamente se elimine la especie de producción. En todo caso, se podrá sustituir por una repoblación de conservación. Esto es de aplicación directa al entorno del suelo urbano de Tazones.
9. La creación, mantenimiento o mejora de los puntos de acopio temporal vinculados a zonas forestales de más de 20 hectáreas serán usos autorizables en todo tipo de suelo.

Artículo 89. Uso Agrícola

Los usos de producción agrícola se constituyen como actividades relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Extensiva:** relacionadas con los cultivos forrajeros, prados, cerealistas...
2. **Intensiva:**
 - a. *Horticultura* con huerta al aire libre a media y gran escala – extensión superior a 3.000 m²-.
 - b. *Frutales a media y gran escala:* aquellos que se realicen con densidades superiores a 1000 plantas /ha y en una extensión superior a 3.000 m², pudiendo ser discontinua la explotación.
 - c. *Cultivos bajo abrigo:* se consideran cultivos bajo abrigo todos aquellos que requieren instalaciones de invernaderos o estructuras similares sea cual sea su extensión
No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico.
Deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura y, en cualquier caso, con un mínimo de 3 metros.
 - d. *Viveros:* se consideran viveros las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plántones ya sean forestales u ornamentales. Quedan excluidos los viveros temporales que se instalen en terrenos forestales con la finalidad de producir plántones para la repoblación de esos mismos terrenos.
3. **Cultivos para consumo familiar y pequeña huerta.**
 - Se incluyen en este grupo los cultivos de huerta para consumo familiar y de pequeña venta en mercados y ferias locales cuando la extensión de terreno dedicada a cada una de las especies sea inferior a 3.000 m²; se incluyen también la plantación de frutales con extensión inferior a 3.000 m² y las pomaradas de manzana de sidra con extensión superior a 5.000 m².





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- Los huertos y pomaradas se consideran espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna edificación precaria sin que pueda transformar su carácter netamente agrícola, salvo en los casos en que formen parte de un núcleo rural.
- La única edificación permitida son las casetas de aperos en las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 90. Uso Ganadero

1. Actividades de la cría y/o explotación de todo tipo de ganado, así como de animales de granja o corral, ya utilicen directamente los recursos derivados del suelo o se trate de ganadería de tipo industrial. Las diferencias entre una y otra clasificación darán lugar a diferentes regulaciones normativas en función de sus implicaciones ambientales.
2. Los tamaños de las explotaciones quedan medidos a través de las Unidades Ganaderas (UG) definidas por la Consejería de Desarrollo Rural y Recursos Naturales del Principado de Asturias.

Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen los tipos siguientes:

- a) *Ganadería familiar o extensiva*: explotaciones ganaderas cuyos recursos alimenticios proceden al menos en un 50% de los terrenos ligados a la explotación. Las cargas ganaderas deben estar ajustadas a la superficie agraria útil de la que dispone la explotación, atendiendo además al tipo de ganado:
 - *Vacuno y equino*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 3 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).
 - *Ovino y/o caprino*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 6 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).
 - *Porcino, avícola y conejero*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 3 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).
- b) *Ganadería intensiva*: Estabulaciones ganaderas cuyos recursos alimenticios no proceden directamente de los terrenos vinculados a la explotación en un 50% como mínimo, o cuyos terrenos vinculados a la explotación sobrepasen el límite de las cargas ganaderas definidas para explotaciones familiares o extensivas.
3. Se entiende por *Núcleo Zoológico* los centros e instalaciones que albergan animales domésticos o no, de aquellas especies no consideradas tradicionalmente de abasto, incluyendo las colecciones zoológicas, los centros ecuestres, centros de animales de compañía y explotaciones pecuarias especiales, incluidas apicultura y acuicultura de aguas continentales, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 73/98, de 3 de diciembre, del Principado de Asturias.

Se incluyen específicamente dentro de este uso los siguientes:

- a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas o bancos de animales, colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.
- b) Centros ecuestres: incluyendo centros que alberguen équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, tales como picaderos, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
- c) Centros de animales de compañía: considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias centros para tratamiento higiénico, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía. Se considera, de conformidad con la Ley 13/2002 de 23 de diciembre, de tenencia y protección de los derechos de los animales, establecimiento dedicado a estos fines, cuando se posean más de cinco animales destetados.
- d) Explotaciones pecuarias especiales: Engloba los centros dedicados a la cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, centros cinegéticos o piscícolas, excluidas la apicultura y la acuicultura en aguas continentales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

54



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 65 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

La *acuicultura* comprende el cultivo de especies relacionadas con la reproducción, cría y engorde de organismos acuáticos; comprendidos peces, moluscos, crustáceos y plantas. Dentro de estas actividades se significan las *Piscifactorías* que contemplan la cría de peces y mariscos con fines comerciales en los ríos o riberas y en la costa o zonas de influencia mareal.

Artículo 91. Uso Extractivo

Se consideran actividades extractivas las relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos del suelo y del subsuelo. Se consideran:

- a) Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean de galería o a cielo abierto.

Las nuevas concesiones deberán cumplir los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 92. Objeto y aplicación

1. Las Normas generales de edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
2. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.
3. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en su literalidad las definiciones generales; podrán introducir mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, y que de su aplicación no resulte una mayor permisividad edificatoria. En ningún caso podrán alterar las condiciones de superficie edificable o aprovechamiento urbanístico.
4. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.
5. En los edificios que incluidos en el Catálogo Urbanístico se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.
6. A efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, se considera "edificación tradicional" a toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

Artículo 93. Sostenibilidad y eficiencia energética

Las obras de edificación y urbanización, así como las que se realicen para la instalación de nuevos usos o modificación de las características de los locales existentes, estarán supeditadas a lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica sobre sostenibilidad y eficiencia energética.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Artículo 94. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

Artículo 95. Definiciones generales sobre la parcela

95.1 Parcela

1. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Se entenderá por parcela toda superficie acotada de terreno que constituye una finca registral.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. En suelo urbano las parcelas para ser edificables deberán cumplir tanto las determinaciones establecidas en el *artículo 95. Solar*, como las determinaciones urbanísticas establecidas por las ordenanzas y las condiciones específicas establecidas en el Régimen de los usos.

No se permitirá la constitución de nuevas servidumbres para resolver el acceso a las parcelas.

95.2 Parcelación

1. División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes.
2. Se entiende por parcelación urbanística la parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos, total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

95.2 Agrupación de fincas

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga por objeto o no la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

95.3 Superficie de parcela

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la parcela, distinguiendo:

- a) **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Catastro, en el Registro de la Propiedad o los que resulten de su medición real.
- b) **Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria establecidos por el planeamiento vigente.

95.4 Parcela mínima

1. Es la superficie mínima neta que, a efectos de parcelación, debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
2. La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. La superficie de parcela mínima siempre se establece sobre parcela neta.
3. Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:
 - a) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
 - b) Las parcelas mínimas serán indivisibles, excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c) Las parcelas con superficie inferior al doble de la determinada como mínima en el planeamiento serán indivisibles, excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a la parcela colindante para formar una nueva finca.
 - d) La condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015.
4. En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización con arreglo a lo establecido en el Reglamento de ordenación del territorio y urbanismo (ROTU).





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

95.5 Linderos

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- a) **Lindero frontal:** el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
- b) **Linderos laterales:** los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

95.6 Frente de parcela

1. Frente de parcela es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma.
2. Frente mínimo es el menor frente permitido a efectos de parcelación. El frente mínimo deberá mantenerse en la distancia establecida en la zona de ordenanza, medida perpendicularmente a la alineación y en todos sus puntos.
3. En las zonas en las que se determine podrá fijarse un frente máximo de parcela a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

95.7 Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 96. Solar

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:
 - a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1ª. Que la vía a la que da frente tenga pavimentada la calzada.
 - 2ª. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes
 - b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
 - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
 - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
 - 4º. Alumbrado público
 - 5º. Telecomunicaciones
2. También, y solo para el caso de parcelas existentes al momento de la aprobación de este Plan General, tendrán la condición de solar aquellas parcelas que, reuniendo los requisitos establecidos en el apartado anterior, están conectadas de forma permanente y funcional mediante un espacio libre privado de accesos comunes con frente a vía o espacio libre público y servidumbre de paso constituida legalmente. Para que esta condición sea aplicable se cumplirán los siguientes requisitos:
 - a) El espacio libre privado accesos comunes así calificado por el Plan General que sirve de acceso estará vinculado permanentemente a las parcelas o edificios a que sirva de acceso y no podrá disponer de ninguna edificación.
 - b) El espacio libre privado accesos comunes garantizará la accesibilidad y seguridad de las parcelas a las que sirve de acceso y la conexión con las redes de servicios urbanos.
 - c) El espacio libre privado accesos comunes podrá disponer bajo rasante de dotaciones e instalaciones al servicio de las parcelas que se vincula.
 - d) El mantenimiento y conservación de este espacio libre privado accesos comunes corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable solo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:
 - a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
 - b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 97. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 98. Alineaciones:

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

- a) **Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- b) **Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones exteriores de las parcelas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

Artículo 99. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

1. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.
2. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:
 - a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
 - b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

Artículo 100. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

Artículo 101. Línea de fachada

1. Intersección del paramento exterior de fachada del edificio con el terreno.
2. A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 102. Retranqueo**

1. Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación o instalación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente. Se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las plantas sótano o semisótano que no podrán emerger de la rasante o del perfil original del terreno en los espacios de retranqueo.
2. En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.
3. Si la ordenanza correspondiente permite la tipología de adosada, la misma podrá realizarse sin retiros mediante pacto de adosamiento debidamente acreditado.

Artículo 103. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

Artículo 104. Posición de la edificación respecto a otros edificios

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, dentro de una misma parcela o en parcelas colindantes, una edificación puede ser:

- a) Entre medianeras: es la edificación situada sobre una única parcela con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
- b) Aislada, cuando ninguna de las líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela o con otra edificación, con excepción de la alineación oficial cuando así se establezca en la zona de ordenanza correspondiente.
- c) Pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.
- d) En hilera: aquella que, ubicándose en una sola parcela, tiene más de un lateral en contacto con edificaciones situadas en fincas adyacentes.

Artículo 105. Separación entre edificios

1. Es la distancia entre las fachadas exteriores de los edificios emplazados en la misma parcela.
2. Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

Artículo 106. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas sobre rasante, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

Artículo 107. Rasantes

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia.
2. Se establecen los siguientes tipos de rasante:





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

a) **Rasante oficial:** es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio, que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de los viarios y espacios libres públicos definidos en la cartografía que sirve de base al planeamiento

b) **Rasante natural del terreno:** Es la cota relativa de cada punto del terreno sin que se hayan producido transformaciones ni movimientos de tierras.

c) **Rasante teórica:** son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores, con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.

Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.

d) **Rasante resultante o de proyecto:** es la cota asignada en un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.

107.1. Condiciones de las rasantes

1. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por la Ordenanza de aplicación asignada por este Plan General.

En cualquier caso, deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

2. La rasante de proyecto podrá modificar la rasante natural con las siguientes condiciones:

a) No podrá situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.

b) No podrá estar en ningún caso por encima de la rasante de la alineación exterior superior, o de la rasante de la parcela colindante en su caso.

Deberá respetar, en todo caso, los niveles del terreno colindante sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

c) El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no superará la rasante teórica, o una pendiente de treinta grados sexagesimales sobre la horizontal si aquella fuera mayor.

Se exceptúa de este supuesto el caso en que la alineación inferior sea una autovía o línea de ferrocarril, permitiendo pendientes mayores que atrincheren la citada infraestructura.

d) El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de treinta grados sexagesimales bajo la horizontal si aquella fuera menor.

e) En todo caso el encuentro entre superficies con rasantes distintas en el interior de la parcela deberá resolverse mediante taludes cuya pendiente no supere los treinta grados sexagesimales respecto a la horizontal, o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.

La rasante de proyecto no podrá separarse de la rasante natural más de 1,50 metros, ni con desmontes ni con rellenos.

f) Estos muros deberán quedar en todo caso dentro de la pendiente de treinta grados sexagesimales trazada desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.

g) En todo caso deberá modificarse la rasante natural para garantizar taludes de transición de pendiente máxima 30º grados sexagesimales a la rasante del viario que discurra a una cota inferior, con la excepción señalada en el apartado c) anterior.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



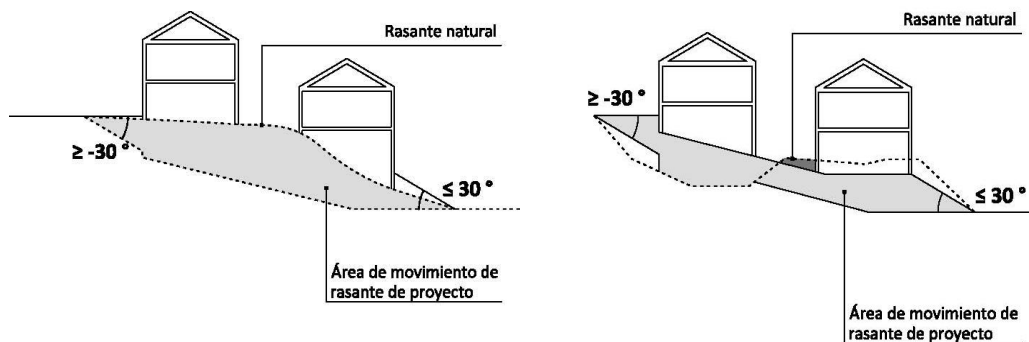
SELLO

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



3. Excepcionalmente la rasante resultante o de proyecto podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto anterior cuando esta se fije, en suelo urbano, mediante un Estudio de Detalle o Plan Especial, y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas.

Se realizará Estudio de Detalle siempre y cuando la rasante resultante quede 3 metros por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos. El objeto del Estudio de Detalle en cualquier caso será determinar una cota de rasante que garantice la mejor accesibilidad, la mejor habitabilidad y la integración de la edificación en el entorno.

4. Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

Artículo 108. Área de movimiento de la edificación

1. Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.
2. El Plan General define el área de movimiento de la edificación:
 - a) Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento
 - b) Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

Artículo 109. Ocupación de parcela

1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.
 - a) **Ocupación sobre rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de los elementos de la edificación situados sobre rasante, medidos según las condiciones del párrafo anterior.
 - b) **Ocupación bajo rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de los elementos de la edificación situados bajo rasante.
2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados.
3. En las Ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de aparcamiento en superficie, espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente



normativa, siempre que no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

Artículo 110. Cerramiento de parcelas

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc. impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, estos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

Para la realización se setos y cierres en ningún caso podrán utilizarse las plantas incluidas en la Relación de Plantas Alóctonas Invasoras del Principado de Asturias, editada por la Consejería de Medio Ambiente. Se prohíben los cierres con coníferas especialmente ciprés de leyland (*Cupressus leylandii*) o similar.

A. Cerramientos en suelo no urbanizable

1. Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes.
2. En suelo no urbanizable los cerramientos se regulan según la clasificación de caminos contenida en el artículo 85 de esta normativa:
 - a. **Caminos Red Rural:**
 - Los cierres se separarán la mayor de las dimensiones siguientes: 4,00 metros al eje de la vía o 50 cm al borde del pavimento. Se exigirá la cesión de viales hasta el ancho mínimo permitido.
 - Podrá abrirse a vías de este nivel el acceso para vehículos para el caso de nueva edificación, pero a cambio de retirar toda la línea de cierre en ese frente para facilitar la incorporación.
 - Será obligatorio incluir la corrección del cierre, junto con la obtención de la licencia de edificación, para que la obra pueda ser autorizada. Se realizará este retiro aun cuando el gálibo normal entre edificaciones sea menor en tramos próximos, siendo útil la ampliación, aunque no sea continua.
 - En la cesión de viales hasta el ancho mínimo permitido deberá de dejarse la zona de cesión eliminando taludes o terraplenes (puede quedar en zahorra compactada). Sólo en caso de que exista un talud de desmonte o de terraplén de más de 1,20 metros de altura, medida sobre el borde de la calzada, puede admitirse cierre diáfano (malla y estacas sin cimentación corrida) con la separación de retranqueo exigida, pero sin eliminar el talud o terraplén
 - b. **Caminos Red Rural Tradicional**
 - El ancho total de la vía entre cierres no bajará de 6,00 metros, debiéndose retirar el cierre, a cada lado del eje de la vía, la mitad de esa dimensión. Con respecto a la cesión de viales se estará a lo señalado para el nivel anterior
 - Ningún cierre tendrá curvas frente a vía pública con un radio inferior a 6,00 metros.
 - c. **Caminos y pistas**
 - El ancho total de la vía no bajará de 5,00 m, y los cierres se retirarán un mínimo de 2,50 m del eje y su final se ejecutará en fondo de saco con las dimensiones mínimas necesarias para la maniobra de un vehículo. En los Núcleos Rurales no se admitirán soluciones en fondo de saco.
3. Para las licencias de cierres en parcelas con frente a cualquiera de los caminos indicados anteriormente debe de incluirse levantamiento topográfico del tramo del camino afectado por el cierre en todo su ancho para poder determinar el ancho del camino existente y establecer la clase de camino y los retranqueos que le corresponden.
4. Sólo en caso de que exista un talud de desmonte o de terraplén de más de 1,50 metros de altura, medida sobre el borde de la calzada, puede admitirse cierre diáfano (malla y estacas sin cimentación corrida)



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

5. Los cerramientos podrán alcanzar 1,50 metros de altura cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras y estén en entornos en los que existan este tipo de cerramientos, pudiendo alcanzar una altura de 2,20 metros con elementos ligeros y vegetales, sin poder superarse esta altura en el punto más desfavorable.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse con una altura máxima de 1,50 metros, con escollera o mampostería de piedra del lugar con tratamiento vegetal posterior.

6. En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres, de interés o adaptados al entorno, se podrán mantener y ampliar con la misma configuración en la nueva actuación.
7. En suelo no urbanizable de Núcleo Rural se estará a lo dispuesto de forma específica en *el Título VI, Capítulo 3. Suelo no urbanizable. Sección 4. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural.*

B. Cerramientos en suelo urbano

En suelo urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de ordenación. Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres, de interés o adaptados al entorno, se podrán mantener y ampliar con la misma configuración en la nueva actuación.

Se permiten los cerramientos de hasta 2,0 metros de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo con elementos ciegos 1,0 metros de altura desde la rasante.

Los locales comerciales, sin uso o actividad deberán disponer de un cerramiento que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y sea acorde con la edificación.

C. Materiales de cerramientos

a) Materiales recomendados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas con una altura máxima 2,20 m.
- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado con una altura máxima 2,20 m.
- Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
- "Muria" tradicional de mampostería de piedra del lugar.
- Con carácter excepcional se permiten cerramientos de hormigón que deberán incorporar tratamiento vegetal.

b) Materiales no autorizados:

- Setos con especies alóctonas invasoras del Principado de Asturias, editada por la Consejería de Medio Ambiente. No se permite el uso de ciprés de leylandi o similar en setos de cerramientos.
- Celosías, balaustradas y elementos figurativos de hormigón prefabricado o similar.
- Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

D. Intervenciones en cierres existentes

Se consideran obras de conservación de muro de cierre aquellas que afectan a muros ya consolidados en toda su longitud y que contemplan actuaciones generales en el muro de limpieza, renovación de rejunteos o similar.

Se consideran obras de reparación de un muro de cierre aquellas obras que afecten a muros ya consolidados con daños en zonas puntuales del mismo (sin superar las mismas el 30% de su longitud) y no supongan mejora de sus características constructivas.

En ambos casos, obras de conservación y de reparación, no será preciso el retranqueo del cierre de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan General. En el resto de los casos se considera reconstrucción del mismo y tendrá que realizarse con los retranqueos y características establecidas en este Plan General.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 111. Objeto y aplicación

1. Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.
2. Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

Artículo 112. Planta

Se entiende por planta cada uno de los niveles en que se desarrolla la edificación. En función de su posición en el edificio se consideran los siguientes tipos de plantas:

1. **Planta sótano:** planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de referencia del terreno (rasante oficial, rasante de proyecto o resultante).
2. **Planta semisótano:** planta que tiene el plano de suelo por debajo de la rasante de referencia del terreno y la cara superior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 1,50 metros por encima de dicha rasante.

Esta planta no se contabilizará a efectos de determinar el número de plantas autorizado.

