



**Ayuntamiento de Villaviciosa**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

**TOMO III.2**

**NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS**

**MARZO 2026**



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA  
NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS**

<b>ZONAS DE ORDENANZA.....</b>	<b>1</b>
<i>MANZANA CERRADA - MC.....</i>	<i>3</i>
<i>VOLUMETRÍA ESPECÍFICA - VE.....</i>	<i>7</i>
<i>VIVIENDA UNIFAMILIAR - RU.....</i>	<i>11</i>
<i>COLONIAS - COL.....</i>	<i>15</i>
<i>NÚCLEO TRADICIONAL - NT.....</i>	<i>19</i>
<i>NÚCLEO TAZONES-NTZ.....</i>	<i>23</i>
<i>INDUSTRIAL I.....</i>	<i>27</i>
<i>TERCIARIO – T - TC.....</i>	<i>33</i>
<i>EQUIPAMIENTO - EQ.....</i>	<i>37</i>
<i>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - EL.....</i>	<i>41</i>
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO .....</b>	<b>43</b>
SUC CON PLANEAMIENTO ASUMIDO .....	45
<i>SUC-PAS-1-R .....</i>	<i>47</i>
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ACTUACIONES SISTEMÁTICAS) .....</b>	<b>49</b>
SUNC CON PLANEAMIENTO ASUMIDO .....	51
<i>SUNC-PAS-1-R.....</i>	<i>53</i>
<i>SUNC-PAS-2-R.....</i>	<i>55</i>
<i>SUNC- PAS-3-R.....</i>	<i>57</i>
SUNC CON ORDENACIÓN DETALLADA .....	59
<i>SUNC-4R .....</i>	<i>63</i>
<i>SUNC-5R .....</i>	<i>69</i>
SUNC REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	75
<i>SUNC-1R .....</i>	<i>77</i>
<i>SUNC-2R .....</i>	<i>81</i>
<i>SUNC-3R .....</i>	<i>83</i>
<i>SUNC-6R .....</i>	<i>85</i>
<i>SUNC-7AE .....</i>	<i>89</i>
<i>SUNC-7AE .....</i>	<i>91</i>
<i>SUNC-8R .....</i>	<i>93</i>
<i>SUNC-9-R .....</i>	<i>95</i>
<i>SUNC-10-R .....</i>	<i>97</i>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....</b>	<b>99</b>
SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO.....	101
<i>SUR-S-PAS-1-Sp.....</i>	<i>103</i>
<i>SUR-S-PAS-2-AE .....</i>	<i>107</i>
<i>SUR-S-PAS-3-AE .....</i>	<i>111</i>
SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	115
<i>SUR-S-1.R.....</i>	<i>117</i>
<i>SUR-S-2.R.....</i>	<i>119</i>
<i>SUR-S-3.R.....</i>	<i>121</i>
<i>SUR-S-4.R.....</i>	<i>123</i>
<i>SUR-S-5.R.....</i>	<i>127</i>

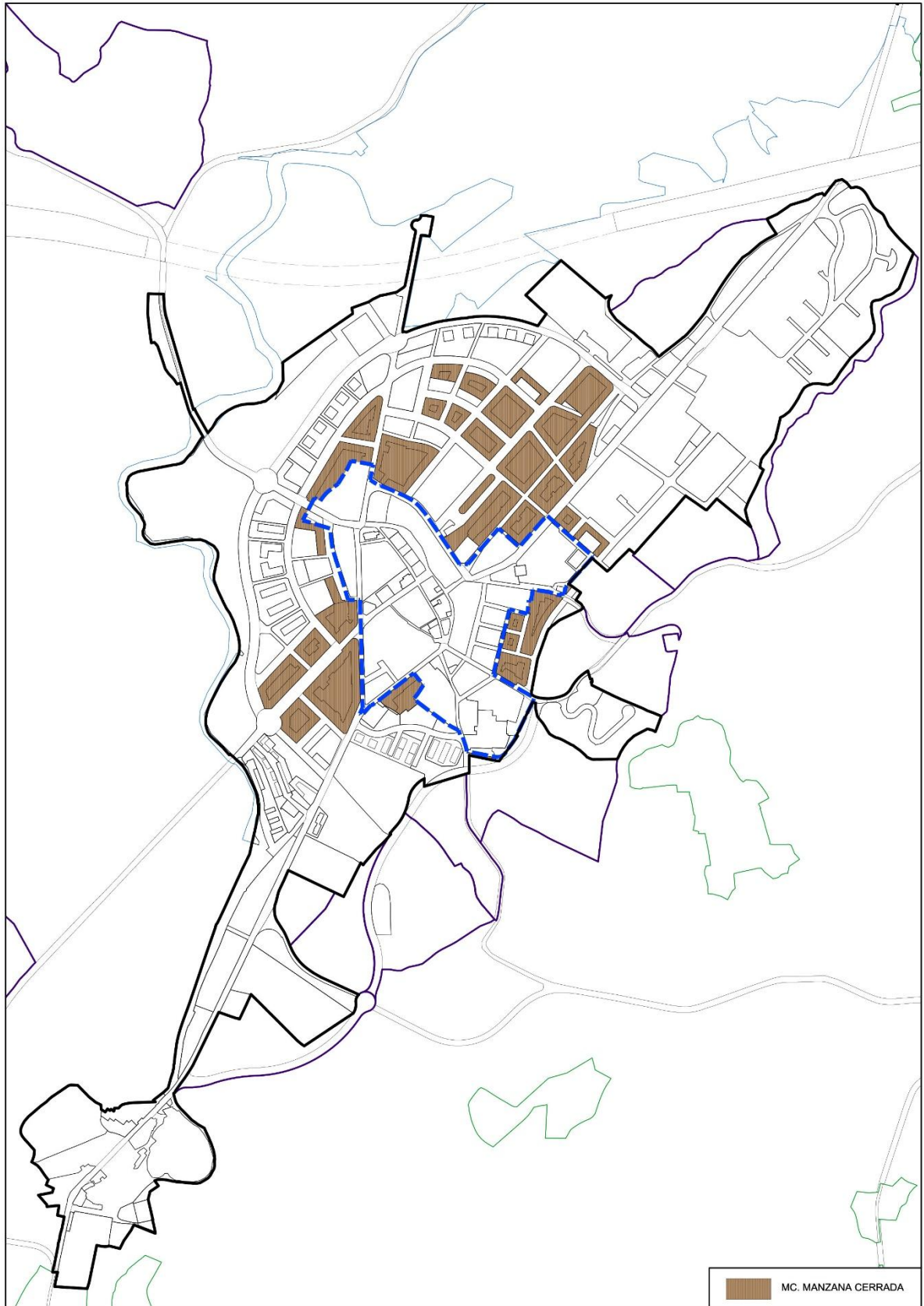
<i>SUR-S-6.R</i> .....	131
<i>SUR-S-7.R</i> .....	135
<i>SUR-S-8.R</i> .....	139
<i>SUR-S-9-AE</i> .....	143
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b> .....	<b>145</b>
<i>SUR-NS-10-AE</i> .....	147
<i>SUR-NS-11-AF</i> .....	151
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	<b>153</b>
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL</i> .....	155
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL</i> .....	157
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA</i> .....	159
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL</i> .....	161
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL</i> .....	163
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA</i> .....	165
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS LITORAL DE TRANSICIÓN</i> .....	167
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS EXTRACTIVO</i> .....	169
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS DE POBLAMIENTO TRADICIONAL</i> .....	171
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS</i> .....	173
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS</i> .....	175
<i>SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL</i> .....	177
<i>QUINTANAS EN SUELO NO URBANIZABLE</i> .....	179
<b>SISTEMAS GENERALES NO INCLUIDOS NI ADSCRITOS A ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO</b> .....	<b>181</b>
<i>SG-EL-Zv-VV-08</i> .....	183
<i>SG-EL-Zv-TA-01</i> .....	185