3. **Planta baja:** es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 1,50 m por encima de la rasante de referencia.
4. **Entreplanta:** planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y cuya superficie útil no excede el 50% de la superficie útil de la planta en la que está incluida.
5. **Planta piso:** constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de las plantas de ático y bajo cubierta.
6. **Ático:** espacio construido sobre la última planta de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de fachada exterior e interior del edificio.
7. **Planta bajo cubierta:** es el espacio que se desarrolla entre el forjado superior de la última planta piso permitida y la cara inferior del forjado que configure la cubierta inclinada.

Artículo 113. Condiciones de las plantas de la edificación

113.1. Condiciones de planta sótano

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrán construirse más de dos plantas bajo rasante, incluidos semisótanos.
3. La cara superior del forjado o de la solera del sótano de la planta más profunda no podrá situarse a más de 6 metros medidos desde la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.

113.2. Condiciones de planta baja

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja no esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

65



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 76 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

2. El uso residencial en planta baja, en edificios de vivienda colectiva, deberá cumplir con las condiciones señaladas en esta Normativa urbanística.
3. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
4. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.
5. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los cuatro metros.
6. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de soportales, entendidos por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, con los siguientes condicionantes y limitaciones:
 - a) El soportal no podrá rebasar la alineación oficial.
 - b) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
 - c) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de 3,00 metros libres y máximo de 4,50 metros libres, medidos perpendicularmente a la alineación exterior.
 - d) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

113.3. Condiciones de entreplanta

1. Las entreplantas en edificios existentes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La entreplanta formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.
 - b) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie útil en planta del local al que pertenece.
 - c) La altura libre mínima por encima de la entreplanta será de 2,50 metros y de 3,00 metros por debajo, excepto que estos espacios estuvieran destinados a aseos del local, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones correspondientes a estos.
 - d) La entreplanta no podrá cerrarse en más del 40% de su propia superficie.
 - e) La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.
2. Las entreplantas no se permiten en nuevas edificaciones.

113.4. Condiciones de planta ático

1. La planta ático deberá retranquear sus planos de fachada de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3 metros, debiendo cumplir con los planos laterales la regulación de distancias a linderos o a otras edificaciones.
En edificios entre medianeras, el ático podrá alcanzar la línea medianera sin retranquearse.
2. La superficie de áticos no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio.
3. La cubierta del ático será necesariamente plana.
4. Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**113.5. Condiciones de planta bajo cubierta**

1. El espacio de la planta bajo cubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
2. El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,80 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. No podrá superar el 65 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, en el que no tiene limitación.
3. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
4. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.
5. Se permite un recrecido de los muros de fachada por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta, de como máximo 0,75 m hasta el encuentro con el faldón de cubierta.

Artículo 114. Altura de la edificación

1. Se entiende por **altura de la edificación** la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante de referencia (rasante oficial o rasante de proyecto o resultante), y conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente.
2. La altura de la edificación puede expresarse tanto en metros como por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante del terreno.
3. La altura en metros puede estar referida a:
 - A. Altura de cornisa:** Es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de referencia hasta la intersección del plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta piso, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.
 - B. Altura de coronación:** Es la distancia vertical medida desde rasante hasta el punto más elevado de la cumbre del edificio.
4. La altura en plantas es el número de plantas sobre rasante, incluyendo la baja y no incluye el espacio bajo cubierta ni ático, ni las plantas sótano y semisótano si los hubiera.
 - A. Altura de piso:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados terminados de dos plantas consecutivas.
 - B. Altura útil:** distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
 - C. Altura libre:** es la que resulta de restar de la altura útil los elementos constructivos, falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc, medida en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.
5. La altura de la edificación señalada en número de plantas por las Ordenanzas y gráficamente en los Planos de este Plan General es máxima; la edificación que se realice en desarrollo del Plan no podrá exceder la señalada por este y deberá igualarla cuando en la propia ordenanza se establezca su carácter obligatorio.

Artículo 115. Altura máxima de la edificación según número de plantas

1. Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, la altura máxima de la edificación expresada en metros para uso residencial será la siguiente:
 - a) Altura de cornisa (en metros): $0,50 + 3,15 \times \text{número de plantas}$.
 - b) Altura de coronación (en metros): $4,50 + \text{altura de cornisa construida de la última planta de piso}$.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

2. Cuando se trate de usos no residenciales, la altura máxima de cornisa expresada en metros será la siguiente:
 - a) Altura de cornisa (en metros): $0,50 + 4 \times \text{número de plantas}$.
 - b) Altura de coronación (en metros): $3 + \text{altura de cornisa de la última planta de piso}$.
3. La línea máxima de cornisa de ático autorizado será 3,15 metros por encima de la línea de cornisa de la planta inferior a ella.

Artículo 116. Medición de la altura de edificaciones

1. Con carácter general la altura de edificación se medirá en la vertical desde la rasante de referencia hasta la línea de cornisa.
2. En edificaciones aisladas la altura se medirá en la vertical desde cada cota de origen o referencia hasta la línea de cornisa de cada tramo en que se divida la fachada del edificio.
3. La superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso el número de plantas autorizado.
4. Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

116.1. Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situado en un único plano.

1. La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno.
2. Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
3. Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
4. Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud.
5. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

116.2. Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán

1. Con el mismo número de plantas

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo anterior, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza. Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que esta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

116.3. Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana

- a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.
- b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

116.4. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General con mayor altura que la permitida por éste.

Artículo 117. Altura de plantas

1. **Altura de piso:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados terminados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura libre:** Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados, descontando elementos constructivos, falsos techos, instalaciones, etc., y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura libre mínima será la establecida 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*.

Artículo 118. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo correspondiente de esta normativa, se permite la construcción de:
 - a) Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima comprendida entre el 45% y el 30% medidos a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior).
 - b) Ático, con las condiciones establecidas en esta normativa, cuando se permita en las correspondientes zonas de ordenanza.
 - c) Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,00 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
 - d) Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,00 metro por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
 - e) Depósitos e instalaciones al servicio exclusivos del edificio, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de este artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:
 - a) Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
 - b) Instalaciones de energía solar que no deben sobrepasar hacia el exterior el plano de la fachada.
 - c) Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

69



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 80 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 119. Condiciones de las cubiertas**

1. Con carácter general la cubierta será inclinada, permitiéndose la cubierta plana en edificaciones industriales situadas en el interior de polígonos o áreas de uso exclusivamente industrial y en las edificaciones auxiliares no visibles desde viales o espacios públicos cuando así se autoricen por la Normativa urbanística de este Plan General.

En edificación residencial se admitirá la solución de cubierta plana en un tercio de la superficie de la cubierta.

Se autoriza, así mismo, la cubierta plana en aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores.

2. En las cubiertas inclinadas a una o varias aguas la pendiente de los faldones estará entre el 45% y el 30%, teniendo los faldones de una misma cumbrera siempre la misma pendiente. En todo caso la cumbrera no alcanzará una altura superior a 4,50 metros medidos a partir del plano superior del último forjado.
3. Se permitirán las cubiertas totalmente ajardinadas, exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja pudiendo desarrollarse en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.
4. En edificaciones de uso residencial con cubierta inclinada la iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
5. Condiciones para las buhardillas.

Para *viviendas unifamiliares*, cuando así lo establezca la correspondiente normativa particular, se podrán disponer buhardillas de 1,50 metros máximo de ancho, pudiendo ocupar como máximo el 25% de la longitud de fachada; la distancia mínima de separación entre dos buhardillas será de 4,00 metros, medida entre los respectivos ejes y podrán tener ventanas únicamente en su plano de fachada.

En el caso de *tipologías de uso residencial colectivo* se podrán disponer buhardillas de 2,00 m de ancho en el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana, debiendo estar dicho plano retranqueado con respecto al plano de fachada al menos 2,00 metros; la separación mínima entre buhardillas será de 2,50 metros.

Con carácter general no se permitirá su disposición en edificios protegidos en cualquier categoría, salvo que ya existan, y respondan a las características tradicionales o históricas.

Artículo 120. Condiciones de los elementos por encima de las cubiertas

Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:

- a) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- b) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de un metro por encima de la altura de cornisa.
- c) **Instalaciones técnicas** requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso está permitido por la Ordenanza de aplicación.
- d) **Instalaciones vinculadas a las infraestructuras territoriales de telecomunicación.**





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 121. Cuerpos salientes y entrantes sobre la línea de fachada****121.1 Tipos**

Se entiende por saliente o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- A. Balcón:** vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 45 centímetros y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros del ancho del vano con una longitud máxima de 1,40 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- B. Balconada o balconaje:** saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve. La dimensión máxima del saliente no superará 45 centímetros.
- C. Terrazas:** espacios entrantes o salientes no cerrados, no superando en este caso la dimensión del vuelo los 75 centímetros.
- D. Mirador o galería:** vano de anchura inferior a 250 centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 75 centímetros. La distancia de separación entre dos miradores o galerías será superior a 3 metros.
- E. Cuerpos volados cerrados:** salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados, no superior a 75 centímetros.

121.2 Condiciones de los cuerpos salientes

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares establecidas por las ordenanzas, se permiten cuerpos y elementos volados sobre la línea de fachada en las siguientes condiciones:

- a) No se autorizan los vuelos en planta baja en edificios con alineación a viario o espacio libre público. Se autorizan las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso al nivel de planta baja de los edificios, según la definición que de dicha planta se establece en esta normativa. En cualquier otro caso se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo o serán interiores a la edificación.
- b) En calles o tramos de calle de anchura inferior a 6 metros no se autorizan los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 metros solamente se permitirán balcones y miradores. Para calles de anchura igual o superior a 12 metros se permiten todo tipo de vuelos.
- c) Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros, medidos desde el plano de fachada, según el ancho de calle a la que da frente será:
 - Calles de anchura menor de 9 metros..... 0,45 metros
 - Calles de anchura igual o superior a 9 metros..... 0,75 metros
- d) Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 metros de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes; la altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 metros y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 metros del bordillo, sin perjuicio de lo establecido por el CTE.
- e) En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 122. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la superficie que puede construirse en una parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, o de la licencia de edificación a la que se remite en los planos de ordenación para casos singulares.

Serán exigibles en obras de nueva edificación y ampliación de las edificaciones existentes.

Artículo 123. Superficie construida

1. Es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio en cada planta, definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros del patio, incluidos balcones y cuerpos volados.
2. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos construidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacios bajo cubierta, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, porches, etc, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 125. Medición de la edificabilidad.
3. Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
4. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y semisótano que se ubican en un edificio.
5. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante.

Artículo 124. Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos y que es de directa utilización para el uso a que se destine.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. Cuando la normativa técnica u otras, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

Artículo 125. Superficie edificable e índice de edificabilidad

1. **Superficie edificable** es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada. Se expresa en m² de techo construible.
2. **Índice de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. El índice de edificabilidad se aplica sobre la medición real de la parcela; se expresa en m² de techo construible/ m² de suelo. Puede indicarse como:
 - a) **Índice de edificabilidad bruta:** cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono o unidad de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.
 - b) **Índice de edificabilidad neta:** cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 126. Medición de la edificabilidad**

1. En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidos los espacios bajo cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,80 metros.
2. En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:
 - Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos con las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística.
 - Elementos ornamentales en cubierta.
 - Los tendedores no pisables.
 - Las piscinas descubiertas.
 - Las pérgolas no cubiertas
 - Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
 - Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinadas a albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas al servicio del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores, centros de transformación, cuartos de basura y otros de uso o naturaleza análoga.
 - Las torres de ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, con las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística.
 - Las escaleras de emergencia abiertas y los huecos de ascensor.
 - Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
 - Los porches que no estén cerrados por ninguna de sus fachadas.
 - Los patios de parcela que no estén cubiertos.
 - Los centros de transformación, estaciones de recogida neumática y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio de la urbanización y del conjunto edificado.
 - Las fachadas ventiladas, entendiéndose como tal la superficie comprendida entre la cara exterior del muro soporte de la misma y el aplacado o material visible desde el exterior.
3. Computarán los porches cubiertos en las siguientes situaciones:
 - Computarán al 50% de su superficie cuando estén cerrados por dos lados.
 - Computarán el 100% los porches cuando están cerrados por los tres lados.
4. En suelo no urbanizable no computarán en la superficie edificable de los hórreos y paneras que mantengan el espacio entre pegollos sin cerrar y la tipología constructiva tradicional.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS PATIOS**Artículo 127. Objeto y aplicación**

Son las que se establecen para garantizar la habitabilidad de los locales utilizados por las personas. Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 128. Pieza habitable y cuarto habitable

1. Se entiende por pieza habitable cada una de las estancias o espacios de una vivienda, de un uso residencial o de un uso asimilable, destinada a:
 - a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
 - b) Cualquier otra en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

73



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 84 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

3. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar un lugar de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
4. Todo cuarto habitable deberá ser exterior o contar con sistemas de iluminación y ventilación que aseguren los niveles exigibles en función de las condiciones ambientales y de uso.
5. Podrán situarse piezas habitables en planta semisótano y no podrán situarse en planta sótano.

Artículo 129. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

- A. **Patio de manzana:** es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.
A ellos no se podrán abrir luces de piezas habitables si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
- B. **Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
 - a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
 - b) Abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a zona verde o espacio libre público o privado.

2. Todo espacio o volumen libre de parcela deberá cumplir las condiciones señaladas para los patios de parcela cerrados en lo referente a luces rectas mínimas.
3. Todos los patios deberán tener acceso desde las zonas comunes de la edificación en orden a su limpieza y mantenimiento.
4. No se permitirá la construcción en los patios de ninguna edificación, ya sea esta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación, excepto la instalación de ascensores en las situaciones y con las condiciones señaladas en esta Normativa.

Artículo 130. Dimensiones de los patios

Los patios cumplirán las dimensiones establecidas 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*.

Artículo 131. Condiciones de los patios de manzana

Además de las condiciones establecidas en el Decreto 73/2018, los patios de manzana cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie ocupada por el patio de manzana se destinará sobre rasante a zonas verdes, de recreo y expansión comunales para los residentes en la parcela a la que pertenezcan como elemento común de propiedad privada, adscribiéndose su mantenimiento y conservación a cargo de la misma comunidad. Podrán instalarse elementos destinados al juego de niños, deportes, bancos, zonas de paseo, etc. de uso común.
- b) La superficie de patios de manzana y del espacio libre exterior podrá ocuparse bajo rasante en planta sótano como ampliación del estacionamiento situado bajo del edificio siempre que se cumplan los retranqueos determinados para la edificación en las condiciones particulares de la zona de ordenanza de aplicación.
- c) El patio de manzana deberá ser accesible desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común del inmueble por sus residentes, eliminando en el trayecto cualquier tipo de barrera arquitectónica que obstaculizara su uso.

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. MASIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 132. Condiciones de los patios de parcela**

Además de las condiciones establecidas en el Decreto 73/2018, los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o piezas habitables excepto cocinas, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den cocinas u otras piezas no vivideras.
- c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a una vez y media del frente abierto de fachada.
- d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- e) No se permitirán patios abiertos a fachada en edificación en manzana cerrada.
- f) El volumen de los patios de parcela no computará a efectos del cómputo de edificabilidad, pero sí se conceptuará como parte de la superficie de parcela ocupada por edificación.

Artículo 133. Condiciones de los patios mancomunados

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyan en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.
2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias de cada una de las porciones de patio que se agrupan.
 - b) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - c) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - d) Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.
 - e) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

Artículo 134. Tratamiento de patios

1. No se permite cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a alguna pieza habitable.
2. Cuando el patio de parcela se ocupa en planta baja, la altura de esta planta no podrá sobresalir del forjado de suelo de planta primera.
3. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 metros.

Artículo 135. Condiciones de iluminación y ventilación.

Serán de aplicación las condiciones que se señalan 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 y las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)**CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS****Artículo 136. Objeto y aplicación**

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

Artículo 137. Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido, será de aplicación la Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y en la Orden TMA/851/2021, de 2 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 138. Condiciones de acceso a las edificaciones

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, directamente o a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre el viario de acceso, sea público o privado, y el portal de ingreso al edificio no superará 40 metros, debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o zona de ingreso del edificio.
2. Cuando se acceda por viario privado, este deberá cumplir, además de las señaladas en el punto anterior, las siguientes condiciones:
 - a) Anchura mínima de rodadura 5 metros con características de urbanización propias del viario compartido.
 - b) Todas las parcelas privativas resultantes darán frente al vial.
 - c) Cuando se planteen soluciones en fondo de saco finalizará en rotonda que contemple el giro o permita el cambio de sentido de vehículos de emergencia, camiones de bomberos y autoescala. En el caso de rotonda con islote completamente franqueable, el diámetro exterior mínimo de rodadura será de 15 metros.
3. Las longitudes de viario a recorrer entre vial y portal o ingreso a edificio podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de mayor rango, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

Artículo 139. Portales y accesos

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los portales cumplirán con las dimensiones establecidas en el *Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas edificados destinados a viviendas en el Principado de Asturias.*
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso desde estos a locales comerciales.
3. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que este sea el uso principal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

76



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 87 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 140. Escaleras y circulación interior**

1. Cumplirán con las condiciones establecidas 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* y en el Código Técnico de la Edificación.
2. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.
3. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.

Artículo 141. Rampas

1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y como mínimo 1,20 m en recorridos adaptados, pudiéndose llegar hasta 0,90 metros en el caso de espacios practicables.
2. Su pendiente longitudinal máxima será del 8% y su proyección horizontal no será superior a 6 metros en cada tramo. Si este desarrollo no fuese suficiente para salvar la distancia deseada, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos.
3. Podrán admitirse rampas aisladas, con un solo tramo, que lleguen hasta el 10% de pendiente, siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3 metros de longitud.
4. Las rampas cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, sin perjuicio de otras normativas más restrictivas.

Artículo 142. Ascensores

1. Se considera torre de ascensor a la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín de ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación.
2. Las torres de ascensores, en la superficie construida en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.
3. Será de aplicación el CTE SUA y Normativa de accesibilidad y Normas de Habitabilidad del Principado de Asturias

Artículo 143. Instalación de ascensores en edificios existentes

En edificios existentes que no se encuentren en situación de Fuera de ordenación contemplada en el artículo 33 de esta Normativa, se podrán ejecutar obras para la instalación de ascensores con las siguientes condiciones:

1. La instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera posible, se priorizará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes o previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en el exterior de fachadas visibles desde vía pública.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la ocupación de las superficies de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, siempre que quede asegurado que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

La instalación de ascensores en vía pública requerirá la elaboración de un *estudio previo* que justifique el emplazamiento del ascensor y la imposibilidad de ubicarlo en el interior de la parcela.

El modelo que se defina en el estudio previo que se realice a propósito de la primera instalación de ascensor que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras de ascensores que se pudieran solicitar en el tramo de calle o conjunto unitario en el que se ubique el edificio.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El *estudio previo* referido deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

3. Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio, los ascensores se podrán ubicar en parte del hueco de la escalera existente o sacando parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior. Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio y afecte a patios preexistentes, no serán de aplicación los parámetros relativos a dimensiones de patios en esta Normativa. En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser modificados siempre que se mantengan los parámetros de habitabilidad de la vivienda, aspecto que deberá justificarse en el proyecto. En el caso de que sea necesaria la ocupación de parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior, la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente del edificio será la estrictamente necesaria para ejecutar la instalación con un máximo de 6 metros cuadrados de superficie de nueva ocupación, y se considerará no computable a efectos de medición de edificabilidad.
4. Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública o colindantes que presente el edificio, a menos que sean superiores a las requeridas en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a estas. En caso de considerarse una solución que no verifique lo anterior, y previa justificación en el proyecto, se podrán reducir las distancias del planeamiento hasta 3 m o menos si hay conformidad con el colindante.
 - b) Cuando existan varios edificios en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques y que mantengan una distancia igual a la altura de cornisa del edificio de mayor altura, pudiendo reducirse justificadamente hasta una distancia mínima entre edificios de 6 metros.
 - c) El cerramiento de la torre de ascensor se ejecutará con los materiales y criterios de composición del edificio existente, o bien mediante soluciones constituidas exclusivamente por carpintería acristalada.
5. En edificios sometidos a obras de acondicionamiento general, reestructuración, reconstrucción o rehabilitación integral la instalación deberá resolverse dentro del volumen preexistente, sin que sean de aplicación las particularidades enunciadas en los apartados 3 y 4 anteriores.
6. Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios catalogados se atenderá a lo siguiente:
 - a) En edificios catalogados con protección ambiental, con carácter general se aplicarán los criterios señalados en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, permitiendo las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor, ya sea en el interior o en el exterior del edificio. Se procurará que la ubicación del ascensor no se realice en fachadas visibles desde la vía pública.
 - b) En edificios catalogados con protección estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior. Para ello se permiten las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor.
 - c) En edificios catalogados con protección integral, sólo podrán instalarse ascensores que cumplan los requisitos establecidos para los edificios con protección estructural, con las obras permitidas expresamente para este nivel de protección.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

7. En el supuesto de edificios fuera de ordenación de los contemplados en el artículo 31 de esta Normativa, la instalación de ascensor requerirá el levantamiento por parte del Ayuntamiento, y a instancia de los propietarios, del acta previa en que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación, presentada por los propietarios que será revalorada o aceptada por el equipo técnico.
8. En cualquier caso, se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas y de seguridad en caso de incendios, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 144. Condiciones de protección contra caídas.

Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, balcones, terrazas, ventanas, escaleras, rellanos y en general cualquier hueco que presuponga peligro de caída estarán dotados de antepechos o barandillas con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la edificación, DB-SUA-1.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 145. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Artículo 146. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).
2. En el caso de que la existencia futura de normativas aplicables de rango superior o de una ordenanza municipal específica al respecto, se aplicarán siempre los criterios de aquellas, quedando estas condiciones como norma complementaria vigente, en todo caso, en aquellos supuestos en que sea más restrictiva o protectora que la nueva normativa.
3. El control del cumplimiento de las condiciones de urbanización contenidas en este capítulo del Plan se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización (bien específico bien vinculado a un proyecto de edificación), de la concesión de la licencia de obras y, en fases posteriores, mediante las labores de inspección y de disciplina urbanística.
4. Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Artículo 147. Grado de urbanización

La nueva urbanización de un ámbito de suelo urbano o urbanizable debe contemplar los siguientes servicios mínimos:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de riego
- Evacuación de aguas residuales.
- Drenaje de aguas pluviales
- Instalación eléctrica en media y baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna.
- Señalización vial
- Jardinería y espacios públicos
- Recogida y evacuación de residuos

La red de hidrantes de incendios se entenderá integrada en la propia red de abastecimiento municipal, sin perjuicio de que se pueda integrar en un futuro en una red de agua reciclada que discurriría en canalización independiente paralela a la red municipal de abastecimiento, donde se ubicarían los hidrantes y sistemas de riego de las zonas verdes.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 148. Recepción de los proyectos de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización, tanto nuevas actuaciones como remodelaciones de lo existente, deberán contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
2. El Ayuntamiento, previamente a la recepción de la urbanización, se realizará una inspección en la que se comprobará que las obras no han ocasionado desperfectos en las urbanizaciones colindantes, redes de servicios, farolas, mobiliario urbano, etc., y que cumplen las normativas municipales y las de las compañías suministradoras, quedando a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.
3. De todos los proyectos se entregará al Ayuntamiento copia en versión digital editable en formato compatible con los programas utilizados por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA LA RED VIARIA****Artículo 149. Trazado viario**

1. **Alineaciones:** se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.
En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.
2. **Rasantes:** en general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.
3. **Pendientes longitudinales:** se procurará que no superen el 6% al objeto de garantizar su condición peatonal accesible; para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva. La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.
4. **Secciones transversales:** La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.
En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.
La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,20 metros en cualquier punto de su recorrido.

Artículo 150. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a este una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

81



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 92 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

que circule por el viario; se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas y vehículos, zonas estanciales, cruces de peatones, etc.

Artículo 151. Vías ciclistas

151.1. Determinaciones generales

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria acondicionados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y su relación con los demás usuarios de la movilidad, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Vías segregadas de uso exclusivo (Pista-, Acera-, Carril-bici)
- Vías de uso preferente (Banda de protección, ciclo-calle)
- Vías compartidas o con uso autorizado (Acera compartida, Zonas peatonales, calzada compartida)

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

151.2. Criterios de diseño para vías ciclistas segregadas de uso exclusivo: Carril bici

Para el diseño de los carriles bici, segregados y de uso exclusivo, se establecen los siguientes criterios y dimensiones:

1. Sección

Anchuras de referencia para vías ciclistas exclusivas: carril bici

	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN RECOMENDABLE	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,20 m	≥ 1,60 m	2,00 m
Bidireccional	2,20 m	≥ 2,50 m	≥ 2,75 m

La sección de la vía ciclista deberá estar claramente diferenciada del resto de la vía, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

En caso de la existencia de obstáculos laterales hay que reservar espacios de resguardo según la siguiente tabla:

Anchuras de resguardo para vías ciclistas exclusivas: carril bici

OBSTÁCULO / ELEMENTO	ESPACIO DE RESGUARDO	
Bordillo	≥ 0,20 m	
Elementos laterales discontinuos	≥ 0,30 m	
Elementos laterales continuos	≥ 0,40 m	
Calzada	Mismo sentido	≥ 0,30 m
	Sentido contrario	≥ 0,80 m
Aparcamiento en fila (anchura de 2,00m)	≥ 0,80 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)	
Aparcamiento en batería (con bordillo de tope)	≥ 1,00 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)	

2. Cruces en la calzada

Las vías ciclistas segregadas de los vehículos motorizados resuelven el cruce de las calzadas en intersecciones mediante pasos ciclistas retranqueados (en caso de las vías bidireccionales) o sin





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

retranqueo (en caso de vías unidireccionales). Los pasos ciclistas de las vías unidireccionales también se podrán retranquear si así lo requieren las características de la intersección.

Siempre que sea posible y conveniente, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas.

El encuentro entre la calzada y la vía ciclista se resuelve sin ninguna diferencia de cota para garantizar la máxima comodidad.

El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para las vías ciclistas segregadas.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades y su idoneidad en la diversidad de contextos existentes, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento

Artículo 152. Calles peatonales o de prioridad peatonal

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones se seguirán los siguientes criterios:

152.1. Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación específico de espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

152.2. Tipología de calles de prioridad peatonal

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son tres:

- A. Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento, aunque sí el acceso de vehículos excepcional (vehículos de emergencia, acceso a plazas de estacionamiento privado...). Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.
- B. Calles de coexistencia/ calles residenciales**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h según lo establecido en el del Reglamento General de Circulación¹. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.
- C. Calles en ZONA 30**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 30 km/h según lo establecido en el del Reglamento General de Circulación.

1. Secciones

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

A. Calles peatonales.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

¹ Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

B. Calles de coexistencia.

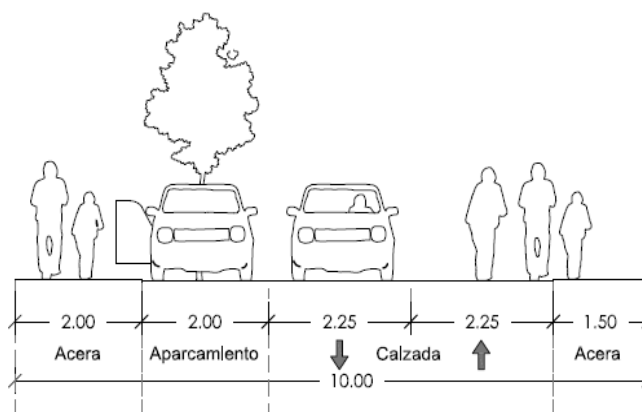
Las calles de coexistencia tendrán una plataforma única, sin (o apenas) diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 50 vehículos/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h.

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable para calles de un sentido de circulación será de 3,50 metros, pudiéndose llegar a 2,75 metros como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado. En caso de calles de doble sentido la sección mínima es de 4,50 metros.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 metros de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomiendan disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

Si hay bandas de aparcamiento conviene cambiar la alineación (secciones asimétricas) para crear un efecto “zig-zag” en la calzada.

Sección indicativa de calles de coexistencia de doble sentido



C. Calles en ZONA 30

Las calles incluidas en ZONA 30 pueden ser de plataforma única acera-calzada o tener secciones convencionales que diferencian calzada viaria y acera, con separación de bordillo, a ser posible de altura media. Si la calzada dispone de dos carriles, se debe facilitar dos sentidos de circulación. No se marca la división del eje de la calzada para minimizar los aspectos circulatorios en este tipo de calles.

La sección recomendable para calles de doble sentido de circulación será de 5,50 metros, pudiéndose llegar a 5,00 metros en vías sin tráfico pesado. En calles de sentido único la anchura recomendable es de 3,50 – 4,00 metros, siendo 3,00 metros la anchura mínima.

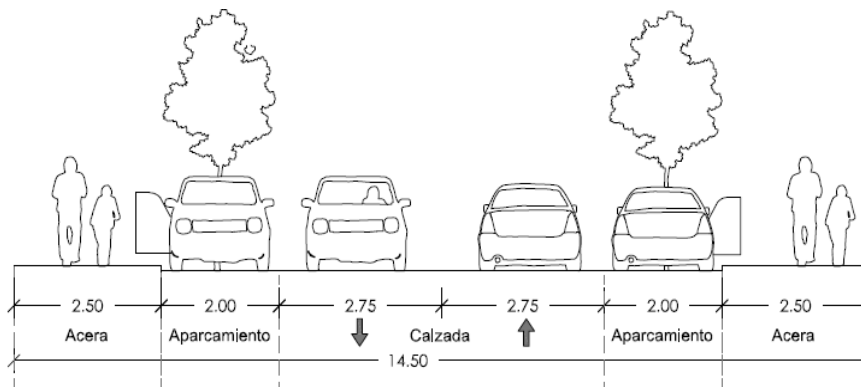
En los cruces donde se inicia la Zona 30 es recomendable crear “puertas de acceso” mediante el estrechamiento de la calzada u otras medidas constructivas que subrayan el cambio de la regulación del viario.

En los cruces de calles interiores de Zonas a 30 km/h o con calles residenciales, conviene facilitar plataformas sobreelevadas para facilitar el cruce cómodo y directo para los peatones.

Si hay bandas de aparcamiento conviene trabajar secciones asimétricas, lo que permite cambiar la alineación del eje de la calzada (“zig-zag”).



Sección indicativa Zona 30 de doble sentido

**2. Firmes y pavimentos****A. Calles peatonales.**

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que se garantice que estos puedan reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

B. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa e incluso armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

C. Calles en ZONA 30.

En las calles de ZONA30 se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles convencionales, con las siguientes salvedades:

- Altura máxima de los bordillos: 8 cm
- "Puertas de entrada" con pavimento diferenciado en las entradas a la Zona 30.

3. Señalización y regulación**A. Calles peatonales.**

- Se indica la entrada a una calle / zona peatonal mediante la siguiente señal vertical, al carecer el Reglamento de Circulación de una señalización específica:
- Se implantará una señal en la entrada a la zona peatonal y otra en la salida, con lo que se evita la instalación de señalización en el interior de la zona.
- En su caso se puede autorizar la circulación en bicicleta o vehículos de carga / descarga, residentes etc., incluso sólo en franjas horarias, si así las circunstancias lo requieren.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

85



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

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

Pág. 96 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**B. Calles de coexistencia.**

- Según lo establecido por el Reglamento de Circulación para las denominadas “calles residenciales” se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-28, Salida: S-29
- No se señalizan pasos peatonales al tener el peatón no sólo la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una calle residencial, sino incluso de estar en cualquier lugar de la calle.
- Se puede autorizar la circulación de la bicicleta en los dos sentidos en calles de sentido único

3. Calles en ZONA 30.

- Según lo establecido por el Reglamento de Circulación se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-30, Salida: S-31
- En principio no es convenientes señalar pasos de cebra, al tener el peatón la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una Zona 30.
- Los cruces interiores de una Zona 30 se resuelven preferiblemente mediante norma de la preferencia de la derecha, minimizando la señalización vertical u horizontal.

Artículo 153. Elementos constructivos del calmado de tráfico.

Las medidas constructivas del calmado de tráfico tienen como objetivo evitar velocidades más elevadas que las permitidas y en su caso evitar el tráfico de paso por una zona de usos sensibles (residencial, colegios, hospitales, centros de tercera edad, etc.)

En las calles principales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Mediana pisable
- Estrechamiento puntual de la calzada / refugios / isletas
- “Almohadas”, especialmente en calles con líneas de autobuses

En las calles colectoras y locales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Plataforma sobreelevada
- Badén / Lomo
- “Almohadas”, especialmente en calles con alto tránsito ciclista
- Estrechamiento puntual de la calzada
- “Puertas de acceso”
- Cambio de la alineación del eje de la calzada (“ZIG-ZAG”)

Artículo 154. Estándares de aparcamiento

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en terrenos de dominio y uso público, en sectores de uso residencial e industrial, será la establecida en el TROTU y el ROTU.
2. La localización de las plazas de aparcamiento públicas evitará que se acumulen en el viario de alineación, generando un paisaje urbano dominado por esa presencia; se procurará la creación de espacios de aparcamiento fuera del viario, en bolsas que no interfieran en la calidad del espacio público.
3. De acuerdo con lo establecido en el art. 30.1 de la Ley de Costas, en tramos de playa con acceso rodado se deberán prever reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Artículo 155. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 5/1995 de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, aprobado por Decreto 37/2003 de 22 de mayo, en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y en la Orden TMA/851/2021, de 23





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 156. Criterios de diseño

1. El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), pero también manejando los máximos criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética, tanto en el momento de su implantación como en lo relativo a su mantenimiento y conservación.
2. En la redacción de los proyectos y en las obras que así deban hacerlo legalmente serán de aplicación los requerimientos establecidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como otras normas concordantes de futura aprobación.
3. Se respetarán, además, todas las condiciones que en cuanto a supresión de la contaminación lumínica sean de aplicación legal en el momento en que se intervenga sobre el alumbrado público, pudiendo ser regulados por el Ayuntamiento mediante ordenanza municipal o aspectos relativos a los materiales a utilizar, clasificación de las vías, niveles de iluminación y eficiencia de las instalaciones de alumbrado exterior, que garanticen la eficiencia energética y la protección del paisaje nocturno.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 157. Condiciones para las redes de abastecimiento, saneamiento

1. Los requerimientos para las redes de servicio básicas (abastecimiento de agua potable, saneamiento) que deben cumplir los proyectos de urbanización, se derivarán de las condiciones que para cada una de ellas se planteen por los servicios concesionarios o distribuidores de las mismas, dentro de la lógica que supone su necesario soterramiento bajo el viario por el que discurren y de acuerdo con las limitaciones que al respecto se impongan también para los mismos por las Administraciones titulares de su dominio.
2. El Ayuntamiento de Villaviciosa podrá regular mediante ordenanza municipal las condiciones de urbanización e instalación de servicios en las vías públicas del municipio con la definición, incluso, de la sección tipo de la parte bajo rasante de los viales con la forma de distribución bajo ellos de las instalaciones de suministro.
3. Los ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable deben proyectar obligatoriamente su conexión con los sistemas públicos de saneamiento que llegan a las instalaciones de depuración en torno a las cuales se articula el saneamiento de los vertidos del concejo. En estos casos, los instrumentos de desarrollo deberán aportar justificación de las entidades gestoras de la red de saneamiento y de las depuradoras en las que culmina dicho sistema público en la que se garantice que las EDAR en servicio en el Concejo podrán, además de admitir con garantías las aguas residuales de los desarrollos propuestos vinculados a las mismas, cumplir las normas de calidad de las aguas del medio receptor.

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 el sistema general de saneamiento que culmina en alguna de las EDAR del municipio.

4. El saneamiento de los nuevos desarrollos, salvo justificación en contra, deberá diseñarse preferentemente con sistemas separativos, debiendo introducir sistemas de drenaje sostenible.
5. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en suelo urbano, excepto en situaciones excepcionales en zonas de baja densidad cuando se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o que requieran costes desproporcionados, en cuyo caso se permitirá la instalación de una fosa séptica con carácter provisional hasta que se disponga de una red de alcantarillado adecuada; el Ayuntamiento podrá





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

exigir al particular los avales necesarios para garantizar la posterior ejecución de las obras de conexión y acometida que le correspondan.

6. Será necesario realizar una prospección previa o seguimiento arqueológico para aquellos lugares en los que exista o se presuma la existencia de documentación arqueológica y haya de procederse a la remoción de tierras. En los casos en que sea procedente se requerirá permiso para los trabajos arqueológicos a la Consejería competente en materia de Patrimonio.

Artículo 158. Condiciones para las redes de energía eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

A los efectos de asegurar la ausencia de molestias o incidencia ambiental de estos equipos en los colindantes, -al menos en los espacios interiores de la edificación colindantes con el centro de transformación eléctrica, especialmente en lo referido a viviendas-, el Ayuntamiento podrá exigir, para los centros de transformación de nueva construcción, un informe o certificado de mediciones acústicas de ruido y vibraciones mediante el que se justifique el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y un informe o certificado de mediciones de campos eléctricos y magnéticos, mediante el que se justifique el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la normativa de aplicación, ambos informes emitido por empresa acreditada o técnico competente.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Al solicitar la recepción de la urbanización se deberá adjuntar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente.
6. Se recomienda el uso de energías procedentes de fuentes renovables, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

Artículo 159. Condiciones para la red de Telecomunicaciones

1. Las redes de telecomunicaciones serán preferentemente subterráneas o por el interior de las edificaciones; en el caso de que esto no sea posible por razones técnicas o económicas, se podrán realizar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Los despliegues aéreos o por fachada no podrán realizarse en edificaciones del patrimonio histórico artístico con la categoría de Bien de Interés Cultural declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.
2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito municipal.
3. La ejecución de las obras será a cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías de telecomunicaciones, y deben disponer de la homologación o conformidad de estas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

88



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

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

Pág. 99 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 160. Condiciones para la red de gas**

1. La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.
3. Cualquier canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas para su puesta en funcionamiento.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**Artículo 161. Criterios generales**

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de estas con el resto y del resto entre sí.

Artículo 162. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.
2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.
3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.
4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.
5. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

Artículo 163. Mobiliario urbano

1. Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

2. Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176 y 1177 sobre equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.
3. Las áreas de juego garantizarán su total accesibilidad a los niños con necesidades especiales.
4. Se garantizará la existencia de zonas sombreadas cerca de las zonas de juegos infantiles, plantando árboles o cubiertas protectoras.

Artículo 164. Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.
3. La ordenación de los espacios ajardinados deberá prever un grado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiéndolo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
4. Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Los pavimentos de las zonas de juego serán de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa en vigor para este tipo de usos, prefiriendo los formados por pavimentos continuos sobre los que se constituyen por la agregación de elementos tales como baldosas de caucho.
5. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.
6. A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:
 - Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
 - La elección de las especies plantadas será adecuada a las condiciones climáticas, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en su conservación.
 - La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán estas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
 - Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
 - Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
 - El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
 - Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
 - Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.
7. El proyecto de urbanización preverá una inversión en tratamiento de las zonas verdes y espacios libres y mobiliario urbano de, al menos el 40% de la inversión en viales.



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 165. Conservación de la biodiversidad vegetal**

1. Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.
2. En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno se incluirán las series de vegetación propias del municipio, procurando en las composiciones vegetales la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

Artículo 166. Protección del arbolado existente

1. El arbolado existente en el espacio público deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares or causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
4. Los patios, jardines o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. Los Proyectos de Urbanización de ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable deberán incluir un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva preexistente. Los árboles existentes en los espacios calificados como espacios libres públicos en los planes parciales correspondientes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario.
7. La vegetación de ribera de los espacios libres públicos en los sectores por los que discurran cauces, se incorporará al diseño de las zonas verdes salvo justificación de la necesidad de su alteración.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**TITULO VI. CONDICIONES REFERENTES A LOS TERRENOS REGULADOS MEDIANTE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SERVIDUMBRES****CAPITULO 1. SERVIDUMBRES SECTORIALES****Artículo 167. Generalidades**

Las limitaciones y servidumbres establecidas por la legislación sectorial, estatal o autonómica prevalecen sobre las condiciones establecidas por este Plan General.