## **ZONAS DE ORDENANZA**



-ZONA DE ORDENANZA

MANZANA CERRADA - MC



ZONA DE ORDENANZA		MANZANA CERRADA		MC		
TIPOLOGÍA		Edificación entre medianeras conformando manzanas, con o sin patio.				
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Se establecen gráficamente las alineaciones exteriores e interiores				
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Residencial	Vivienda colectiva					
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X		X	
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X	X	X	
	Vivienda vacacional		X			
	Vivienda de uso turístico		X	X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado <b>a)</b>			X		
Terciario	Oficinas	Todos los tipos.		X	X	
	Hostelero	Todos los tipos.		X		
	Espectáculos			X		
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X	X	X
		Apartamento turístico			X	X
	Comercial	Establecimientos comerciales <i>En todos los grados b)</i>			X	
Otros servicios terciarios				X		
Industrial	Clases A, B y C			X		
Equipamiento	Educativo		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Administrativo		X	X	X	
	Deportivo		X	X		
	Religioso		X	X		
	Seguridad		X	X		
	Servicios básicos			X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>(a)</b> Los garajes se permiten siempre en planta bajo rasante, salvo que los riesgos de inundabilidad no lo admitan.						
<b>(b)</b> No se permiten los Grandes equipamientos comerciales.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>MANZANA CERRADA</b>	<b>MC</b>
--------------------------	------------------------	-----------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

<b>Parcela mínima</b>	120 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo parcela</b>	6 m. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m, medido desde la alineación oficial.	
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	Prohibido La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja con soportales cuando esté fijado gráficamente.
	<b>Linderos laterales</b>	Prohibido, salvo que se fijen gráficamente en planos Excepcionalmente se permite separación a lindero lateral con una anchura mínima de 3,5 m, que no podrá ser ocupada en planta baja.
	<b>Lindero trasero</b>	Se define gráficamente. En su defecto se establece H/3, con un mínimo de 3 m.
<b>Edificabilidad máxima</b>	El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.	
<b>Ocupación máxima de parcela</b>	En planta baja 100% cuando así se señale en planos. En planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos. Bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.	
<b>Fondo máximo edificación</b>	Señalado en planos	
<b>Altura máxima</b>	Señalada en planos	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	