Artículo 168. Carreteras**A. Carreteras de la red estatal**

1. Las actuaciones en las carreteras o en terrenos colindantes se regularán por la Ley 37/2015 de carreteras y su Reglamento.
2. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.
3. La línea límite de edificación en carreteras que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de ordenación.
4. En los tramos urbanos de las carreteras, la línea límite de edificación corresponderá con las alineaciones existentes.
5. El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan General.
6. Los planes y proyectos que desarrollen el planeamiento y que incluyan terrenos colindantes con carreteras estatales deberán poseer autorización de uso de la Demarcación de Carreteras en Asturias.
7. Cuando se planteen nuevos enlaces o modificación de los existentes en la Red de Carreteras del Estado, se deberá presentar un proyecto que deberá ser autorizado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, además de un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Cualquier otra actuación que afecte a la Red de Carreteras del Estado requerirá autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
8. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.
9. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la Red de Carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
10. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

11. En la Red estatal donde existan tráficos rodados, peatonales y ciclista, en aquellos tramos en los que las velocidades sean elevadas, deberá materializarse físicamente la separación de los tráficos rodado y peatonales/ ciclistas, realizándose una barrera de contención, según lo establecido en la OC 35/2014.
12. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

B. Carreteras de la red autonómica

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 8/2006 de 13 de noviembre, de carreteras.
2. La zona de dominio público y protección serán las establecidas en los artículos 24 y 25 de la Ley 8/2006 de carreteras de del Principado de Asturias. Las líneas que delimitan las zonas de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.
3. Las líneas límite de edificación de las carreteras están delimitadas gráficamente en los planos de ordenación de este Plan General.
4. Cualquier actuación que se prevea en la zona de influencia de las carreteras de la red autonómica (integrada por la zona de dominio público y la zona de protección), requerirá autorización expresa de la Consejería competente en materia de carreteras.
5. Los nuevos accesos a cualquier carretera de la red autonómica cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 8/2006 de Carreteras del Principado de Asturias, o cualquiera que la sustituya o desarrolle.
6. Previo al otorgamiento de licencia para la segregación de fincas colindantes a carreteras de la red autonómica, será necesario obtener el informe previo y vinculante de la Consejería de competente en materia de carreteras. Con carácter general, las segregaciones no conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.
7. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales.
8. 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.

Artículo 169. Instalaciones eléctricas y radioeléctricas

1. La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en suelo urbanizable, mientras que no se ejecute el soterramiento de las líneas, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas de tendidos aéreos:
 - a) Línea de 400 Kv.30 m.
 - b) Línea de 220 Kv.25 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

93



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 104 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- c) Línea de 132 Kv..... 20 m.
- d) Línea de 66/55 Kv. 15 m.
- e) Línea de 45/20/12 Kv. 15 m.

Las distancias establecidas son orientativas, debiendo calcularse específicamente para cada línea.

3. Con carácter general, el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, preverán el soterramiento de los tendidos eléctricos, en las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de esta Normativa urbanística.
4. En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos, y lo dispuesto en el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

Artículo 170. Servidumbre de cauces públicos

1. Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.
2. El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

4. Será obligatoria la retirada de elementos vegetales que precipiten desde una parcela privada sobre el cauce, siendo necesaria autorización previa del organismo competente.
5. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico, así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.

6. Para la implantación de cualquier uso o actividad en terrenos incluido en zonas con riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por RD 35/2023 de 24 de enero.
7. En la zona de policía de cauces se prohíben expresamente las divisiones horizontales en edificaciones existentes cuyo resultado habilite usos residenciales afectados por la cota de inundación de Q₅₀₀.
8. El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.
9. Con carácter general, la ordenación o edificación de ámbitos que son cruzados o que limitan con cauces de dominio público hidráulico, deberán mantener la conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos.

Artículo 171. Protección de costas

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. Las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
4. Las obras e instalaciones existentes, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
5. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección, en virtud de lo señalado en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
6. En cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación del Reglamento General de Costas, 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.
A estos efectos, la densidad de edificación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no deberá ser superior a la media del suelo urbanizable programado en el concejo.
7. Las redes de saneamiento existentes y las propuestas estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
8. Las limitaciones señaladas en los apartados anteriores serán de aplicación en cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística.
9. Los elementos protegidos recogidos en el Catálogo urbanístico que se localicen en terrenos de DPMT o en servidumbre de protección, independientemente del grado de protección asignada por el catálogo, deberán cumplir lo establecido al efecto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
10. En todas las clases de suelo los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el DPMT sólo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro, de acuerdo con lo regulado en el artículo 47.4 del RGC.

Artículo 172. Protección del medio ambiente

172.1. Eliminación de residuos sólidos

1. Se aplicará el Plan Estratégico de Residuos del Principado de Asturias, y demás normativa legal aplicable a la materia.
2. Los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no sean recogidos por el servicio municipal, se entregarán a un gestor autorizado.
3. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

172.2. Vertido de aguas residuales

1. Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.
2. Los vertidos al Dominio Público Marítimo Terrestre quedarán sujetos a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación.
3. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Para el otorgamiento de la licencia municipal de las actividades con vertidos que se realicen a redes de alcantarillado y sean transportadas a colectores o instalaciones competencia de la Comunidad Autónoma, será necesario Informe preceptivo y vinculante de la Administración del Principado de Asturias, a la que se deberá comunicar el otorgamiento, en su caso, de la licencia.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

4. Los vertidos que se realicen directamente a colectores o instalaciones de depuración de competencia de la Comunidad Autónoma, será la Administración del Principado de Asturias quien realizará la tramitación de la autorización de vertido directamente con los interesados, una vez recibido el expediente municipal.
5. Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca.
6. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.
7. Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico Occidental e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.).
8. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de cuenca.
9. Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

172.3. Emisión de contaminantes

1. Los usos o actividades y los procesos de manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser directamente perceptibles por los sentidos en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten, o aquellas que supongan riesgos para la salud, higiene, seguridad de personas y cosas y la diversidad biológica por la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo; priorizarán la adopción de medidas correctoras tanto en los términos de la legislación sectorial en vigor como en la aplicación de las establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico y Normativa del presente Plan.
2. Los límites máximos de las emisiones responderán a los que para cada caso se encuentren reglamentados la legislación básica, autonómica, directrices comunitarias y ordenanza municipal.
3. En los casos de superación de los límites máximos de emisiones contaminantes, además de la apertura de los procedimientos de infracción y sanción que proceda, se deberán adoptar las medidas que se hayan establecido en las autorizaciones a las que estén sometidas las actividades, así como aquellas fijadas por la normativa de aplicación.

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.

Los estudios serán también necesarios para el desarrollo de los nuevos sectores previstos en el PGO próximos a las carreteras del Estado y a las carreteras de la red autonómica de Carreteras del Principado de Asturias, con carácter previo a la aprobación del instrumento de desarrollo.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- 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.

172.5. Contaminación lumínica

- A los efectos se estará a lo dispuesto en la legislación de Prevención de la Contaminación Lumínica y lo contenido en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan General.
- En general, desde los puntos de medida, no podrá ser visible ningún deslumbramiento producido por fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas como combustión, soldadura u otros.
- La contaminación lumínica producida por la iluminación pública o privada deberá ser reducida adoptando medidas de implantación de puntos de luz de bajo consumo y diseños adecuados para la reducción de estos efectos.

172.6. Transporte de mercancías peligrosas por carretera

- En relación con los efectos derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera se estará a lo dispuesto en el Decreto 69/2014, de 16 de julio, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil del Principado de Asturias, y cualquiera otro plan o legislación sectorial que pudiera afectar.
- Para evitar y minimizar cualquier riesgo, los planes y proyectos a desarrollar dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación o cualquiera otro que surgirá por la constante actualización de los datos, deberán incluir las medidas exigidas en los Plan de emergencia municipal y cualquiera otro plan o legislación sectorial que pudiera afectar.

172.7. Contaminación de suelos

Cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes existentes o que suponga un cambio de uso del suelo potencialmente contaminado, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

172.8. Tratamiento de los acopios.

- Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de la tierra vegetal garantizarán el mantenimiento de sus propiedades edafológicas.
- Los proyectos de urbanización y edificación incluirán el detalle de las labores específicas para el mantenimiento y reutilización de los acopios.
- La retirada de la cubierta vegetal se hará de forma progresiva.
- En lo referente al tratamiento específico de los acopios de la montera de suelo deberán tenerse en cuenta las medidas correctoras enumeradas en el Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan General, así como todas aquellas directrices fijadas por los órganos competentes de la administración regional.

172.9. Tratamiento de especies invasoras

Las plantaciones en cualquier clase de suelo de suelo, público o privado en el municipio deberán cumplir las prescripciones del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Artículo 173. Protección del paisaje

- En las zonas de paisaje natural, se preservarán las masas forestales autóctonas, los cauces naturales de la red hidrográfica, las características propias de las unidades de paisaje definidas en este Plan General, la red de caminos rurales y aquellas edificaciones y elementos del patrimonio arquitectónico, cultural, económico y natural que por sus características se constituyen en el elementos singulares y emblemáticos del patrimonio paisajístico municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

97



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 108 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

2. En términos generales los proyectos estarán obligados a:
 - a. Respetar la morfología del terreno, evitando, salvo excepciones técnicamente motivadas, los movimientos de tierras, la construcción de taludes y escolleras o la proliferación indiscriminada de nuevos viarios, pistas y caminos.
 - b. Adaptar la edificación a la morfología del terreno.
 - c. Adoptar las medidas correctoras que minimicen el impacto visual y los efectos sobre la calidad y/o fragilidad del paisaje.
3. En los conjuntos urbanos con valores tradicionales se establecerán medidas dirigidas a minimizar la incidencia de las nuevas construcciones en el paisaje urbano, respetando las tipologías y condiciones volumétricas de la zona y su inserción el entorno.

Artículo 174. Protección Contra Incendios

1. Las nuevas construcciones deberán cumplir las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.
2. Las intervenciones sobre edificaciones existentes deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación en los términos establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del mismo.
3. Las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones aisladas, instalaciones de carácter industrial, deportivo o recreativo y campings ubicados en suelo no urbanizable deberán cumplir con las determinaciones de la Resolución de 17 de julio de 2023 de la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial, por la que se regula el uso del fuego, se aprueban las instrucciones sobre quemas y se establecen medidas de prevención contra incendios en la interfaz urbano-forestal en el territorio del Principado de Asturias.
4. Con el fin de combatir los riesgos de incendio se adoptarán entre otras medidas mitigadoras las detalladas en el Estudio Ambiental Estratégico.



SELLO

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





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

Artículo 175. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de ordenación detallada, en los que se delimitan los ámbitos de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Artículo 176. Categorías de suelo urbano

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:
 - a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes.
 - b) Asimismo, adquieren la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y hayan sido urbanizados con arreglo a planeamiento, a partir de la recepción de la urbanización, siempre que en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.
2. **Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando no puedan materializarse mediante actuaciones aisladas.
 - b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.
 - c) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Artículo 177. Desarrollo del suelo urbano

1. Suelo urbano consolidado

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones ejecución directa:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Actuaciones de normalización de fincas:** terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del instrumento del planeamiento urbanístico.
- **Ámbitos remitidos a Planes Especiales de Protección:** terrenos en los cuales, por sus especiales características y complejidad urbanística, el PGO remite a un Plan Especial de Protección el establecimiento de las condiciones de ordenación detallada completa.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguno de los siguientes tipos, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Ámbitos con ordenación detallada asumida:** ámbitos de suelo urbano en ejecución en los que el Plan General asume la ordenación detallada prevista en los instrumentos de planeamiento de desarrollo previamente aprobados.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- **Ámbitos con ordenación detallada:** ámbitos de suelo urbano consolidado en los que el Plan General establece la ordenación detallada.
- **Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación detallada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

Con carácter general la *superficie edificable* asignada es la superficie máxima a desarrollar en el ámbito, independientemente de los posibles ajustes de delimitación que se pudieran producir.

Artículo 178. Zonas de ordenanza

El Plan General de Ordenación establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

- 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

Los ámbitos de aplicación de cada ordenanza se delimitan gráficamente en los planos *PO-5 Alineaciones y zonas de ordenanza*, identificando cada uno con las determinaciones de altura, ordenanza, edificabilidad y, en su caso, otras condiciones específicas para el ámbito y/o parcela, u otras condiciones de ordenación.

Los aspectos que no estén regulados en las Ordenanzas se remitirán a las restantes normas y prescripciones establecidas en las legislaciones vigentes en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial.

Artículo 179. Áreas de regeneración y renovación urbana

1. La delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana tienen como finalidad mejorar los tejidos residenciales de las áreas urbanas, recuperando funcionalmente áreas centrales obsoletas, barrios degradados, conjuntos de interés histórico o núcleos tradicionales.
2. El objeto de estos ámbitos es incentivar actuaciones de transformación y/o recuperación de la edificación asociada a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad.
3. Para la delimitación de **áreas de regeneración y renovación urbanas** será precisa la identificación previa del ámbito urbano donde proceder a la ejecución conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos, así como la edificación en sustitución de edificios.
4. Cuando se prevea la modificación de la ordenación pormenorizada contenida en este Plan General, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que priorice, en su estrategia, el mantenimiento de la población residente, y aborde todos o algunos de los siguientes objetivos:
 - Colmatación de espacios urbanos infrautilizados o si uso alguno.
 - Mejora de eficiencia energética de los edificios y viviendas.
 - Supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
 - Mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal, ciclística y con el transporte público.
 - Mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos.
 - Recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos de los espacios urbanos.
 - Mejora de los espacios libres a bajo coste.
 - Recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

100



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 111 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- Despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.
 - Integración de las perspectivas de género y edad.
5. El ámbito delimitado podrá ser continuo o discontinuo, y comprenderá, al menos 100 viviendas, con excepciones justificadas; al menos el 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del Área, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

Artículo 180. Plazos para edificar**1. Suelo urbano consolidado:**

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en el TROTU en los plazos establecidos en el artículo 206 del ROTU:

- a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de este Plan General.
- b) Cuando para alcanzar la condición de solar fuera necesaria la ejecución de una actuación aislada, el plazo máximo para la edificación será de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General.

2. Suelo urbano no consolidado

En los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Especial o Estudio de detalle, el plazo máximo para presentar el instrumento de ordenación detallada será el establecido en la ficha correspondiente, contenida en el apartado Normativa urbanística Fichas de este Plan General y serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto será de aplicación el plazo para edificar establecido en el artículo 206 del ROTU.

Artículo 181. Usos provisionales en solares en suelo urbano consolidado**A. En solares en suelo urbano consolidado**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los siguientes usos:
 - a. Aparcamiento
 - b. Descanso y estancia de personas.
 - c. Áreas de juego para la infancia.
 - d. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - e. Jardines y huertos urbanos
2. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en perfectas condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
4. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Los usos provisionales deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin que generen derecho a indemnización.
6. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

B. En suelo urbano no consolidado

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos provisionales en suelo urbano no consolidado, en los términos establecidos en los artículos 106 del TROTU y 171 del ROTU.



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 182. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación así clasifica, y que están delimitadas en los planos de estructura territorial y clasificación de suelo.

Artículo 183. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

El Plan General de Ordenación incluye en suelo urbanizable sectorizado tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en ejecución, como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a las necesidades de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha contenida en esta Normativa urbanística.

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, edificabilidad, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

1. Sectores con planeamiento asumido

Se recogen los sectores de suelo urbanizable sectorizado con planeamiento aprobado que están en alguna fase de ejecución, y cuyas determinaciones este Plan General incorpora.

El planeamiento asumido deberá ejecutarse en un plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor del presente Plan General, transcurrido dicho plazo el sector deberá ajustarse al régimen establecido para el suelo urbanizable en el TROTU.

2. Suelo urbanizable remitido a Plan Parcial

El Plan General delimita sectores de suelo urbanizable, la ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, edificabilidad, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de cada sector, será necesaria la redacción de un Plan Parcial. Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General. A efectos de superficie del sector prevalecerá la resultante de la medición real sobre la contenida en las fichas, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 184. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

El Plan General de Ordenación incluye en suelo urbanizable aquellas áreas que no considerándose prioritarias, si se consideran adecuadas para la transformación del municipio en el modelo de ordenación propuesto por el Plan General. Las condiciones para la delimitación de sectores y ordenación de los mismos están establecidas en las fichas contenidas en el documento Normativa urbanística.

Artículo 185. Plazos para edificar

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en esta normativa para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 186. Definición

1. Constituyen suelo no urbanizable:
 - a) Los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, y aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbanístico.
2. Constituyen también suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que forman asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional.

Artículo 187. Categorías del suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable este Plan General establece las siguientes categorías:
 - A. 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 Paisajístico (SNU-EP-P)
 - Suelo no urbanizable de Especial Protección de Patrimonio Cultural (SNU-EP-PC)
 - B. 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)
 - C. Suelo no urbanizable de Costas (SNU-C)**
 - D. Suelo no urbanizable de Infraestructuras (SNU-IF)**
 - E. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural (SNU-NR)**
2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, incluidos en las categorías de suelo señaladas, podrán encontrarse afectados por cualquiera de las afecciones sectoriales establecidas en la legislación sectorial y en esta normativa.

Artículo 188. Suelo no urbanizable de Especial Protección

Se incluyen en esta categoría los terrenos que poseen excepcionales valores que les hacen merecedores de un alto grado de protección.

1. **Suelo no urbanizable de Especial Protección Ambiental. (SNU-EP-A).**
 - a) Constituidos por áreas con valores naturales singulares y/o excepcionales, comprenden los espacios naturales protegidos declarados como tales, así como aquellos otros entornos que sin estar





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

efectivamente declarados han tenido un reconocimiento específico por los organismos estatales o autonómicos.

- b) Dado el especial valor ambiental de los espacios a los que se hace referencia, se estará a lo indicado en las normativas derivadas de sus declaraciones de protección, así como la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- c) Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

2. Suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal (SNU-EP-F)

- a) Constituido por terrenos donde se desarrollan masas forestales con un claro predominio de especies autóctonas.
- b) Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

3. Suelo no urbanizable de Especial Protección Paisajístico (SNU-EP-P)

- a) En esta categoría se incluyen las áreas que se reconocen como de un valor paisajístico diferenciado según los criterios establecidos en este PGO y que no han sido recogidos en los instrumentos de ordenación territorial.
- b) Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

4. Suelo no urbanizable de Especial Protección de Patrimonio Cultural (SNU-EP-PC)

- a) La categoría de protección de Patrimonio Cultural se aplicará a los entornos de los BIC y los yacimientos arqueológicos ubicados en SNU, fuera de los núcleos rurales, que se correspondan con los entornos de BIC e IPCA, en el caso de cuevas, necrópolis tumulares y recintos fortificados.
- b) Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

Artículo 189. Suelo no urbanizable de Interés

Comprende los terrenos de vocación agrícola, ganadera y forestal que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías establecidas por esta Normativa, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección, en consideración a sus valores paisajísticos, y singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del Dominio Público.

1. Suelo no urbanizable de Interés forestal (SNU-I-F).

- a. Constituido por terrenos ocupados por explotaciones forestales con especies alóctonas, cuyo fin es la explotación.
- b. Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

2. Suelo no urbanizable de Interés Agrícola (SNU-I-A)

- a. Comprende los terrenos caracterizados por sus valores productivos agrícolas, ganaderos y forestales, conformando un sistema que integra árboles, masas arbóreas, ganado y pastos o follaje en una misma unidad productiva.
Se organiza en un mosaico de prados, pastizales, tierras de labor, pequeños bosquetes, matorrales y algunas plantaciones forestales; englobando suelos de gran biodiversidad y calidad paisajística, que es necesario por una parte proteger y por otra engarzar con su tradición productora agrícola y ganadera.
- b. Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

3. Suelo no urbanizable de Interés Litoral de transición (SNU-I-LT)

- a. 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 PESC); se considera que estas zonas

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. MASIA SLP
NIF B86242518
13/03/2026



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

poseen las mismas características que los terrenos incluidos dentro del PESC, y que hacen posible su continuidad

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

- b. Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

4. Suelo no urbanizable de Interés extractivo (SNU-I-EX).

- a. Comprende áreas con implantación de las actividades mineras en vigor en cualquiera de sus secciones.
- b. Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

5. Suelo no urbanizable de Interés Poblamiento Tradicional (SNU-I-PT).

- a. Comprenden las áreas en las que se localizan sistemas de poblamiento tradicionales que no puedan ser consideradas como núcleo rural por no alcanzar los requisitos de éstos.
- b. Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

Artículo 190. 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 PGO 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 (SNU-C).

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se identifica la subcategoría de Suelo No Urbanizable de Costas de Reserva de Infraestructuras, que se corresponde con los terrenos de dominio público que discurren dentro del ámbito PESC de las carreteras nacionales A-8 y N-634, correspondientes a la tipología B contemplada en el artículo 2.7, Sección 7 del PESC.

Se identifican en planos con la siguiente denominación:

- SNU-C-IF-C Suelo No Urbanizable de Costas de Reserva de Infraestructuras de Carreteras

Artículo 191. Suelo no urbanizable de Infraestructuras

En esta categoría se incluyen los terrenos ocupados por las infraestructuras que discurren por el concejo: carreteras nacionales y autonómicas, infraestructuras ferroviarias e instalaciones asociadas, así como las líneas eléctricas de alta tensión, con tensión superior a 1kV, e infraestructuras básicas de servicio. Se incluyen también los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas.

Su delimitación está grafiada en los planos de ordenación y su definición y régimen de usos figura en la correspondiente ficha de la normativa particular.

Las infraestructuras viarias y de transporte se identifican específicamente:

- Carreteras nacionales y autonómicas: SNU-IF-C

Artículo 192. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural

Los Núcleos Rurales comprenden los terrenos del Concejo que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas, ambientales y culturales que manifiestan su imbricación racional en el medio físico en el que se encuentran.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 193. Condiciones generales de la edificación en Suelo no urbanizable

Las siguientes condiciones tendrán carácter general, salvo que de la autorización o de la normativa resulten condiciones más restrictivas. Asimismo, tendrán carácter de complementarias respecto a las expresadas en las

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

Condiciones Generales de esta Normativa referida a los usos de la edificación y a la adecuación ambiental y paisajística de las parcelas edificadas.

1. En Suelo no urbanizable de Especial Protección, solamente se permitirán como usos autorizables los siguientes:
 - a) La ampliación de edificaciones relacionadas con usos propios de las explotaciones agrícolas o ganaderas existentes, y excepcionalmente nuevas naveas agrícolas o ganaderas que no supongan pérdida de los valores a proteger.
 - b) Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, manteniendo su uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente. Se admitirá el cambio de uso, en aquellos casos que así lo determine este Plan General de Ordenación.
 - c) Las obras y actividades de carácter público que sean necesarias en razón de la utilidad pública debidamente justificada.
2. En el Suelo no urbanizable, con la excepción de los núcleos rurales, donde el presente PGO permita la construcción de edificaciones se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones en una misma parcela, con independencia de su destino, no superará el 25 % de la superficie de la parcela, salvo que se establezca un parámetro más restrictivo para el desarrollo de los usos específicos, o se plantee una regulación diferenciada en esta normativa.
 - b) La tipología y materiales constructivos que se empleen, tanto en nuevas construcciones como en obras sobre las edificaciones existentes, se asemejarán a los tradicionales o predominantes en la zona; la edificación habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores garantizando el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
Serán de aplicación las condiciones estéticas establecidas para los núcleos rurales en el artículo 216 de esta normativa.
3. Condiciones de posición e implantación:
 - a) Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno donde se produzca el menor impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno
 - b) Los retranqueos de las construcciones a los linderos de la parcela deberán garantizar la condición de edificación aislada.
4. Cambios de uso:

Se permitirán cambios de uso en edificaciones tradicionales existentes, tanto en la edificación principal como en las auxiliares, para la implantación de los siguientes usos cuando estén contemplados en las condiciones particulares de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente:

 - a) Vivienda unifamiliar
 - b) Instalación de equipamientos y dotaciones públicas y privadas.
 - c) Apertura e instalación de establecimientos de alojamiento rural y albergues turísticos en los términos y condiciones fijados por la normativa sectorial correspondiente y en esta Normativa urbanística.
 - d) Apertura e instalación de establecimientos hosteleros en los términos y condiciones fijados por la normativa sectorial correspondiente y en esta Normativa.

Se deberán mantener las características tipológicas de las edificaciones tradicionales, recomendándose, en su caso, la apertura de los huecos imprescindibles para dotar de habitabilidad esas edificaciones y en general el mantenimiento de los elementos de interés.
5. Se prohíbe la implantación permanente de construcciones prefabricadas tipo caravanas, contenedores o asimilables destinadas a vivienda o almacén en todas las categorías de suelo no urbanizable, salvo que expresamente esté permitido en la correspondiente ficha.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

106



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 117 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

6. El uso residencial vinculado a la explotación en las categorías de suelo no urbanizable de interés cuya implantación sea contemplada en la ficha correspondiente deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se requiere una parcela mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo (5.000 m²).
 - b) La edificación tendrá el carácter de aislada, debiendo guardar un retranqueo mínimo de 5 metros a todos los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será de 300 m² incluyendo las construcciones auxiliares vinculadas a la vivienda. Este límite no será aplicable a las edificaciones destinadas a albergar usos ganaderos.
 - d) Serán de aplicación las condiciones estéticas establecidas para los núcleos rurales en el artículo 216 de esta normativa.
 - e) Se deberá acreditar la vinculación de la construcción a un uso agrícola existente de tipo intensivo: el titular deberá demostrar filiación a la Seguridad Social en el régimen agrario, y en la parcela deberán existir, previo a la edificación, huertos, instalaciones de viveros, invernaderos o cultivos de frutales, tal y como se describen en la presente subsección. Deberá tratarse de una explotación agrícola viable, certificado por el organismo autonómico o municipal competente.
 - f) Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
7. Conexiones a las redes de servicio y obras de urbanización.
 - a) Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanísticos, deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales, con cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas.
 - b) Las conexiones a las redes de servicios generales deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del concejo, vinculándose en todo caso su capacidad al número de edificaciones a realizar.
 - c) La construcción, mantenimiento y conservación de las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación.

Artículo 194. Condiciones particulares de las edificaciones residenciales existentes en Suelo no urbanizable

1. En el momento de Aprobación Definitiva del presente Plan, las viviendas unifamiliares legalmente construidas con anterioridad al año 1983, que no hayan sido vinculadas a la explotación agrícola o ganadera y se encuentren localizadas cualquier categoría de Suelo no urbanizable, mantendrán todos los derechos legalmente adquiridos, con la excepción de las viviendas que afecten a entornos de protección BIC y ámbitos de yacimientos arqueológicos, salvo que cuenten con autorización expresa previa de la Consejería con competencias es materia de patrimonio cultural.

Estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

- a) En caso de reforma, no se permite aumento de volumen, incremento de alturas, ni la construcción de nuevos porches, cuerpos agregados, garajes independientes y/o anexos, con las excepciones reguladas en las fichas de cada categoría de suelo no urbanizable.

De forma excepcional, en el suelo no urbanizable de interés agrícola, se permitirá el aumento de altura de las plantas existente sin incremento de edificabilidad cuando justificadamente fuera necesario para garantizar la habitabilidad de las viviendas, de acuerdo con las determinaciones establecidas en las Normas de habitabilidad y CTE. Permitted también la rehabilitación de las edificaciones auxiliares existentes como cuadras, cobertizos, pajares, etc, como ampliación de la vivienda existente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- b) Excepcionalmente y siempre que se cumplan el resto de las condiciones normativas, se permitirá la ampliación de viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias o ganaderas que constituyan la ocupación principal de sus habitantes y en tanto no desaparezca la explotación, aunque el edificio origen no sea del tipo tradicional.
2. La edificación queda vinculada a la superficie de la parcela sobre la que se concedió la correspondiente licencia, agotando de esta forma cualquier edificabilidad posible, condición que deberá constar en anotación registral sobre la parcela.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USOS DISTINTOS DEL RESIDENCIAL**Artículo 195. Condiciones de las edificaciones para el uso agrícola**

1. Se podrán construir *casetas de aperos* de labranza sobre las huertas existentes o nuevas con las siguientes características:
 - a) Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.
 - b) Su superficie máxima será de 6 m².
 - c) Altura máxima de cornisa: 2,5 metros.
 - d) Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos, que deberán revocarse y pintarse. En ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).
 - e) Mantendrán un retranqueo de 3 m a linderos y de 5 m a eje de caminos.
 - f) La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura.
2. Las condiciones de edificación para instalaciones y construcciones, excluidas las casetas de aperos, son las siguientes:
 - a) Se exigirá una parcela mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 10%, sin que en ningún caso pueda superarse los 300 m² sobre rasante de superficie máxima para este uso.
 - b) Las edificaciones serán exentas, de una sola planta de altura máxima de 5,00 metros a la cara inferior del extremo del alero, salvo que por las características de la instalación o maquinaria requieran una altura mayor.
 - c) En la agricultura extensiva, cuando las necesidades de la explotación lo requieran, podrán autorizarse construcciones agrícolas de mayor entidad mediante *Estudio de Implantación* que lo justifique, ajustándose en todo caso a los siguientes parámetros:
 - Superficie de terrenos vinculados a la explotación superior a una hectárea.
 - Por cada 5.000 m² o fracción de superficie vinculada a la explotación por encima de la hectárea, se podrán autorizar otros 300 m² construidos, con el límite máximo de 900 m².
 - d) La construcción de edificaciones agrarias sólo será permitida cuando se demuestre su vinculación a la explotación.

Artículo 196. Condiciones generales de la agricultura

- a) Se consideran incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
- b) Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.
- c) Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien huertos más pequeños sin segregación de la finca matriz, por lo tanto, en régimen de propiedad colectiva o proindiviso, para explotaciones individuales o en cooperativa.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

108



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 119 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

La creación de nuevos huertos sin división de la finca matriz, tal y como se establece anteriormente, no podrá ir acompañada de cerramientos de mampostería o seto vivo, debiendo dichos cierres limitarse a empalizada o alambre.

- d) Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.
- e) Se podrán instalar viveros de plantas e invernaderos con las siguientes características:
- Deberán contar con acceso desde vía pública existente.
 - Las zonas de retranqueo deberán quedar libres de elementos estructurales, anclajes o instalaciones, siendo accesibles para limpieza, desinfección y ventilación. El retranqueo mínimo será de 8 m.
 - La ocupación máxima de superficie de invernadero por parcela será del 75%.
 - Las cubiertas serán propias de este uso, consistente en cierres transparentes de vidrio, plástico o similar, con una altura máxima de 6 m.
 - Se podrán variar las condiciones siempre que esté justificado por técnico competente.
 - Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.
 - Las construcciones auxiliares que requieran viveros e invernaderos con actividad comercial para guarda, administración, laboratorios, etc., deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Ocupación máxima de edificación auxiliar 4% de la parcela.
 - Altura máxima: 3,5 m y pendiente máxima de cubierta del 40%.

Artículo 197. Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso ganadero

197.1 Condiciones generales

- a) Con carácter general no se permite la instalación de nuevos establos en Núcleos Rurales, permitiéndose el uso de los ya existentes.
- b) Las nuevas instalaciones deberán ubicarse preferentemente en zonas de Suelo No Urbanizable de Interés.
- c) La solicitud de licencia para la construcción de las instalaciones ganaderas vinculadas a la explotación deberá estar debidamente justificada para ello, junto con el proyecto de construcción se entregará el correspondiente *Estudio de Integración Paisajística*.
- d) La vinculación a la explotación de las edificaciones ganaderas, incluida la vivienda, se realizará exclusivamente respecto de los terrenos propiedad del titular de la explotación en el momento de la solicitud de licencia, no pudiendo computar para tal fin los terrenos que en régimen de alquiler formen parte de la superficie total productiva.

En este sentido se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas en la autorización.

- e) La vinculación de las instalaciones al uso de ganadería intensiva deberá demostrarse mediante la correspondiente alta en la Seguridad Social Agraria del titular.
- f) La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas. No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- g) En instalaciones de nueva planta queda prohibido el uso residencial superpuesto a instalaciones de estabulación.

197.2 Condiciones para el desarrollo de la ganadería familiar

Las instalaciones destinadas al mantenimiento de la ganadería familiar o extensiva deberán cumplir las siguientes especificaciones:





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- a) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, la superficie disponible se corresponderá con la declaración de superficies de las ayudas de la PAC, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m² por cabeza de ganado.
- b) Las edificaciones serán exentas, de una sola planta de altura máxima de 5,00 m a la cara inferior del extremo del alero.
- c) Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 5 m de todos los linderos y 8 m del eje del camino.
- d) La ocupación máxima total de finca por la edificación será del 20% incluidas todas las edificaciones e instalaciones auxiliares.
- e) La superficie construida máxima de nave será de 1.000 m².
- f) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como pajares, almacenes, estercoleros, silos, etc., siempre que su superficie no supere los 300 m²; estas se tendrán en cuenta en el cómputo total de superficie ocupada. En todo caso, deberá justificarse la necesidad de almacenamiento para la explotación de la que depende.
- g) Se admite la construcción de industrias de transformación vinculadas a la explotación, requiriéndose que al menos el 50% de la materia prima provenga de la propia explotación, con un máximo de 100 m² de nave.
- h) Distancias a viviendas:
Las nuevas instalaciones deberán ubicarse manteniendo una distancia mínima de 50 metros a las viviendas existentes próximas no vinculadas a la explotación. Esta limitación no tendrá efecto cuando se trate de nuevas viviendas realizadas sobre edificaciones tradicionales en las que se permite el cambio de uso (cuadras).
Las limitaciones de distancias tampoco tendrán efecto para las naves existentes, con respecto a las nuevas viviendas que se desarrollen en cumplimiento de la Normativa urbanística, pudiéndose mantener y garantizar el relevo generacional.
- i) Distancia a Núcleos rurales:
Las nuevas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 100 metros al límite de los núcleos rurales.
- j) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose terminantemente la expulsión del efluente a colindantes y caminos. Para el vertido a redes municipales, además de estar depurados, deberán contar con oportuna autorización de la administración competente.
- k) Se prohíbe nuevos usos residenciales superpuestos a instalaciones de estabulación.

197.3 Condiciones para el desarrollo de la ganadería intensiva

Se establecen las siguientes condiciones para cargas ganaderas superiores a las definidas en explotaciones familiares o extensivas:

- a) Solo podrán realizarse en suelo no urbanizable de interés cuando así se establezca en la ficha de la correspondiente categoría de SNU-I.
- b) Mantendrán al menos una distancia de 500 metros con respecto a cualquier vivienda de su entorno no vinculada a la explotación o equipamiento. Esta limitación no tendrá efecto cuando se trate de nuevas viviendas realizadas sobre edificaciones tradicionales en las que se permite el cambio de uso (cuadras), ni en el caso de tratarse de vivienda vinculada a la explotación.

Las limitaciones de distancias tampoco tendrán efecto para las naves existentes, con respecto a las nuevas viviendas que se desarrollen en cumplimiento de la Normativa urbanística, pudiéndose mantener y garantizar el relevo generacional.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

La distancia de la instalación ganadera al Núcleo Rural delimitado por el PGO se regulará según lo establecido en esta Normativa urbanística.

- c) Las cochiqueras deberán separarse una distancia de 1.000 m con respecto a cualquier vivienda o cualquier edificación que no tenga relación con la explotación.
Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 500 metros a edificio de vivienda o equipamiento, salvo conformidad por escrito de los propietarios y residentes colindantes e informe favorable del órgano medioambiental competente.
- d) Dispondrán de sistema depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m² con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones de prevención de contagios animales y perímetro de la parcela con cierre vegetal.
- e) Se mantendrán cubiertas todas las naves y áreas de actividad de la explotación y en especial las de estabulación de los animales que tengan sistemas de recogida de purines.
- f) Se evitará la entrada de aguas pluviales en la masa del purín mediante la recogida y canalización de las aguas pluviales con desagüe independiente (nunca a la fosa) y se cubrirán totalmente las fosas de almacenamiento de purín.
- g) Todas las naves ganaderas de nueva construcción deberán contar con las correspondientes balsas de purines, con capacidad suficiente para gestionar los residuos que se produzcan. En el caso de vacuno, las balsas deberán tener una capacidad de almacenamiento de al menos 3 meses, contando con una producción de 4,5 m³ por cabeza.
- h) Respetará el arbolado existente, especialmente las especies protegidas. En caso de ser necesaria la tala o eliminación de ejemplares concretos, éstos deberán estar correctamente determinados en el proyecto de la instalación y serán sustituidos por otros que contribuyan al cumplimiento del apartado anterior.
- i) La Licencia de construcción para una instalación de ganadería intensiva, precisará previamente el trámite de un *Estudio de Integración Paisajística*, estando supeditada a disponer de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento sanitario de la explotación.
- j) Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no se consideran fuera de ordenación. Sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será autorizada mientras no se cumplan todas las condiciones señaladas en este artículo.
- k) En cuanto a las condiciones generales de edificación, se establecen las siguientes:
- Se establece una parcela mínima de 5.000 m², admitiéndose las parcelas existentes en el momento de aprobación de este Plan General, que deberán contar como mínimo con 2.500 m². La parcela no podrá ser discontinua.
 - Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m de todos los linderos, incluso del frente a vial.
 - La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20% con un máximo de 3.000 m² de nave.
 - No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida.
 - El número de plantas máximo será una y la altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 5,00 metros.

197.4 Centros ecuestres.

Solamente se autorizan en tanto que actividad de negocio dirigida a la cría y cuidado y enseñanzas ecuestres. Incluye los establos y picaderos que deberán estar vinculados a la actividad.

Las condiciones para las edificaciones serán las estipuladas para el uso de ganadería familiar; para su localización se establece una distancia mínima a viviendas o equipamientos existentes de 400 m.

Los espacios de administración, e instalaciones necesarias para la docencia no podrán superar los 30 m² debiendo estar situados en zonas contiguas con las instalaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

111



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 122 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**197.5 Apicultura**

1. Los asentamientos apícolas deberán respetar las siguientes distancias mínimas en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las Normas de Ordenación de las Explotaciones Apícolas:
 - a) Suelos Urbanos y Núcleos Rurales: 400 metros.
 - b) Viviendas fuera de Núcleos Rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100 metros.
 - c) Carreteras nacionales: 200 metros.
 - d) Carreteras comarcales: 50 metros.
 - e) Caminos vecinales: 25 metros.
 - f) Pistas forestales: las colmenas se instalarán en los bordes sin que obstruyan el paso.
2. Para el establecimiento de distancias mínimas entre ellos, no se considerarán los asentamientos de menos de 26 colmenas.
3. La distancia establecida para carreteras y caminos en el apartado 1 podrá reducirse en un 50 por 100 si el colmenar está en pendiente y a una altura o desnivel superior de dos metros con la horizontal de estas carreteras y caminos.
4. Las distancias establecidas en el apartado 1 podrán reducirse, hasta un máximo del 75 por 100, siempre que los colmenares cuenten con una cerca de, al menos, dos metros de altura, en el frente que esté situado hacia la carretera, camino o establecimiento de referencia para determinar la distancia. Esta cerca podrá ser de cualquier material que obligue a las abejas a iniciar el vuelo por encima de los dos metros de altura. Esta excepción no será de aplicación a lo dispuesto para distancias entre asentamientos apícolas.

197.6 Acuicultura

Para el otorgamiento de licencia precisará previamente el trámite de un Estudio de Implantación, así como con la autorización expresa del organismo ambiental competente y en todo caso estará sometida a las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor ambiental de los espacios naturales donde se pretenda implantar.

Estará supeditada a disponer de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, y debiendo contar, en su caso, con las autorizaciones sectoriales pertinentes.

197.7 Núcleo Zoológico

La autorización de la implantación de un núcleo zoológico requerirá la concesión de licencia municipal para la cual será precisa la presentación de al menos la siguiente documentación:

- Autorización previa de la C.U.O.T.A y/u organismo ambiental competente.
- Proyecto ajustado a las especificaciones del DECRETO 73/98, de 3 de diciembre, por el que se regula la actividad de los Núcleos Zoológicos en el Principado de Asturias.

Para su localización se establece una distancia mínima a viviendas o equipamientos existentes y borde de los Núcleos rurales de 400 m, con el objeto de minorar los efectos ambientales negativos que pudieran generar.

Las condiciones de la edificación serán las mismas que las reguladas en esta normativa para la ganadería familiar o extensiva.

Artículo 198. Condiciones para el uso industrial vinculado al medio rural**198.1 Condiciones generales**

- a) Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
- b) La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela, y su superficie construida no superará los 500 m².





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- c) La altura máxima a la cara inferior del alero será de 5,00 metros, salvo que por las características de la instalación o maquinaria requieran una altura mayor, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto correspondiente. La cubierta tendrá una pendiente máxima del 40%.
- d) Retranqueo mínimo a linderos de 5,00 m y 8 m del eje del camino.
- e) Se resolverá el aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela.
- f) Deberán localizarse, a una distancia superior a 100,00 m de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que se localicen dentro de los núcleos rurales por ser el uso permitido.