**CONDICIONES GENERALES**

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

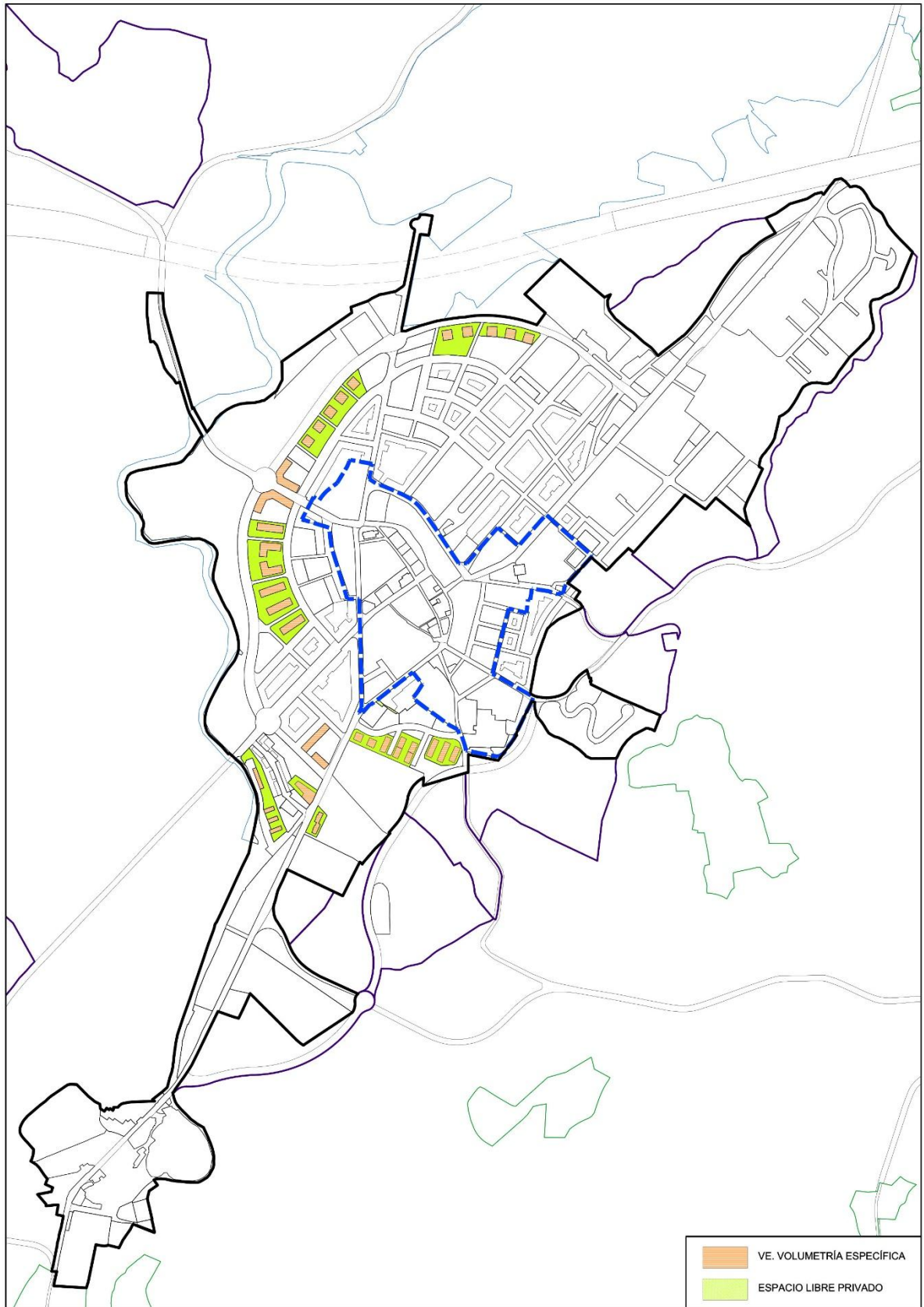
**CONDICIONES para los ESPACIOS LIBRES DE MANZANA**

- El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de manzana, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:
  - Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
  - No se permite el aparcamiento de vehículos.
  - Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
  - Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.



ZONA DE ORDENANZA

VOLUMETRÍA ESPECÍFICA - VE



ZONA DE ORDENANZA	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA		VE			
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación exenta en bloque abierto lineal con acceso común y generalmente con espacio libre privado dentro de la parcela.					
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se aplica en las siguientes situaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas coincidentes total o parcialmente con ámbitos remitidos por el planeamiento general que se revisa a planeamiento de desarrollo: Planes Especiales (PERI) o Estudios de Detalle (ED), en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante existir parcelas edificables.</li> </ul>					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Residencial	Vivienda colectiva					
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X		X	
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X	X	X	
	Vivienda vacacional		X			
	Vivienda de uso turístico		X	X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado <b>a)</b>			X		
Terciario	Oficinas	Todos los tipos.		X	X	
	Hostelero	Todos los tipos.		X		
	Espectáculos			X		
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X	X	X
		Apartamento turístico			X	X
	Comercial	Establecimientos comerciales <i>En todos los grados b)</i>			X	
Industrial	Clases A, B y C			X		
Equipamiento	Educativo		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Administrativo		X	X	X	
	Deportivo		X	X		
	Religioso		X	X		
	Seguridad		X	X		
	Servicios básicos			X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. <p><b>(a)</b> Los garajes se permiten siempre en planta bajo rasante, salvo que los riesgos de inundabilidad no lo admitan.</p> <p><b>(b)</b> No se permiten los Grandes equipamientos comerciales</p>						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial.
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