198.2 Condiciones para las industrias de transformación y almacenes de productos agrarios

Se diferencian los siguientes tipos:

- Forestales: Serrerías y Almacenaje.
- Agroganaderos: Almacenamiento de materiales y productos relacionados con la actividad, así como industrias de transformación de los productos agrarios.
- Llagares

Las industrias de transformación y almacenes existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las condiciones generales edificatorias no se declararán fuera de ordenación, autorizándose una única ampliación del 50 % no pudiendo superar su superficie total 500 m² construidos sobre rasante.

Los llagares de sidra podrán tener una dimensión máxima de 2.000 m², con una ocupación máxima del 20% de la parcela.

198.3 Condiciones particulares de los talleres artesanales.

- a) En el interior de los Núcleos Rurales, las posibilidades edificatorias de las industrias se equiparán a las de la vivienda familiar en cuanto a parcela mínima, superficie construida, alturas y condiciones de emplazamiento.
- b) Las edificaciones se ajustarán en características y tipología a las disposiciones generales de edificación establecidas en estas Normas para el suelo no urbanizable, así como, en su caso, a las limitaciones específicas derivadas de la Categoría de suelo en que se emplacen.
- c) Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación, autorizándose una única ampliación del 50 %, no pudiendo superar su superficie total 500 m² construidos sobre rasante.

198.4 Condiciones particulares de los talleres de maquinaria agraria y de automóviles

- a) En el interior de los Núcleos Rurales, las posibilidades edificatorias de las industrias se equiparán a las de la vivienda familiar en cuanto a parcela mínima, superficie construida, alturas y condiciones de emplazamiento.
- b) Las edificaciones se ajustarán en características y tipología a las disposiciones generales de edificación establecidas en estas Normas para el suelo no urbanizable, así como, en su caso, a las limitaciones específicas derivadas de la categoría de suelo en que se emplacen.
- c) Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación, autorizándose una única ampliación del 50 % no pudiendo superar su superficie total 300 m² construidos sobre rasante.

Artículo 199. Condiciones particulares para la implantación de equipamientos.

Se permite la implantación de 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.

La justificación de la necesidad de su instalación en el medio rural deberá efectuarse de conformidad con el procedimiento y condiciones que señala el artículo 128 del TROTU, presentando además un Estudio de implantación, salvo en el caso de los Núcleos rurales para los que no será necesario este trámite.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

113



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 124 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

En todo caso las dotaciones públicas existentes en suelo no urbanizable de interés podrán ampliarse un 20% de su superficie construida, cumpliendo el resto de parámetros urbanísticos establecidos (retranqueos, alturas...).

Artículo 200. Condiciones particulares para alojamientos rurales.

Los alojamientos rurales se podrán autorizar en los Núcleos Rurales y en las edificaciones existentes en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable excepto en la categoría de Especial Protección y de Costas, donde será uso prohibido. Antes de la licencia habrá de obtenerse la autorización previa municipal, en el caso de edificaciones situadas en Suelo no Urbanizable, fuera de los núcleos rurales, deberán acompañar a dicha solicitud, además de la documentación exigida por la legislación sectorial aplicable, un *Estudio de Integración Paisajística* que deberá incorporar, además de los contenidos reglados en este Plan General de Ordenación, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de la construcción a construir y en su caso a recuperar.
- b) Análisis de incidencia territorial, con justificación de emplazamiento e impacto en el medio físico y red de transporte e infraestructuras.
- c) Tipología: Las correspondientes para la vivienda de núcleo rural, incluyendo la altura máxima de 2 plantas y 7,00 m, con la posibilidad de bajo cubierta.
- d) La edificación no superará los 300 m² de superficie construida, salvo en el caso de cambios de usos de edificaciones tradicionales existentes que presenten una superficie construida superior.
- e) Justificación de acceso rodado, de aparcamientos, de servicios y tratamiento y depuración de residuos. Se proveerá de una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² o por cada cuatro camas o fracción.
- f) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal, o en parcelas independientes que se vincularán registralmente al uso principal.

Artículo 201. Condiciones particulares para la implantación de plantas de biogás

Se podrá autorizar únicamente en Suelo no Urbanizable de Interés, siendo necesaria la presentación y tramitación de un Estudio de Implantación y Estudio de Impacto ambiental, de acuerdo con las determinaciones establecidas al efecto en la correspondiente legislación sectorial de aplicación.

Artículo 202. Condiciones particulares para las Cabañas y los Hórreos.

1. Hórreos y paneras:
 - a) Se prohíbe la construcción de hórreos y paneras desvinculados de la vivienda.
 - b) Los hórreos y paneras de nueva construcción deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones en el Concejo. No podrán cerrarse los espacios entre pegollos.
 - c) Se prohíbe la utilización de hórreos con uso residencial.
2. Cabañas: Se prohíbe la construcción de nuevas cabañas en suelo no urbanizable, permitiéndose únicamente la adaptación de las existentes con las siguientes condiciones:
 - a) Las cabañas deberán vincularse inexorablemente al uso de la parcela.
 - b) Se destinarán al uso tradicional de guarda y refugio ocasional de personas y animales, no entrando en este concepto la reconversión en vivienda.
 - c) No se permitirá la apertura ni adecuación de acceso rodado, prohibiéndose expresamente el tratamiento asfáltico de caminos y sendas de acceso.
 - d) No se permitirá la dotación de los servicios de infraestructuras como saneamiento y abastecimiento y energía eléctrica.



FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

3. El traslado de hórreos, paneras y cabañas deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.
4. Las intervenciones y el desarrollo de los usos en estas edificaciones, que merezcan la protección cultural, requerirán la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 203. Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen esta normativa urbanística, o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente y el paisaje, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

SECCIÓN 4ª. SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL**Artículo 204. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural (SNU- NR).**

Los Núcleos Rurales comprenden los terrenos del Concejo que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas, ambientales y culturales que manifiestan su imbricación racional en el medio físico en el que se encuentran.

Artículo 205. Delimitación de Núcleo Rural.

Para que un asentamiento sea considerado como núcleo rural será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Existencia de un mínimo de 5 viviendas que no superen entre ellas una distancia máxima de 100 metros.
- Que represente un conjunto funcional y territorial, articulado en base a una red de caminos, sin barreras físicas que los separen, evitando los grandes desniveles topográficos.
- Que exista una imbricación relevante con el medio rural.

Artículo 206. Caracterización de los Núcleos Rurales.

Los núcleos rurales delimitados en el PGO se caracterizan según tres tipos de condicionantes:

- La estructura rural propia del núcleo que viene definida por la morfología y tipos edificatorios.
- 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).
- Situación geográfica dentro del Concejo

Las condiciones de uso y de la edificación se regulan atendiendo a estas variables.

- **Según la estructura**

Se identifican las formas tradicionales de construir y la agrupación o dispersión de las diferentes edificaciones; dos formas de agrupación diferenciadas que pueden aparecer combinadas en un mismo núcleo: Denso y Alveolar.

- *Denso:* Agrupaciones densas (edificaciones adosadas y aisladas) con predominancia de edificaciones alineadas a viario. Este tipo de agrupación da como resultado un espacio público de calle y plazas.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

- *Alveolar*: Tejido esponjado con edificaciones aisladas (ocasionalmente pareadas); son los cierres de las parcelas los que conforman el espacio público.
- *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 se localiza en los bordes.
- *Tejido productivo*: En algunos núcleos se localizan otros usos que tienen una impronta significativa en el concejo, 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; se pretende el mantenimiento de las actividades, aportando medidas que minimicen el posible impacto sobre los núcleos.
Engloba también 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.

- **Relación y dependencia**

Se establece la relación y comportamiento de cada uno de los núcleos con respecto al conjunto de núcleos donde está englobado, diferenciando si funcionalmente es cabecera del grupo o nodo secundario, según el grado de equipamientos y servicios de los que dispone.

- **Situación geográfica**

Se identifican núcleos rurales que soportan una presión urbanística singularizada debida a su localización geográfica dentro de la franja costera del litoral, sobre los cuales se han producido algunos procesos urbanísticos alejados de la ocupación tradicional del medio rural asturiano, y sobre los que se fijan cautelas para evitar la pérdida de su identidad rural; se localizan en la Rasa/La Marina.

La regulación de los núcleos se realiza de forma diferenciada identificándose de forma particularizada los tejidos propios de la zona. Se adjunta ANEJO con los núcleos rurales atendiendo a su situación geográfica.

La regulación de los tejidos de los núcleos se establece según las siguientes categorías:

- Denso
- Alveolar
- Alveolar litoral
- Alveolar de transición
- Alveolar de transición litoral
- Productivo

Artículo 207. Condiciones de ordenación

207.1 Condiciones generales

En los Núcleos Rurales, las viviendas deberán disponer de acceso directo a viario existente y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento exigidas con carácter general para todas las viviendas.

En el caso de viviendas existentes, que carezcan de acceso rodado directo, el acceso podrá realizarse mediante servidumbre de paso a través de otra parcela cuando este ya existiera y estuviera legalmente constituido con anterioridad a la aprobación del PGO.

Cualquier edificación, para cualquier uso, dentro del ámbito del Núcleo Rural deberá disponer de las infraestructuras exigibles para el uso residencial.

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento. En el caso de que no exista red de saneamiento, se permitirá la instalación de fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Bien sea como consecuencia de una obra nueva como de la apertura de nuevos caminos, la dotación, implantación o modificación de las infraestructuras y servicios básicos se realizará por cuenta de los promotores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

116



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 127 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

207.2 Viario y acceso

Una finca para ser edificable deberá contar con acceso directo desde viario estructurante; no se entienden como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

Las servidumbres de paso ya constituidas a la entrada en vigor de este Plan General podrán ser consideradas como tales accesos a las parcelas a las que den servicio; no permitiéndose la constitución de nuevas servidumbres que llevarán aparejadas la posibilidad de realizar nuevas parcelaciones que no se sustenten en la propia estructura del núcleo. Deberán estar formalizadas en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la fecha de Aprobación Inicial, del presente PGOV.

En los viarios de los núcleos rurales que correspondan a carreteras autonómicas (AS y VV) y estatales (CN), el frente de la parcela tendrá el carácter de alineación a los efectos de la aplicación de la normativa sectorial de carreteras.

Los accesos para vehículos a las fincas incluidas en Núcleo Rural deberán tener una dimensión mínima de 3 metros debiendo guardar el portón de acceso un retiro 4,50 metros desde el lindero resultante una vez retranqueado el cierre hacia el interior de la parcela, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública. Esta condición será obligatoria para la licencia de vivienda de nueva construcción.

207.4 Parcela mínima a efectos de edificación

Se prescinde del establecimiento de una condición de parcela mínima edificable. Por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables con la superficie de parcela existente en el momento de la aprobación inicial del PGO, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

Condiciones para la agregación de parcelas

En el caso de parcelas cuya superficie o forma no permita el desarrollo de la edificación del tejido asignado por el PGO se permitirá la agregación de parcelas colindantes siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el resultado de la agrupación mantenga el parcelario existente, resultando la parcela finalista la simple agregación de las parcelas originales adjuntadas sin rectificación de linderos perimetrales, con el fin de mantener la morfología tradicional, no permitiéndose parcelar estas posteriormente.
- Que la superficie de la parcela que se agrega sea inferior a 150 m² para tejido denso y 600 m² para tejido alveolar.

207.5 Parcelaciones Urbanísticas

- a) En el ámbito delimitado de los Núcleos Rurales se permiten las parcelaciones urbanísticas (Art. 125.2 TROTU), con las siguientes limitaciones dependiendo del tipo de tejido donde se encuentre:

		Denso	Alveolar	Alveolar de transición
Superficie mínima parcela resultante de Parcelación urbanística	Litoral	300 m ²	1.250 m ²	2.500 m ²
	Interior		900 m ²	-
Número máximo de parcelas resultantes	Litoral	6	6	3
	Interior			-
Frente mínimo a camino y ancho de la parcela resultante	Litoral	7 m*	12 m	12 m
	Interior			-

*Los frentes a camino público en tejido Denso serán de 7,00 m, no aplicándose a parcelas existentes, rehabilitaciones o cambios de uso.

- b) En el tejido alveolar de transición de núcleos de interior no se permiten segregaciones; las parcelas serán indivisibles permitiéndose edificar una única vivienda en cada parcela; excepcionalmente, siempre que la parcela calificada como alveolar de transición tenga una superficie superior a 5.000 m² se permitirá la edificación de una vivienda con una superficie construida máxima total de 500 m².
- c) Las parcelas resultantes de la parcelación urbanística deberán disponer de acceso a vía pública autorizado expresamente, en su caso, por el Organismo titular de la misma.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- d) En las parcelas resultantes de una parcelación deberá ser posible la inscripción de un círculo de diámetro igual al frente a camino exigido tangente a éste.
- e) En parcelas de forma irregular se permite la reducción de un 15% del frente mínimo, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma proporción.
- f) Se consideran divisibles las fincas existentes en el momento de la aprobación inicial de este PGO que cumplan con las condiciones de parcelación señaladas.
- g) En los casos en que solo parte de una parcela se encuentre dentro de Núcleo rural, será exclusivamente la parte de la misma que se encuentra dentro del núcleo la que se tendrá en cuenta para posibles segregaciones, no computando en ningún caso el resto de la finca que queda fuera del NR.

207.6 Edificabilidad

207.6.1 Condiciones generales

- La superficie máxima edificable para el uso de vivienda será de 300 m², incluidas todas las construcciones auxiliares vinculadas a la misma.
En el caso de parcelas no procedentes de segregación cuya superficie sea superior al doble de la establecida como mínima a efectos de parcelación, la superficie máxima edificable de vivienda, incluidas todas las construcciones auxiliares vinculadas a la misma, podrá ser de hasta 500 m². (Artículo 82 ROTU).
- Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del residencial la Edificabilidad máxima para otros usos será de 0,3 m²/m² sobre parcela neta, descontando del total la superficie edificable destinada al uso residencial.
En ningún caso se podrá superar como edificabilidad máxima el cuádruple de la asignada para vivienda - 1.200 m²- (Artículo 82.1.b del ROTU), no siendo de aplicación esta limitación para usos dotacionales públicos.
En este caso la ocupación de la edificación dependerá del uso compatible al que se destine, según se regula en el artículo correspondiente de esta normativa.
- Para dotaciones públicas se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², que podrá incrementarse en su caso debidamente justificada por necesidades del equipamiento a desarrollar.

207.6.2 Tejido Productivo

El tejido productivo recoge básicamente actividades ya existentes en los núcleos rurales, destinadas a usos no residenciales. Los usos que se pueden desarrollar 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. Deberán tener en cuenta en su desarrollo las determinaciones establecidas al efecto en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias.
- Se permite además la implantación de 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.
- Parámetros de aplicación para todos los usos productivos:
 - Con carácter general:
 - Edificabilidad: 0,5 m²/m²
 - Ocupación en planta: La edificación no podrá ocupar más del 50% la superficie de la parcela, no superando los 500 m².

Llagares:

Los Llagares de producción de sidra natural que se localizan dentro del núcleo rural podrán llegar hasta los 1.000 m² de superficie construida, en volúmenes disgregados con el objeto de no producir un gran impacto en la escena rural de los asentamientos donde se ubican



SELLO

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



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

207.6.3 Centros de Servicio en la Rasa/Marina

Se entiende por “Centros de Servicios” las agrupaciones de usos terciarios al servicio del núcleo o agrupación de núcleos, vinculados generalmente 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 estructurantes entre sí 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 edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m², descontando del total la superficie edificable destinada al uso residencial, en el caso que éste fuera compatible con el terciario previsto, con un máximo de hasta 1.200 m², desagregados en volumetrías como máximo de 300 m².

Únicamente se permiten en el eje de las Ventas y en aquellos ejes viarios menores vinculados a éste. Para su implantación será necesario la redacción de un *Estudio de Implantación*. (Artículos 118 a 121 y 148 del ROTU y artículos 79 a 83 del TROTU) que deberá justificar la funcionalidad del emplazamiento, así como el análisis de los núcleos o barrios cuyos servicios se pretende reforzar.

Se exigirá la cesión obligatoria para espacio libre de uso público vinculado a los servicios a implantar de al menos el 10% de la superficie total del ámbito que se prevé ordenar.

207.7 Ocupación

Se establece una ocupación máxima de vivienda, incluidas todas las construcciones auxiliares vinculadas a la misma, del 30% de la parcela neta, con un máximo de 300 m², con las siguientes excepciones:

En parcelas de superficie inferior a la mínima establecida a efectos de segregación, no se establece porcentaje de ocupación, siendo la ocupación máxima resultante de cumplir las condiciones de retranqueo.

207.8 Retranqueos

a) Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 5 metros del eje de vial existente y 3 metros del resto de los linderos.

Se podrán autorizar retranqueos a eje de vial a una distancia inferior a la establecida con carácter general a fin de consolidar alineaciones existentes.

b) En edificaciones que conformen un “continuo edificatorio” se permitirá mantener las distancias a linderos existentes.

Cuando en el mismo tramo de vial y manzana de la parcela que se pretende edificar, existan al menos tres parcelas edificadas colindantes, o alternas formando claramente un continuo edificatorio, con un retranqueo respecto de la alineación viaria inferior a la regla general, el retranqueo podrá adaptar sus alineaciones a las edificaciones existentes.

207.9 Altura de la edificación

a) Para los usos residenciales y los usos asimilables en tipología a ellos, el número de plantas máximo sobre rasante será dos y bajo cubierta (PB+1+BC).

b) En edificaciones de dos plantas la altura máxima de cornisa (medida a la cara inferior del forjado techo de la última planta) en todo el perímetro de la edificación, será de 7 metros a considerar desde cualquier punto de la rasante natural del terreno, y de 3,50 metros para edificaciones de una planta. Esta altura únicamente se podrá superar hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando esta sea tradicional o en reformas y rehabilitaciones cuando se mantenga la altura actual.

La altura máxima de la cumbre será de 11 metros desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

c) La altura máxima de planta baja sobre rasante, no dedicada a uso de vivienda, será de 3,50 m a cara inferior del forjado de techo. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- d) En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 metros la altura máxima de cornisa en la parte alta de la parcela.
- e) Las plantas situadas bajo rasante ocuparán exclusivamente el espacio situado bajo la proyección vertical de las fachadas, incluidas las superficies cubiertas, de la planta baja.

Artículo 208. Tipología de la edificación

En el interior de los núcleos rurales delimitados las edificaciones serán preferiblemente aisladas, si bien podrá edificarse en las siguientes tipologías de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones.

- a) *Exenta o aislada*, esta tipología será obligatoria en el caso del tejido Alveolar, salvo que se den alguna de las circunstancias señaladas en los puntos b) y c).
- b) *Entre medianeras*, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas, que dejan el espacio necesario para la edificación pretendida. En este caso la edificación deberá ocultar la medianera existente y no crear nuevas medianeras.
- c) *Adosada*, si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, sin crear nuevas medianerías; manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. En caso de conflicto con los retiros exigibles a caminos, el Ayuntamiento resolverá en función de las peculiaridades del caso.
- d) Podrán construirse simultáneamente las viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre los propietarios y se solicita licencia con un proyecto conjunto.
- e) Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.
- f) La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.
- g) En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones estas se proyectarán con un tratamiento propio e independiente para cada una de ellas en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, accesos, etc., de manera que resulten claramente diferentes y no solamente por obedecer a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

Sin embargo, se considera autorizable el criterio de repetitividad rítmica de modelo siempre que se justifique por criterios de alto valor compositivo arquitectónico y se utilicen retranqueos entre ellos que los identifiquen suficientemente (mínimo 1 m, máximo 5 m).
- h) Se prohíbe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

- **Viviendas agrupadas.**

Se permiten las viviendas agrupadas dentro de los núcleos rurales únicamente cuando exista cambio de uso en edificios tradicionales existentes (cuadras o edificios agrícolas tradicionales) y en el tejido denso existente o previsto.