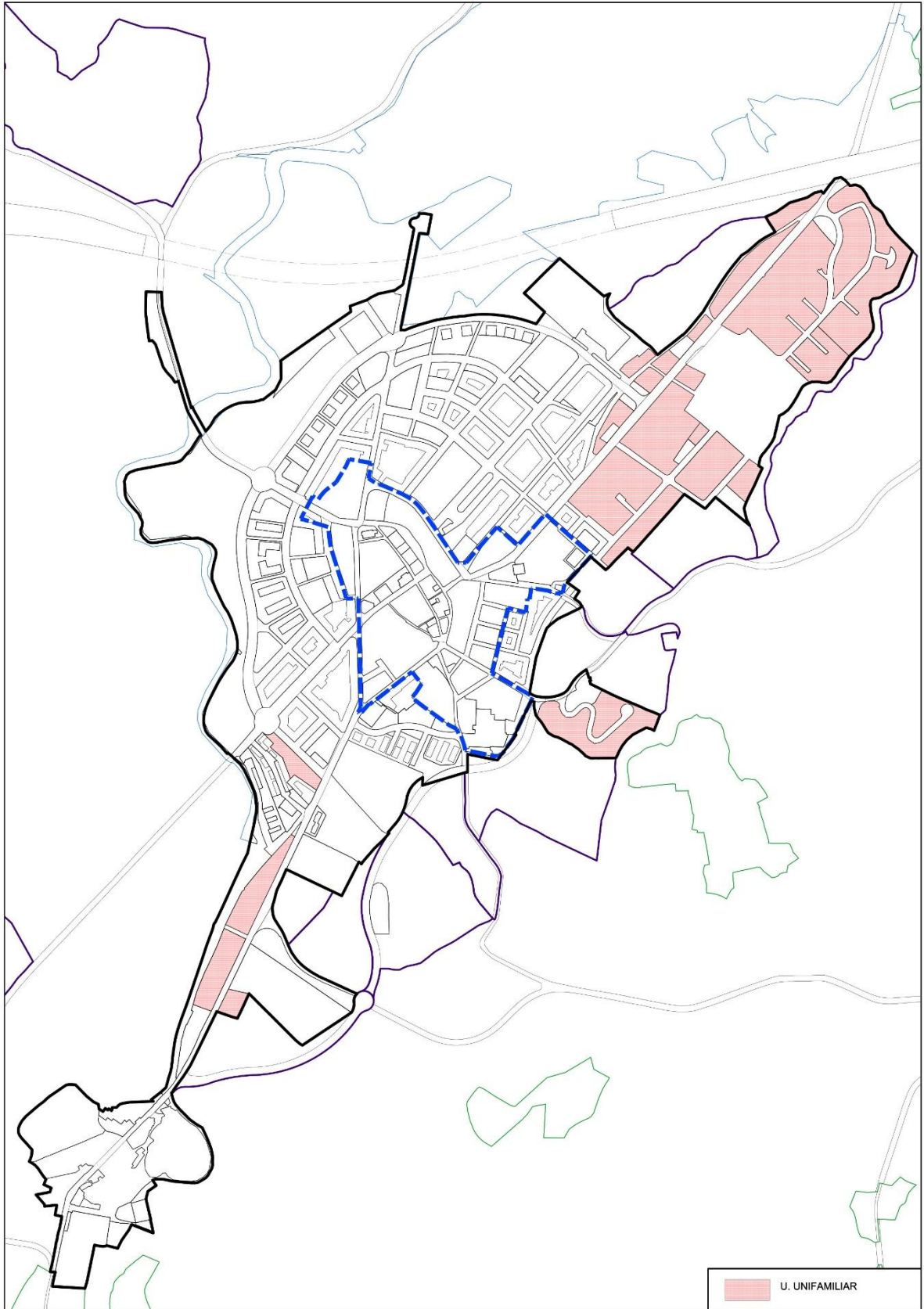
Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

ZONA DE ORDENANZA		VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	VE
<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>			
<b>Parcela mínima</b>		La existente	
<b>Frente mínimo parcela</b>		El existente	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	El fijado gráficamente	
	<b>Linderos</b>	El fijado gráficamente	
<b>Edificabilidad máxima</b>		Se mantendrá la superficie edificable existente o la que resulte de la aplicación de las condiciones volumétricas fijadas en planos.	
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		<p>Sobre rasante: La fijada gráficamente</p> <p>Bajo rasante: se podrán ocupar los terrenos necesarios para el correcto desarrollo de los garajes, incluida la totalidad de la parcela si así estuviera contemplado en el correspondiente planeamiento de desarrollo (PE o ED).</p> <p>El acceso a la planta baja de la edificación podrá realizarse fuera de las alineaciones establecidas.</p>	
<b>Disposición de la edificación</b>		La fijada gráficamente	
<b>Altura máxima</b>		Fijada en planos	
<b>Bajo cubierta</b>		Permitido, con las condiciones establecidas al efecto en el planeamiento de desarrollo.	
<b>Condiciones de volumen para la sustitución</b>		<p>En caso de renovación o sustitución se podrán modificar las alineaciones y ordenación de volúmenes actuales mediante la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se podrá sobrepasar la superficie total edificada preexistente</li> <li>• No podrá superar el número de plantas determinado gráficamente.</li> <li>• Se deberá guardar un retranqueo mínimo a linderos de parcela igual a H/2, siendo H la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m.</li> <li>• Condiciones de parcela: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie mínima: 1.200 m<sup>2</sup></li> <li>- Frente mínimo: 20 m</li> <li>- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 34 m.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Condiciones del espacio libre privado</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.</li> <li>▪ Al menos el 40% de la superficie libre de la edificación deberá ajardinarse.</li> <li>▪ Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubierta, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.</li> <li>▪ Se deberá mantener el arbolado existente dentro de las parcelas, debiendo presentar en el proyecto de edificación correspondiente la situación previa y estado del arbolado. Se prohíbe la tala indiscriminada de árboles en el interior de las parcelas.</li> </ul>	



ZONA DE ORDENANZA

VIVIENDA UNIFAMILIAR - RU



<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	<b>RU</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 1:</b> Aislada</li> <li>▪ <b>Grado 2:</b> Aislada (antigua UE-27 y ED aprobado en fecha 27 de septiembre 2006)</li> <li>▪ <b>Grado 3:</b> Adosada. Edificación entre medianeras, alineada a vial o retranqueada.</li> </ul>	