- **Edificación colectiva**

En Tejido Denso de los Núcleos Rurales se permite la edificación colectiva. Las edificaciones plurifamiliares podrán resultar de actuaciones de reforma de edificaciones existentes, residenciales o no, o de actuaciones de nueva edificación siempre y cuando se mantengan las mismas condiciones (parcelarias, superficie construida por edificación, alturas, tipología de la edificación, etc.) para edificaciones de vivienda unifamiliar. El número máximo de viviendas en una edificación de viviendas colectiva será de dos.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 209. Cierres de parcela****1. Distancias**

- a) Las distancias de los cierres de parcela dentro de los núcleos rurales se dispondrán con carácter general a cuatro metros del eje del camino y un metro al borde de los mismos.
Podrá disponerse con carácter excepcional a una distancia menor en aquellos núcleos cuyas calles interiores sean de menor dimensión, debidamente justificado, siempre que la dimensión resultante del camino interior o calle no sea inferior a 5 metros.
- b) Esta determinación no será de aplicación a los muros, murias y cierres tradicionales de piedra existentes con entidad suficiente, de al menos 70 cm de altura media.
- c) Los terrenos exteriores a los nuevos cierres que se realicen serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y deberán quedar urbanizados por el propietario del terreno en las mismas condiciones que el camino al que de frente la parcela.

2. Materiales y alturas

- a) Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas de mampostería de piedra, no superarán la altura de 1,20 metros sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados, completándose el resto de su altura, hasta un máximo de 2 metros en total, con plantaciones vegetales y pudiendo instalarse vallados metálicos y portones con acabados, colores, y formas consonantes con el paisaje, sin poder superarse esta altura en el punto más desfavorable. Se evitarán, por tanto, los colores brillantes o llamativos, y las formas o diseños que den al cerramiento una relevancia en el paisaje inapropiada en comparación con los elementos más característicos (edificaciones, vegetación natural, cultivos agrícolas, prados, sebes y cierres tradicionales de piedra).
- b) Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m. En este caso, deberán trasdosarse con piedra del lugar de al menos 15 cm de espesor.
- c) Cuando por razones paisajísticas para evitar barreras que impidan la contemplación del paisaje circundante no deba limitarse la vista desde la vía pública, el cierre de parcela tendrá una altura no superior a 0,80 m sobre el terreno. Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera cuando la finca que se cierra se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.
- d) En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exijan de forma excepcional el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra, este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características.

Artículo 210. Edificaciones auxiliares

En cualquiera de los tejidos de Núcleo Rural, con independencia de la edificación principal podrán ejecutarse edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) que no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 100 m². Se desarrollarán en una planta, con una altura al alero no superior a 2,50 m. Podrán ser exentas o integradas en la edificación principal; deberán realizarse con los mismos condicionantes exigidos a las construcciones principales.

No podrán ejecutarse con anterioridad a la edificación o uso principal, salvo en el caso que exista vinculación registral a una parcela próxima ya edificada.

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras de ganadería en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso. Las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación, todo ello sin perjuicio de los usos permitidos o autorizables.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 211. Aparcamientos**

A las nuevas viviendas y cambios de uso de cuadra a vivienda, en Tejido Denso (TD), se les deberá dotar de una plaza de aparcamiento, interior a la parcela o no. Si la solución es externa, la parcela de aparcamiento se deberá vincular registralmente con la parcela en la que se sitúa la actuación, debiendo encontrarse en todo caso dentro del núcleo rural.

En tejido Alveolar (TA) se deberá dotar de una plaza de aparcamiento por vivienda interior a la parcela, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Excepcionalmente, en el caso de cambios de uso de edificaciones tradicionales situadas dentro de la trama densa de los núcleos, cuando por el tamaño de la edificación o la geometría del solar se demuestre la imposibilidad de ubicar en ella físicamente una plaza de aparcamiento, estas quedaran eximidas de dicha condición.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, combinando pavimentos con césped, no autorizándose superficies continuas de pavimento ni explanadas de asfalto u hormigón.

Artículo 212. Condiciones Ambientales (arbolado, movimiento de tierras y terraplenes)

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado autóctono existente, especialmente las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias.

En caso de que la solución constructiva requiera la afectación de arbolado, se deberán identificar todos ellos de manera individual, planteándose el traslado de estos a otra parte de la parcela.

Con carácter general se prohíben los rellenos y grandes desmontes.

Movimiento de tierras

- a) Se deberá mantener la orografía y pendiente natural del terreno; se permitirán actuaciones en el interior de las parcelas que no provoquen la aparición de bancales de una altura superior a 1,50 m. Se aportará un plano de la totalidad de la parcela y su relación con las colindantes.
- b) Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno existentes en linderos con otras parcelas, no pudiendo alterarse el relieve primitivo del terreno a distancias inferiores a 3,00 m de los linderos con fincas colindantes.
- c) Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º.
- d) En cualquier caso, se resolverá en el propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas.
- e) No se podrá modificar la rasante en un desnivel superior a 1,50 m medido sobre el relieve primitivo.
- f) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 1,50 m.
- g) Todo edificio y lindero deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 m.

Artículo 213. Condiciones de edificación en zona de policía, zonas afectadas por riesgos de inundabilidad y riesgos torrenciales

En los núcleos rurales delimitados que presenten afecciones a cauces la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas, en los términos establecidos en el artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

Las nuevas edificaciones que se permitan en los núcleos rurales en zona de policía de cauces deberán emplazarse exclusivamente en la zona no inundable por la Q_{500} .

En las zonas afectadas por riesgos torrenciales no se permitirán nuevas edificaciones.

Artículo 214. Cambio de uso

- a) Se autoriza el cambio de uso de cuadras o edificios agrícolas tradicionales a vivienda o a cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes; para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas, en caso de derribo por cualquier causa se considerará como nueva edificación a todos los efectos.
- b) Cuando una cuadra o un edificio agrícola tradicional se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse estos como una vivienda más en esa parcelación.
- c) En tejido *Denso*, cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m² con una vivienda, estas podrán considerarse como viviendas agrupadas, según lo establecido en esta normativa.
En tejido *Alveolar*, cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 2.000 m² con una vivienda, estas podrán considerarse como viviendas agrupadas, según lo establecido en esta normativa. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 2.000 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.
- d) Se permiten las viviendas agrupadas dentro de los núcleos rurales únicamente cuando exista cambio de uso en edificios tradicionales existentes (cuadras o edificios agrícolas tradicionales) y en todos los casos en el tejido denso existente o previsto.
- e) En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas para el uso a desarrollar, en el interior de la parcela, bien al aire libre, o en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.
- f) Se recomienda que, en los cambios de uso de edificaciones tradicionales a vivienda, se mantengan las características tipológicas originales de la edificación, manteniendo e integrando en la composición resultante los elementos de interés.

Artículo 215. Apertura de nuevos viales

Se permite la apertura de caminos con fines urbanísticos (obtención de mayor frente de parcela por desproporción con su superficie o de un frente a vial inexistente) en los núcleos donde esté grafiado en los planos de delimitación de Núcleos Rurales de este PGO, evitando la aparición de viales rectilíneos impropios de crecimientos orgánicos.

Exclusivamente cuando el frente de parcela limite las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de la superficie de una parcela en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), o existan tres propietarios o más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso), el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, podrá delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para realizar esta operación, las cuales nunca serán menos limitativas que las incorporadas en este artículo.

Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo o acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo o de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso público y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las fincas colindantes no actuantes, pasando a computar de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes.

Prevía justificación del interés público, mediante Convenio y un Plan Especial a tramitar, pueden plantearse aperturas de nuevos viarios que habrán de conectar dos viarios públicos existentes. Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

123



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 134 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.
- Habrán de conectar dos viarios públicos existentes
- Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles.
- La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 6 metros.
- En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
- Se evitarán los viales rectilíneos, extraños, en principio, a de los núcleos rurales, siendo conveniente introducir ensanchamientos interrumpidos en su trazado, a modo de plazoletas.
- El viario deberá ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

Las prescripciones señaladas en los apartados anteriores no serán de aplicación en el caso de elementos catalogados, cuando la protección que dispense el Catálogo Urbanístico afecte a toda la parcela donde se ubique el elemento catalogado.

Artículo 216. Condiciones estéticas

216.1 Condiciones generales

- a) Las edificaciones, tanto principal como auxiliares, deberán adaptarse al entorno en que se sitúen, armonizando con el mismo debiendo también ajustarse a las condiciones estéticas generales.
- b) La adaptación al entorno implicará el respeto y mantenimiento de los invariantes arquitectónicos característicos de la arquitectura tradicional asturiana del concejo de Villaviciosa.
- c) El criterio de adecuación al entorno debe entenderse conceptualmente como de armonización con el mismo, sin que ello tenga que suponer necesariamente la imitación acrítica de formas y estéticas tradicionales, siendo un objetivo lícito de aquel criterio la obtención de soluciones que a la vez resulten propias de su tiempo de ejecución.
- d) Se favorecerán las soluciones que incorporen sistemas de construcción con bajos consumos de energía y criterios bioclimáticos.
- e) Las actuaciones en edificios protegidos se ajustarán a lo prescrito para ellos en el Catálogo Urbanístico.
- f) Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc. Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) utilizarán los mismos materiales empleados en la edificación principal.

216.2 Cubiertas

- a) En tejidos densos serán inclinadas, no autorizándose que ningún faldón supere el nivel marcado por el resto de ellos, caballetes en cumbre, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.
En tejido alveolar y alveolar de transición se admitirá la solución de cubierta plana en un tercio de la superficie de la cubierta en edificaciones en planta baja.
- b) La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 45%. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando este a efectos de superficie máxima. El material de recubrimiento será la teja roja cerámica curva o mixta. La cumbre estará como máximo a 4,50 metros sobre la cara superior del último forjado.
- c) Se permitirán las cubiertas totalmente ajardinadas, cuando se trate de edificaciones en planta baja pudiendo desarrollarse en continuidad con el terreno.
- d) En los Núcleos, Quintanas o Caserías, en los que se demuestre la existencia de buhardillas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destina la planta de bajocubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1,50 metros y su altura no será superior a 1,00 metro, medida desde la intersección con el faldón de cubierta.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

124



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 135 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

La separación mínima entre buhardillas será de 2 metros y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca la cuarta parte de la longitud de la fachada a la que den frente.

216.3 Fachadas

- Los materiales de acabado a utilizar en fachadas serán preferentemente los revocos y pinturas en colores claros, blancos, ocres y/o terrosos, así como la sillería y mampostería con piedra de la zona, si bien se podrán utilizar técnicas y materiales propios de los tiempos actuales siempre que se justifique desde el criterio de armonización con el entorno y con las características compositivas y estéticas de las edificaciones, sobre todo en caso de actuaciones en edificaciones tradicionales.
- Se permiten los paños de cerramiento acristalados en alguna de las fachadas de la edificación, siempre que se justifique adecuadamente según lo expresado en el primer párrafo de este apartado; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero corten, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc, no pudiendo superar el 40% de la fachada.
- No se autoriza chapado o fábrica de piedra con aparejo irregular similar a la mampostería, en fachadas, zócalos, recercos, impostas o en cualquier otro elemento compositivo.

216.4 Carpinterías

- Las carpinterías serán de madera, de perfil metálico o PVC lacados de colores acordes al medio en que se integran, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color y en bronce. Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, y se prohíben los barnices brillantes. Se prohíbe la utilización de persianas enrollables con cajón de enrollamiento exterior al hueco de ventanas.
- En galerías, miradores y corredores se prohíbe la disposición de persianas con cajón de enrollamiento exterior al hueco de ventanas y las contraventanas no tradicionales. Se autorizan contraventanas exteriores e interiores, de librillo y correderas, así como las interiores macizas de madera integrada en la carpintería de este mismo material, que cierre los huecos de fachada, todo ello justificado adecuadamente desde el punto de vista de la adecuación al entorno y a la composición arquitectónica del edificio.
- La cerrajería de balcones, corredores y galerías abiertas será de madera, de hierro o de forja, de diseño sencillo. Se permite la utilización del vidrio y se prohíben expresamente los elementos prefabricados.
- Los portones de acceso a garajes y otras edificaciones, que den a espacios públicos, deberán ser preferiblemente de madera, aluminio lacado o de chapa de acero pintado, admitiéndose acabados en PVC, todos de colores acorde al medio en el que se integran, y prohibiéndose expresamente el falseamiento de particiones imitando los portones tradicionales.

216.5 Vuelos

Se autorizan los cuerpos volados correspondientes a miradores, balcones, corredores y galerías corridas abiertas. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.

El vuelo de los aleros de cubierta se establece entre 40 y 80 cm, acorde a los existentes en la zona o núcleo donde se integre la edificación.

216.6 Chimeneas y otros elementos

Se autoriza todo tipo de técnicas y materiales en carpinterías y elementos técnicos, si bien para chimeneas será preferible la utilización de elementos de fábrica con remates prefabricados o no y materiales de acabado acordes con los empleados en las fachadas, en ningún caso aplacados almohadillados de piedra. Se podrán autorizar chimeneas metálicas, cilíndricas, preferentemente acabadas en colores oscuros no brillantes.

Se prohíben los conductos de ventilación o extracción de humos por la fachada de los edificios, sean estos de fábrica o metálicos, a menos que formen parte de la composición arquitectónica del edificio.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

Artículo 217. Planes Especiales

De acuerdo con el art. 200.2 del TROTU, con el objeto de obtener terrenos destinados a dotaciones públicas se podrán delimitar ámbitos sobre los que se desarrollará un Plan Especial.

Artículo 218. Delimitación de Áreas de Interés Tradicional

Dentro de los núcleos rurales el Catálogo Urbanístico delimita como Áreas de interés tradicional el conjunto de edificaciones con valores significativos culturales y ambientales, identificados generalmente con las zonas de valor morfológico de los conjuntos rurales.

El PGO recoge los ámbitos delimitados en el Catálogo Urbanístico, estando sujeta la actividad edificatoria dentro de las mismas a lo dispuesto en las determinaciones establecidas al efecto en el Catálogo Urbanístico y artículo 59.2 del TROTU.



SELLO

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





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL****CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS****Artículo 219. Objeto**

1. El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural, ambiental y paisajística.
2. La inclusión en el Catálogo Urbanístico de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen de fuera de ordenación.
3. La entrada en vigor de este Plan General implica asimismo para los bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico su exclusión del régimen general de ruina, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

Artículo 220. Ámbito

1. Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico de Villaviciosa, con el que se encuentran íntegramente armonizadas.
2. Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas, y a lo dispuesto al efecto en la normativa del propio Catálogo Urbanístico.

Artículo 221. Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Parcial
- Ambiental
- Protección de parcela

En cada uno de estos niveles se regulan las intervenciones y uso a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

Artículo 222. Protección integral

1. El nivel de protección integral establece el máximo nivel de protección que proporciona este catálogo sobre los bienes integrantes del Patrimonio Protegido.
2. Están protegidos con este nivel, la totalidad de los BIC, los bienes incluidos en el IPCA, los Espacios Arqueológicos, y los bienes así considerados en las fichas individualizadas del presente Catálogo.
3. En el nivel de protección integral se incluyen los bienes que deban ser conservados íntegros, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias.
4. El nivel integral supone la aplicación de las determinaciones de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural que se refieren a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 223. Obras permitidas y autorizables en edificios con protección integral

1. Se consideran obras permitidas aquellas que tengan como fin prioritario las obras de conservación.
2. Son obras autorizables:
 - Las obras de restauración orientadas a la recuperación del espacio arquitectónico y el restablecimiento de su estado original, manteniendo su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones, elementos arquitectónicos característicos y su relación con la trama urbana.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

127



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 138 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- Las obras de rehabilitación o las de demolición que tengan como finalidad devolver el edificio a sus valores originales.
 - La eliminación de aquellos cuerpos del edificio que, por ser añadidos posteriormente hayan desvirtuado su estructura arquitectónica, dificulten o falseen su mejor interpretación histórica o arquitectónica, o conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.
 - La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales. En tal caso, la reposición o reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
 - Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.
3. Aunque con carácter general no se admiten obras de ampliación en planta, excepcionalmente, podrá ser autorizada la construcción de nuevos cuerpos edificatorios en el espacio libre de la parcela donde se ubica el bien principal y siempre deberá contar con la autorización de la Consejería de Cultura.
 4. Quedan prohibidas las obras o actuaciones no contempladas en los supuestos anteriores, así como las de demolición total de estos edificios o su sustitución.

Artículo 224. Autorización de intervenciones sobre BIC y bienes incluidos en el IPCA

1. Los Bienes de Interés Cultural y Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio de Asturias deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias y legislación estatal aplicable.
2. Todas las obras e intervenciones que se realicen sobre los mismos, o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.
3. Los criterios de Intervención también se podrán recoger en los correspondientes Planes Especiales de Protección si los hubiese, como en el caso de Villaviciosa, o en otras figuras del planeamiento, si se desarrollasen.

Artículo 225. Criterios de intervención en bienes con protección integral

1. Se conservarán las características de ordenación espacial, volumétrica y morfológica interiores y exteriores del bien, así como los procesos constructivos, forma, material y acabados. Se mantendrán, por tanto, los zaguanes, portales, así como los espacios destinados a corredores y galerías.
2. Carpinterías: La protección Integral exige en todos los casos el mantenimiento del material de las carpinterías originales, tanto de las fachadas como de los interiores, conservando su diseño, material y acabados originales. La sustitución de las carpinterías de edificios colectivos se deberá realizar conforme a un proyecto unitario, que unifique los modelos a utilizar, si bien la sustitución no tiene por qué realizarse de forma simultánea. En todo caso la presentación de este modelo será condición necesaria para realizar la primera de las sustituciones. Se prohíbe expresamente el uso de PVC, así como de persianas enrollables de este material o PVC.
3. Galerías y miradores: los miradores de los edificios catalogados con protección integral deberán mantener su diseño, material y color originales. Se prohíben expresamente cerramientos de galerías y miradores en aluminio o PVC.
4. Cubiertas: En la cubierta se mantendrá el mismo sistema estructural original, así como los mismos materiales, forma y acabados. Se prohíbe el uso de teja plana o mixta, utilizándose en su lugar la teja árabe cerámica. Se prohíbe la apertura de huecos. Se conservarán los aleros en diseño y materiales. Será autorizable la introducción de nuevos elementos que posibiliten la estanqueidad del edificio y su sistema

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

de aplicación, siempre que no alteren el volumen de la cubierta. Se prohíbe la utilización de PVC en canalones y bajantes, debiéndose utilizar cobre o zinc. Se prohíbe expresamente en este nivel de protección la ubicación de paneles de captación de energía solar, instalaciones de aire acondicionado, y otros elementos similares, debiendo ubicarse en todo caso debajo de la cubierta salvo que se justifique la lectura continuada del conjunto edificatorio, cuestión que deberá ser objeto de informe previo de la Comisión Técnica Municipal del Catálogo.

5. Colores y materiales de las fachadas: Las intervenciones en las fachadas con nivel de protección integral deberán mantener o recuperar en todos los casos los materiales y acabados originales, dando prioridad al uso de morteros de cal y evitando los de cemento. Se prohíbe expresamente el pintado de la piedra y ladrillo, así como aplacados que no sean los originales. Se prohíben expresamente los revocos monocapa.
6. Carteles publicitarios: Queda prohibida la instalación de soportes-carteles publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas.
7. Rótulos de locales comerciales: Deberán diseñarse de forma integrada con respecto a la composición de la fachada, dentro de los límites marcados por su perímetro (el superior no podrá rebasar la línea media del forjado del techo de la planta baja). Serán de letras corpóreas y no incorporarán fuente luminosa propia, permitiéndose su iluminación indirecta mediante luminarias con un vuelo máximo de 40 cm. No se autorizan los rótulos en banderola adosados a las fachadas. Se prohíbe expresamente en este nivel la iluminación con neones.
8. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin menoscabar los valores que motivaron su vinculación al nivel de protección integral.

Artículo 226. Protección parcial

1. En el nivel de protección parcial se incluyen los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco.
2. Se consideran elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.