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Residencial	Vivienda unifamiliar					
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X			
	Vivienda vacacional		X			
	Vivienda de uso turístico		X			
Garaje-aparcamiento	Privado <b>a)</b>			X		
Terciario	Oficinas			X	X	
	Hostelero	Exclusivamente en ejes terciarios preferentes.		X		
	Espectáculos	Exclusivamente en ejes terciarios preferentes.	X			
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X		
		Apartamento turístico		X		
Comercial	En grado a y b			X		
Industrial	Clases A y B			X		
Equipamiento	Educativo		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Administrativo		X			
	Deportivo		X			
	Religioso		X			
	Seguridad		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. <p><b>(a)</b> Los garajes se permiten siempre en planta bajo rasante, salvo que los riesgos de inundabilidad no lo admitan.</p>						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	<b>RU</b>
--------------------------	-----------------------------	-----------

<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>		<b>GRADO 1. Vivienda unifamiliar aislada (RU-1)</b>
<b>Parcela mínima</b>		500 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>		El existente y 15 m para nuevas segregaciones. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 12 m, medido desde la alineación oficial.
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	3 m como mínimo
	<b>Linderos</b>	H/2, como mínimo 3 m
<b>Edificabilidad máxima</b>		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		30%
<b>Altura máxima</b>		2 plantas
<b>Bajo cubierta</b>		Permitido
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En solución de vivienda pareada la construcción deberá adosarse a lindero lateral para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cada una de las edificaciones se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo.</li> <li>En este caso se permite que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.</li> </ul>		

<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>		<b>GRADO 2. Vivienda unifamiliar aislada (RU-2)</b>
<b>Parcela mínima</b>		500 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>		El existente y 15 m para nuevas segregaciones La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 12 m, medido desde la alineación oficial.
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	3 m
	<b>Linderos</b>	3 m
<b>Edificabilidad máxima</b>		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		30%
<b>Altura máxima</b>		2 plantas
<b>Bajo cubierta</b>		Permitido
<b>Segregaciones</b>		Prohibidas
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En solución de vivienda pareada la construcción deberá adosarse a lindero lateral para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cada una de las edificaciones se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo.</li> </ul>		

<b>PARCELACIÓN Y VOLUMEN</b>		<b>GRADO 3. Vivienda unifamiliar adosada (RU-3)</b>
<b>Parcela mínima</b>		120 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>		6 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	3 m
	<b>Linderos</b>	3 m a lindero posterior
<b>Edificabilidad máxima</b>		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> con un máximo por parcela de 150 m <sup>2</sup> construidos
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		60%
<b>Altura máxima</b>		2 plantas
<b>Bajo cubierta</b>		Permitido
<p>En el ámbito SUNC-3 se permite la construcción de vivienda unifamiliar adosada con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edificación entre medianeras alineada a vial</li> <li>▪ Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Frente mínimo de parcela: 5 m</li> </ul>		

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RU
-------------------	----------------------	----

**CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS**

**Condiciones de parcelación y volumen**

- Se consideran edificables las parcelas registrales existentes con superficie y dimensiones inferiores a la mínima establecida en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, siempre que puedan cumplir las condiciones de retranqueos establecidas en esta normativa.
- El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio.

**Condiciones de los espacios libres de parcela**

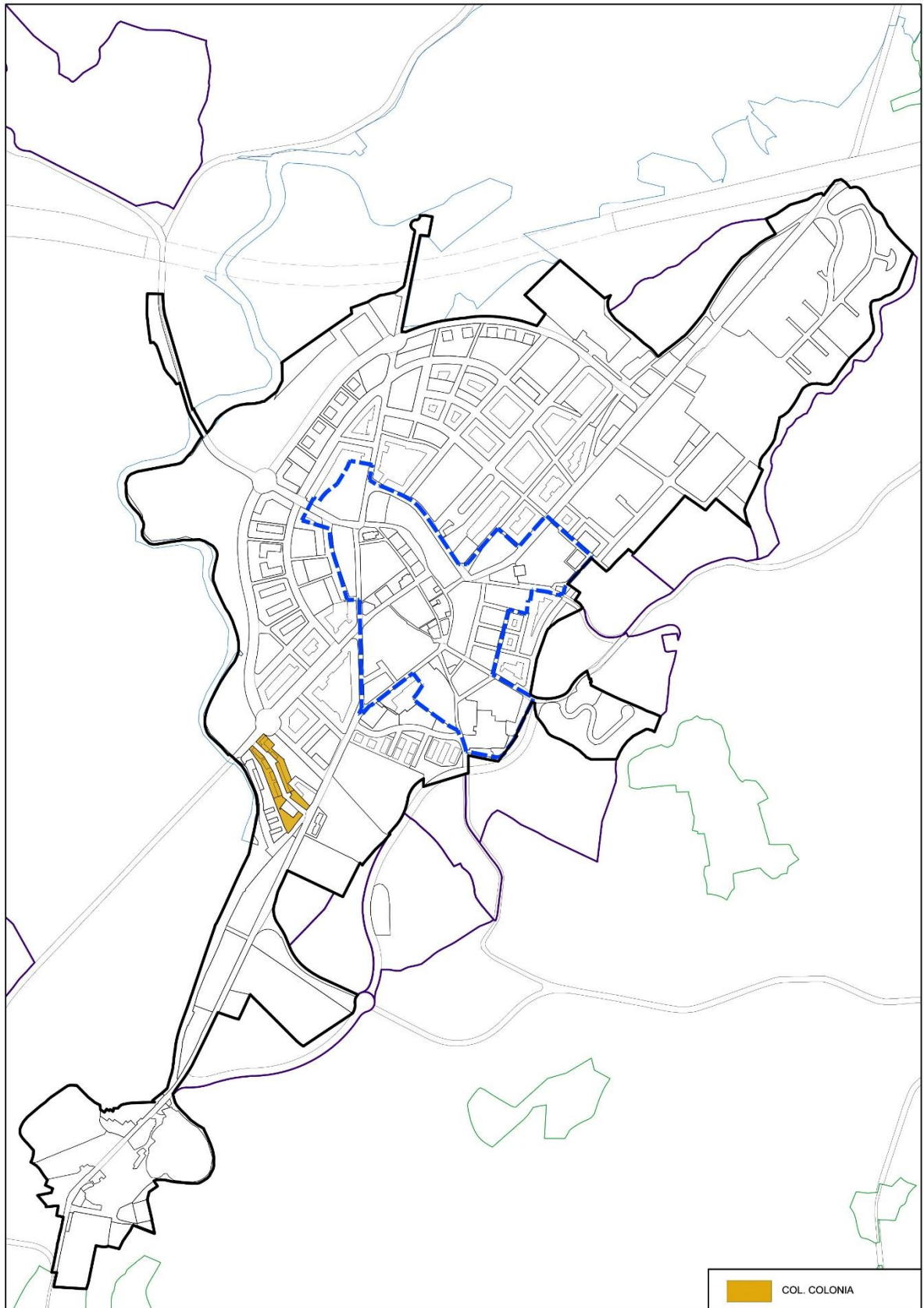
- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Al menos el 40% de la superficie libre de la edificación deberá ajardinarse.
- Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.
- **Arbolado existente:** Se deberá mantener el arbolado existente dentro de las parcelas, debiendo presentar en el proyecto de edificación correspondiente la situación previa y estado del arbolado. Se prohíbe la tala indiscriminada de árboles en el interior de las parcelas.

**Condiciones de los usos**

- Se permite el uso de terciario en edificio exclusivo, para lo cual será necesario presentar un estudio de impacto sobre el entorno, que garantice la convivencia con el uso característico residencial de la zona.
- Sobre los espacios libres de parcela no se abrirán tendederos, salvo que sean cerrados.

ZONA DE ORDENANZA

COLONIAS - COL



ZONA DE ORDENANZA	COLONIAS	COL
Conjunto de viviendas concebido de forma unitaria asociados a espacios comunes, con valores morfotipológicos significativos.		
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se delimita la Colonia <i>Les Colomines</i> : 1. <b>Vivienda colectiva</b> 2. <b>Vivienda unifamiliar</b>	

**USOS para bloques de vivienda colectiva**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso pormenorizado</b>					
Residencial	Vivienda colectiva				
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		X
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X	X	X
	Vivienda vacacional		X		
	Vivienda de uso turístico		X	X	X
Terciario	Oficinas	Tipos a) y c).		X	X
	Hostelero	Tipos a), b) y c) con aforo tipo I.		X	
	Hotelero	Establecimiento Hotelero	X	X	X
		Apartamento turístico		X	X
	Comercial	En grado A		X	
Equipamiento	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Religioso		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios básicos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

ZONA DE ORDENANZA	COLONIAS	COL
-------------------	----------	-----

**USOS para viviendas unifamiliares**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso pormenorizado</b>					
Residencial	Vivienda unifamiliar				
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X		
	Vivienda vacacional		X		
	Vivienda de uso turístico		X		
Terciario	Oficinas	Despacho profesional doméstico		X	
	Hotelero	Establecimiento Hotelero	X		
		Apartamento turístico	X		
Comercial	En grado a		X		
Industrial	Clase A			X	
Equipamiento	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Administrativo		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

**CONDICIONES para todos los Grados**

- Se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.
  - Se permite el uso residencial en el bajo cubierta sin alterar la envolvente volumétrica existente vinculada a las plantas inferiores, con la posibilidad de abrir huecos en la misma pendiente de la cubierta, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas.
- Garajes**
- Las construcciones destinadas a GARAJE en la Colonia deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - La volumetría de una sola planta deberá ser uniforme en todo el desarrollo lineal de los garajes.
    - Se prohíben sobre elevaciones totales o parciales por encima de esta planta.
    - La cubierta se realizará con los mismos materiales, preferentemente teja o chapa pintada del mismo color.

ZONA DE ORDENANZA	COLONIAS	COL
-------------------	----------	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN (COL-G1)**