Artículo 227. Obras permitidas y autorizables en bienes con protección parcial

1. Se permiten las siguientes obras:
 - Aquellas que pretendan la mejora en las condiciones de consolidación de la edificación, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad, mejora de la eficiencia energética, instalaciones y servicios propios del edificio de acuerdo con los criterios de intervención definidos.
 - Las de reestructuración interior, así como la división de viviendas y locales de actividad, siempre que no afecten a la configuración de la estructura, patios, caja de escaleras, zaguanes, fachada, así como elementos definitorios del edificio.
2. Son autorizables los siguientes tipos de obras sujetas a la concesión de licencia urbanística:
 - Las obras de rehabilitación que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial. Estos son: escaleras principales, fachadas, zaguanes y demás elementos propios, como los espacios libres, las alturas de planta y los forjados.
 - La eliminación de algún elemento que no sea de carácter estructural cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial o en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado, siempre y cuando estén indicados dichos elementos en su ficha correspondiente. Se permitirá la demolición puntual de los cuerpos que se levantan sobre la cubierta no expresamente permitidos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

129



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 140 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

- La habilitación de los espacios bajocubierta, si la normativa urbanística lo permite, cuando no haya modificación del volumen del edificio, así como la apertura de nuevos huecos de fachada que mejoren las condiciones de habitabilidad, siempre y cuando se respeten los diseños, tamaños y proporciones originales del edificio, así como los materiales.
 - Se permiten obras que pretendan la mejora en las condiciones de consolidación de la edificación, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad, mejora de la eficiencia energética, instalaciones y servicios propios del edificio de acuerdo con los criterios de intervención definidos.
 - Se permiten obras de reestructuración interior, así como la división de viviendas y locales de actividad, siempre que no afecten a la configuración de la estructura, patios, caja de escaleras, zaguanes, fachada, así como elementos definitorios del edificio.
 - La introducción de usos diferentes al original destinado el bien siempre y cuando se salvaguarde la estructura arquitectónica del edificio y espacios vinculados afectados por la protección.
3. Quedan prohibidas las siguientes obras:
- Todo tipo de obras y actuaciones que no se encuadren en los supuestos anteriores y especialmente la demolición de estos edificios y su sustitución.
 - De recrecimiento de volumen en altura; se estudiará como alternativa la ubicación de la nueva volumetría en el espacio libre de la parcela en el caso de que este exista y se respete el entorno de protección del bien, y siempre de acuerdo con lo determinado por el Plan General de Ordenación vigente.

Artículo 228. Criterios de intervención en bienes con protección parcial

1. Se conservará el sistema estructural (muros, pilares y cotas de forjados), salvo justificación por motivos técnicos, de seguridad o constructivos. Se podrá sustituir de material los elementos dañados por otros nuevos siempre que no sean vistos.
2. Carpinterías: La protección parcial conlleva el mantenimiento del color y diseño de las carpinterías originales. No será autorizable el uso de PVC en carpinterías sustituidas o nuevas. La sustitución de las carpinterías se deberá realizar conforme a un proyecto unitario aprobado por la comunidad de propietarios, que unifique los modelos a utilizar, si bien la sustitución no tiene por qué realizarse de forma simultánea. En todo caso la presentación de este modelo será condición necesaria para realizar la primera de las sustituciones
3. Galerías y miradores: Los miradores de los edificios catalogados con protección parcial deberán mantener su color y diseño originales. Se prohíbe expresamente cerramientos de galerías y miradores en PVC.
4. Cubiertas: En la cubierta se mantendrá el mismo sistema estructural original menos en caso de inviabilidad técnica o mejora de las condiciones de estanqueidad o aislamiento. Se mantendrán los mismos materiales y acabados. Se mantendrá el diseño de aleros y remates de cubierta. Será autorizable la apertura de huecos siempre que no sean vistos desde la vía pública. Se prohíben los canalones y bajantes de PVC.
5. Colores y materiales de las fachadas: Las intervenciones en las fachadas con nivel de protección parcial deberán mantener los materiales y acabados originales. Se prohíbe expresamente el pintado de la piedra y ladrillo, así como aplacados que no sean los originales.
6. No será autorizable el aumento de volumen, aunque sí será autorizable la habilitación del bajo cubierta, si cumple las condiciones de habitabilidad y así lo autoriza la normativa urbanística.
7. La composición de la fachada estará constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada protegida (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de su componente vertical-horizontal, de los cambios de tratamiento de muros y de las posibles impostas o elementos decorativos.
8. Colores y materiales de las fachadas: Las intervenciones en las fachadas con nivel de protección parcial deberán mantener o recuperar en todos los casos los materiales y acabados originales. Se prohíbe expresamente el pintado de la piedra y ladrillo, así como aplacados que no sean los originales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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

9. Carteles publicitarios: Queda prohibida la instalación de soportes-carteles publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas.
10. Rótulos de locales comerciales: Deberán diseñarse de forma integrada con respecto a la composición de la fachada, dentro de los límites marcados por su perímetro (el superior no podrá rebasar la línea media del forjado del techo de la planta baja). No incorporarán fuente luminosa propia, permitiéndose su iluminación indirecta mediante luminarias con un vuelo máximo de 40 cm. No se autorizan los rótulos en banderola adosados a las fachadas.

Artículo 229. Protección ambiental

En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Artículo 230. Obras permitidas y autorizables en bienes con protección ambiental

1. Se consideran obras permitidas, sin perjuicio de otras autorizaciones y con la justificación, planificación y control que exige esta norma, sobre los bienes con nivel de protección Ambiental, los usos e intervenciones siguientes:
 - Intervenciones de protección y salvaguarda
 - Conservación y mantenimiento
 - Restauración
 - Rehabilitación en el caso de que no afecte a la envolvente del edificio,
 - Ampliación, Reforma o Cambio de Uso en el caso de que no afecte la envolvente del edificio.
 - Cualquier uso que no afecte a la envolvente del edificio, ni a los elementos de su entorno de protección.
2. Son autorizables los siguientes tipos de obras sujetas a la concesión de licencia urbanística:
 - La demolición de las partes de las edificaciones (estructura, forjados o cubierta) no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios. También la demolición de cuerpos añadidos que degraden el bien original y afecten negativamente a las características que dieron lugar a su catalogación ambiental.
 - La reforma de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.
 - Las obras de rehabilitación y reestructuración, incluso la modificación de escaleras principales, patios, zaguanes y demás zonas comunes, siempre de acuerdo con la normativa municipal.
 - Obras de ampliación con nuevos volúmenes, siempre que estos no oculten la fachada principal del edificio, se realicen con los criterios de actuación de esta norma, y de acuerdo con lo previsto en el planeamiento municipal vigente.
 - En Suelo Urbano, se podrán autorizar recrecidos en altura, siempre que lo permita el planeamiento vigente, y realizando retranqueos de un metro (1 m) en los nuevos volúmenes respecto de las fachadas originales. Se respetará el alero y demás remates originales del edificio, ejecutándose el nuevo volumen con materiales tradicionales y según los criterios de actuación de esta norma.
 - La introducción de usos diferentes al original destinado el bien siempre y cuando se cumpla con la ordenación urbanística de aplicación.
 - La agregación de parcelas, si bien deberán conservar la totalidad de los elementos catalogados en su interior. En el caso de agrupación de un edificio catalogado con uno colindante no catalogado, sus fachadas deberán mantener una independencia formal, prohibiéndose la repetición mimética del edificio protegido.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

- La modificación puntual de los huecos de la fachada o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución ni la composición general. En todo caso, no se permiten las actuaciones que modifiquen los componentes materiales que singularicen o caractericen el edificio como de una época o tipología determinada

Artículo 231. Criterios de intervención en bienes con protección ambiental**231.1 Intervención en edificios con protección ambiental en suelo no urbanizable (SNU)**

1. Colores y materiales de las fachadas: las intervenciones en las fachadas con nivel de protección ambiental deberán mantener materiales y acabados originales. Se prohíbe expresamente el pintado de la piedra y ladrillo, así como aplacados que no sean los originales.
2. Las fachadas interiores no vistas desde el espacio público y con frente a espacio privado podrán ser modificadas.
3. Cubiertas: la sustitución de estas se hará con las mismas características y materiales que las originales. Las nuevas cubiertas se realizarán con el acabado exterior de teja árabe, pudiendo incorporar nuevos materiales en la estructura o el interior.
4. Carpinterías: la sustitución se realizará con diseños similares a los preexistentes, tanto en forma como en acabados, de modo tal que la imagen tras la sustitución sea similar. No se autorizará el empleo de PVC en las nuevas carpinterías, ni acabados que imiten las vetas de la madera sobre perfiles metálicos.
5. Galerías y miradores: la sustitución se realizará con diseños similares a los preexistentes, tanto en forma como en acabados, de modo tal que la imagen tras la sustitución sea similar. No se autorizará el empleo de PVC en cierres de miradores y galerías.
6. El mismo tratamiento tendrán las actuaciones que pretendan reparar los acabados exteriores o interiores del edificio, siempre que no tengan una función estructural o resistente.
7. Se permite la apertura de portones de garaje debiendo disponerse solamente uno por cada edificio.

231.2 Intervención en edificios con protección ambiental en suelo urbano (su)

1. Serán de aplicación los mismos criterios que para edificios con protección Ambiental en SNU.
2. Los volúmenes de los recrecidos en altura se retranquearán un metro (1 m) respecto de las fachadas originales. Se respetará el alero y demás remates originales del edificio, ejecutándose el nuevo volumen con materiales tradicionales y según los criterios de actuación de esta norma.

Artículo 232. Protección de parcela

1. Con carácter general el régimen aplicable al espacio libre en las parcelas con edificios catalogados será el establecido en esta normativa de acuerdo con la naturaleza de la edificación, salvo que la ficha particular establezca otra cosa.
2. Los propietarios deberán conservar y mantener los espacios libres interiores de las parcelas en condiciones adecuadas garantizando las condiciones de salubridad, seguridad y ornato.
3. Cualquier actuación sobre la parcela incluida las de urbanización, serán siempre complementarias al elemento principal, siendo necesaria su correcta interpretación y contextualización.
4. En los casos de existencia de especies vegetales consideradas arbolado singular, se aplicará y regirá lo determinado en esta normativa sobre el particular.
5. Se evitará ubicar elementos artificiales y naturales en el espacio inmediato a la edificación catalogada que perturbe su lectura y contemplación.
6. Se evitará modificar los niveles de las cotas de acceso desde los espacios públicos o parcelas colindantes. En especial se evitará el recrecido de pavimentos y aceras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

132



SELLO

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa_general_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 143 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

SELLO

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**Artículo 233. Deber de conservación de los bienes catalogados**

1. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueban las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículos 142 y 143); el régimen de los deberes se establece y desarrolla en los artículos 28 y siguientes de la Ley 1/2002 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias y en el Decreto 20/2015, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla
3. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.
4. La falta de cumplimiento del deber de conservación de bienes protegidos, faculta a la Administración para ejercer la expropiación con carácter sancionador, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

Artículo 234. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados: el Catálogo Urbanístico

1. La regulación de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación de los bienes catalogados se regirán por lo establecido en el Catálogo Urbanístico y lo dispuesto al efecto en la Ley de Patrimonio Cultural y el Reglamento que la desarrolla.
2. El Catálogo Urbanístico contiene una ficha para cada uno de los bienes que lo conforman, en la que se regula individual y pormenorizadamente el régimen de estos, estableciendo el nivel de protección de cada uno de ellos que determinará el alcance de las posibles intervenciones a realizar sobre los mismos.
3. El contenido del Catálogo Urbanístico es vinculante y de obligado cumplimiento, su normativa complementa a la del Plan General de Ordenación.
4. El Catálogo Urbanístico ha de ser entendido como un instrumento vinculante respecto del planeamiento urbanístico y, por tanto, con capacidad de imposición frente a las determinaciones del Plan General y de cualquier otro tipo de planeamiento, de tal manera que en caso de contradicción entre la normativa del Catálogo y el propio Plan General, se estará a lo dispuesto en el Catálogo Urbanístico.
5. Su regulación se establece en el artículo 72 del TROTU y artículo 27 Ley de Patrimonio Cultural.
6. La catalogación de elementos que se localizan en terrenos DPMT o en servidumbre de protección de costas no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el dominio público marítimo-terrestre, estos deberes corresponderán al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento como promotor de la catalogación.

Artículo 235. Tramitación de los usos en el suelo no urbanizable de especial protección de Patrimonio Cultural

En el suelo no urbanizable de especial protección de Patrimonio Cultural no se permite la segregación de parcelas con fines edificatorios; los usos permitidos serán los tradicionales que no impliquen movimientos de tierras, ni cambios en la geomorfología de las parcelas afectadas. Los usos autorizables (como nuevos cierres de fincas) deberían estar supeditados expresamente al informe preceptivo previo de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

134



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 145 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

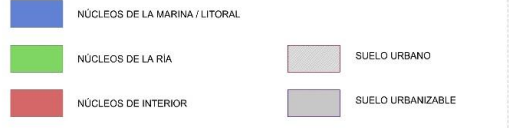
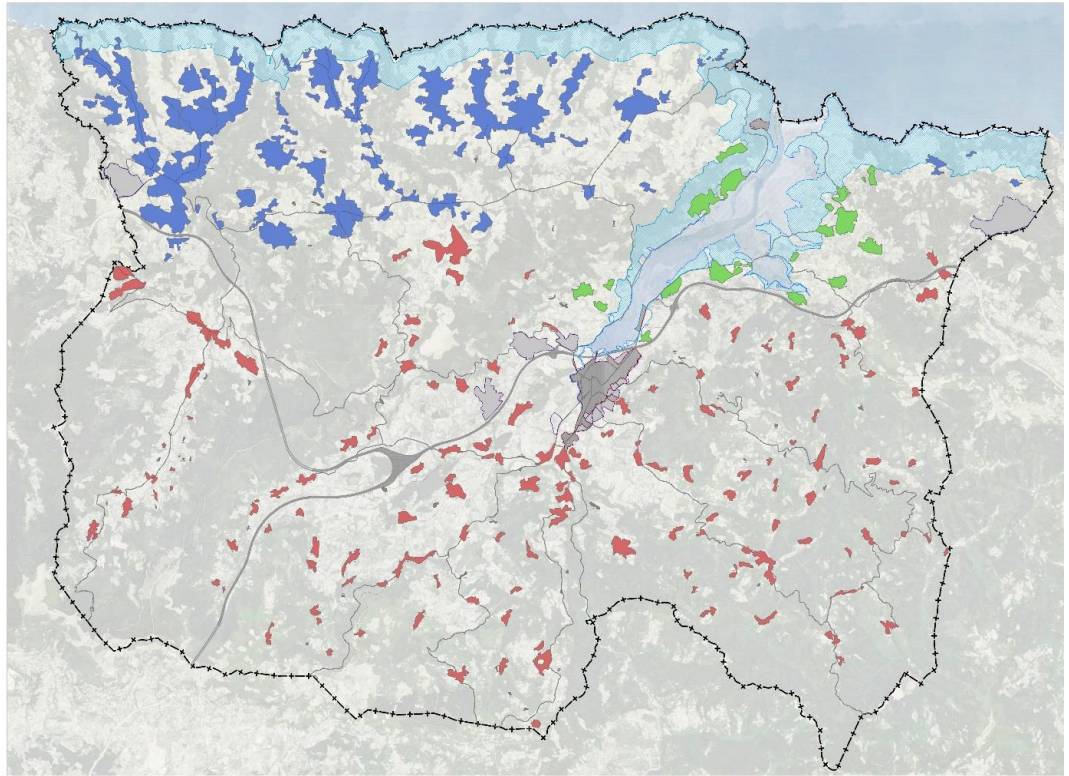
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2811/2026
13/03/2026 19:31



FIRMADO POR

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

ANEJO: NÚCLEOS RURALES. Situación geográfica



NÚCLEOS RURALES DEL LITORAL /RÍA	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
ARGÜERU	El Camín Rial
	La Merina
	El Toral
	Argüerín
	Bedueles
	Bustiellu
	Foncalada-El Cabritón
	Manzanéu
	San Feliz
Suculbarru	
ARROES	El Barru Riba
	El Puente de Arroes
	El Fonduxu
	Samiguel de Llonxes
	Cayao
	Los Payares
BEDRIÑANA	Pentanes
	El Llugar
	El Retiro
CARDA	Carda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

NÚCLEOS RURALES DEL LITORAL /RÍA	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
CAREÑES	Atilán
	La Cerra
	El Monasteriu-El Fresnu
	Silva
CASTIELLU	Bárzana
	Torreteyera
	Bustiellu
	La Vega
	Venta les Ranés
SAMARTÍN DEL MAR	Lliñeru
	Llames
	Samartín
MIRAVALLÉS	Sebrayu
OLES	Les Areñes
	El Pidal
	La Lloraza
	Oles
	Piedresblanques
	Santa Mariña
	Tueru
QUINTES	Cimavilla
	Barriumediu
	La Carbayera
	Santana
QUINTUELES	Rovigo
	Cazamular
	Cerreo
	La Corolla
	Friúz
	Granderroble
	El Peñucal
	Mataoveya
	La Rasuca
	San Clemente
	El Vayu
	La Venta de la Esperanza
SAN JUSTO/ SAN XUSTO	La Obra
	Santiago
	El Picón
SELORIU	Bárzana
	Espina
	El Rebollal
	Santa Mera
	Vega
	Villar
	Seloriu
	Llagua
	Olivar
	El Piensu
	La Quintana de la Busta
TAZONES	Villar
TORNÓN	Musllera
	Onón
	La Venta de Villaverde





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)

NÚCLEOS RURALES DEL LITORAL /RÍA	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
VILLVERDE	Marianes-La Carbayera-Villaverde
	Repudia
	Silva
	El Finsu
	Sandín
	Tresdevilla



SELLO

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

NÚCLEOS RURALES DE INTERIOR	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
AMANDI	Bozanes
	Los Campos
	Casquita
	Llavares
	El Lugarín
	San Xuan
	Obaya
	La Parra
	La Roza
	Valbúcar
	SAN PEDRU AMBÁS
Castiellu	
Daxa	
Lloses	
BEDRIÑANA	Cabañes
BRECEÑA	Breceña
	Busllaz
	Ceyanes
	Cuetu
	Pandu
	La Vallina
	El Palaciu
EL BUSTIU	Vayones
	El Bustiu
CAMOCA	Camoca
	La Corolla
	Peruyeru
CANDANAL	Argañosu
	Colláu
	Menchaca
	Roces
	Santecía
	El Gallinal
	La Vega
	El Carbayal
CARDA	Montotu
CAZANES	Abayu
	Cazanes
	Mieres
	Oriyés
CELADA	Celada
	Poreñu
	Rali
	El Palaciu

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

137



FIRMADO POR

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADD7 EVY7 RCDZ RDD7

TOMO_III_1_Normativa general_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/> Pág. 148 de 150



FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

NÚCLEOS RURALES DE INTERIOR	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
CORU	Cayao
	Cermuñu
	La Madrera
	Moratín
	La Piñera
	Solares
	Los Llanos
FUENTES	Ceceñes
	Llavanderu
	Migoya
	San Vicenti
	El Tisoriu
GRASES	Casquita
	Grases
	Grases de Riba
	Maoux
LLUGÁS	Llugás
LA LLERA	La Llera
LA MADALENA	Acebéu
	La Malena
	Paniceres
MIRAVALLS	Agüelle
	Cueli
	Gancéu
	El Lluarón
	La Llosanueva
	La Miyar
	Moriyón
NIÉVARES	Niévares
	Turbeñu
SANTA EUGENIA/ SANTOXENIA	Paniceres
	Piñera
	Santoxenia
PION	El Curviellu
	Casamoria
	Fonfría
	La Venta
	Samartín
ARNÍN	Arnín
	El Cayu
PRIESCA	Los Casares
	L'Oteru
	La Pría
	La Quintana
	Les Tarandielles
PUEYES	La Vega
	Arbazal
	Congares
	Lluaria
	El Peredal
	El Polléu
	Pueyes
	La Ribera
	Sanzornín
	Valeri
Vallinaoscura	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





FIRMADO POR

C. ANDRES & LL. MASIA SLP
10/03/2026 (según el firmante)



SELLO

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

NÚCLEOS RURALES DE INTERIOR	
PARROQUIA	NÚCLEOS RURALES
	La Viña
RALES	Ñabla
	Rales
	San Feliz
ROZAES	Fabares
	La Güelga
	Morvís
	Piñera
	San Pedrín
	Triás
	Villanueva
SAN JUSTO/ SAN XUSTO	Camanciu-El Cuetu-La Vallina
	Caés
	La Carrera
	El Pedrosu
	Sariegumuertu
	Villanueva
	La Fontanina
	La llesia
	Peñacrespa
SELORIU	La Rasa
	Castiellu de Baxu
	Castiellu de Riba
TORNON	Pandu
	Villar
VALDEBÁRCENA	Concardu
	Cuiña
	Miyeres
	Mogoyu
	Ternín
SAMARTÍN DE VALLÉS	Piedrafita
	Samartín
	El Campón
	Sietes
	Perviyao