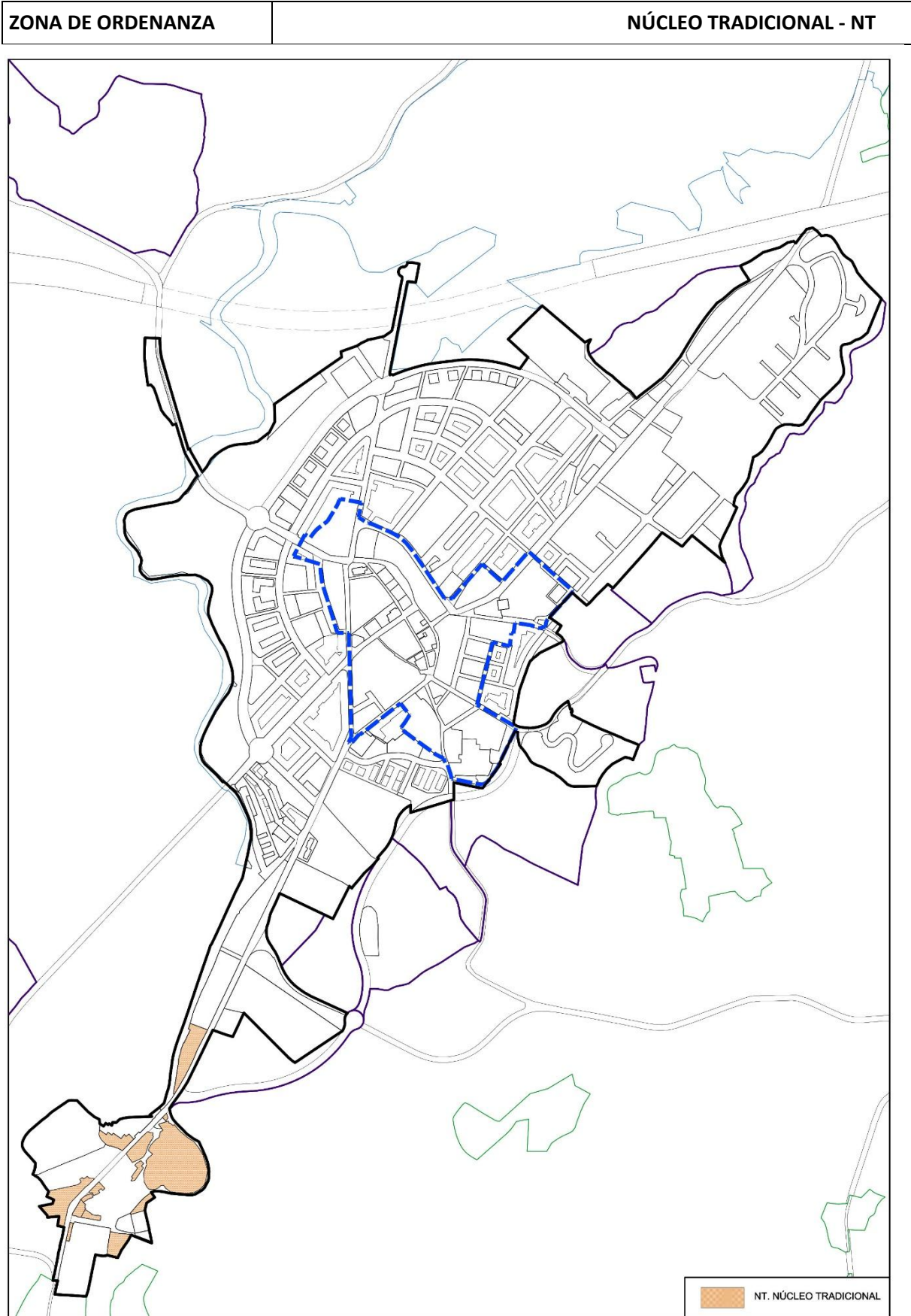
<b>Tipología</b>	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto alineada a vial
<b>Condiciones de parcela</b>	Las existentes
<b>Condiciones volumétricas</b>	Las existentes
<b>Altura máxima</b>	La existente fijada en planos
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>Segregaciones</b>	Prohibidas

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN (COL-G.2)**

<b>Tipología</b>	Viviendas unifamiliares adosadas.
<b>Condiciones de parcela</b>	Las existentes
<b>Condiciones volumétricas</b>	Las existentes
<b>Altura máxima</b>	2 plantas
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>Espacio libre de parcela</b>	<p>Se permite la construcción de edificaciones en el espacio libre de la parcela destinadas a garaje o almacén, o bien como ampliación de la vivienda, en una superficie total de 10 m<sup>2</sup> construidos como máximo en una edificación de una sola planta. El acabado de estas edificaciones de parcela será similar al utilizado en las viviendas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Garaje o almacén:</i> se desarrollará en cuerpos exentos separados de la edificación principal, con posibilidad de adosarse a medianera, siempre que exista acuerdo con la propiedad colindante.</li> <li>▪ <i>Ampliación de la vivienda:</i> en toda su fachada trasera, no podrá sobrepasar en altura la correspondiente al forjado de piso de la planta superior.</li> <li>▪ En todo caso computan las edificaciones ya existentes.</li> </ul>

**INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE para todos los Grados**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación</b> Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa. Se permiten con carácter excepcional las obras de reestructuración, siempre que no alteren los valores ambientales y tipológicos.</li> <li>• <b>Accesibilidad</b> Se permiten obras de implementación de elementos verticales que doten a las viviendas de accesibilidad universal (ascensores).</li> <li>• Si no fuera posible su disposición en el interior de la parcela se podrá ocupar el espacio público siguiendo las pautas establecidas en la normativa general.</li> </ul>
---



ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEO TRADICIONAL		NT			
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se aplica al núcleo de Amandi					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Residencial	Vivienda unifamiliar					
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X			
	Vivienda vacacional		X			
	Vivienda de uso turístico		X			
Garaje-aparcamiento	Privado <b>a)</b>			X		
Terciario	Oficinas	Todos los tipos.	X	X	X	
	Hostelero			X		
	Espectáculos		X			
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X		
		Apartamento turístico		X		
Comercial	En grado a y b			X		
Industrial	Clases A y B	Categoría 1ª		X		
Equipamiento	Educativo		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Administrativo		X			
	Deportivo		X			
	Religioso		X			
	Seguridad		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>a)</b> Los garajes se permiten siempre en planta bajo rasante, salvo que los riesgos de inundabilidad no lo admitan.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial.
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEO TRADICIONAL	NT
-------------------	--------------------	----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

		<i>Edificación entre medianeras</i>	<i>Edificación exenta</i>
<b>Parcela mínima</b>		Parcela existente en el momento de aprobación definitiva del PGO.	
		300 m <sup>2</sup> (nuevas segregaciones)	500 m <sup>2</sup> (nuevas segregaciones)
<b>Frente mínimo</b>		6 m. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 5 m, medido desde la alineación oficial.	12 m. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m, medido desde la alineación oficial.
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	En las zonas de núcleo tradicional consolidadas, se deberán mantener las alineaciones ya materializadas por las edificaciones. 3 m en caso de no existir una alineación consolidada	
	<b>Linderos</b>	3 m al lindero libre de edificaciones	3 m
<b>Edificabilidad máxima</b>		- 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - 1,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> en parcelas < de 100 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		- 60% - en parcelas < de 100 m <sup>2</sup> 100%	40%
<b>Altura máxima</b>		2 plantas	
<b>Bajo cubierta</b>		Permitido	

**Condiciones generales**

- Se consideran edificables las parcelas existentes, en el momento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación, que tengan una superficie y/o frente inferior a los parámetros mínimos establecidos.
- En el caso de existir medianera en las parcelas colindantes, se podrá adosar la nueva construcción a las edificaciones colindantes.
- En ningún caso se permitirá que las nuevas edificaciones generen medianeras vistas sobre las parcelas colindantes.
- En caso de sustitución de un edificio existente las alineaciones serán las que tenga en planta baja la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies anexas al edificio principal.
- La construcción podrá adosarse a lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Para promociones de proyecto unitario que contengan más de 3 viviendas será necesario realizar un *Estudio de Detalle* y un *Análisis de Impacto e integración paisajística*.

**Condiciones para la agregación de parcelas**

- Se permite la agregación de parcelas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m.
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de la parcela que se agrega sea inferior a 60 m<sup>2</sup>.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>NÚCLEO TRADICIONAL</b>	<b>NT</b>
--------------------------	---------------------------	-----------

**TIPOS DE ACTUACIONES**

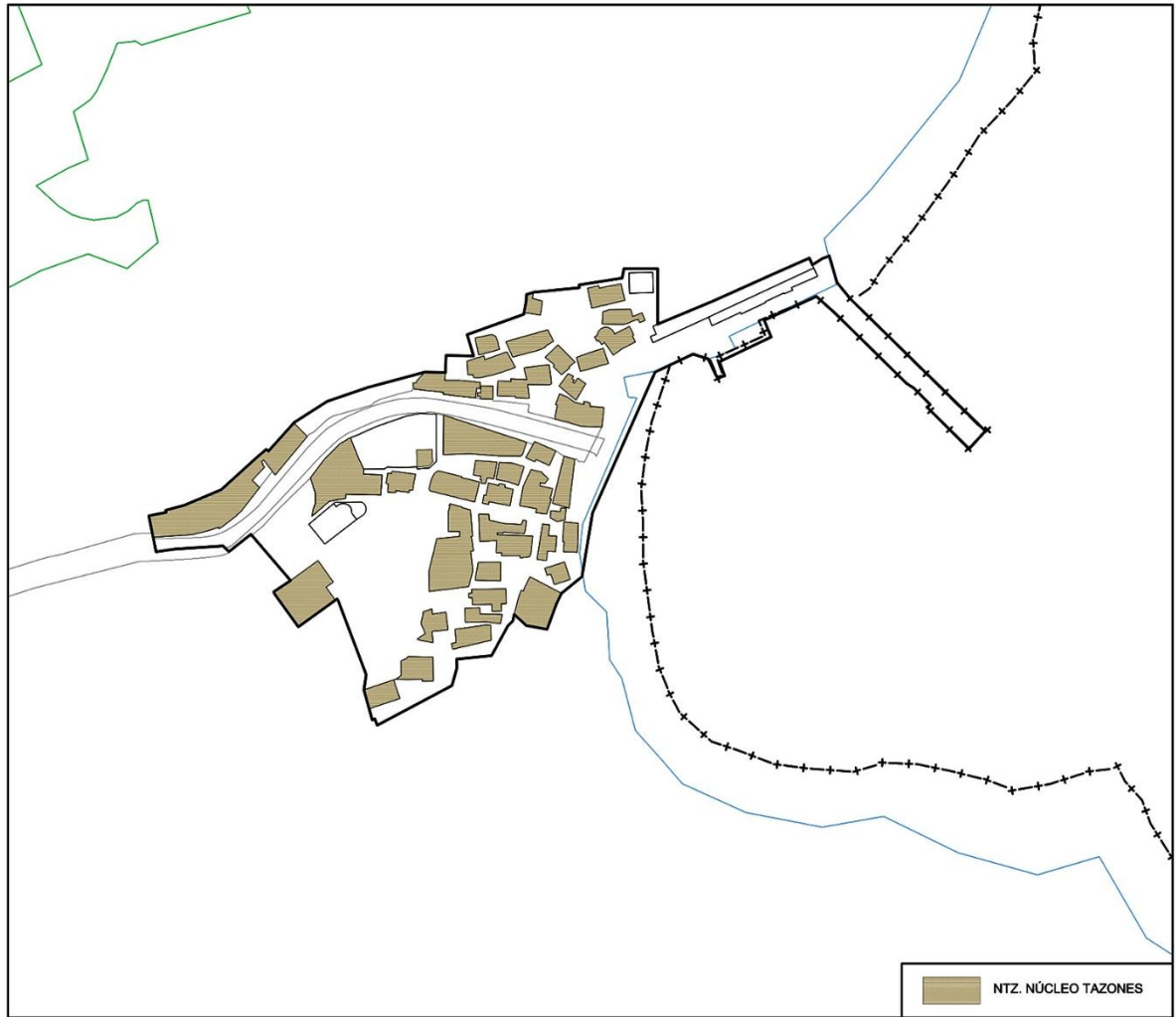
<b>Edificaciones existentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se permiten las obras de conservación, restauración y rehabilitación.</li> <li>▪ Cuando la intervención requiera desmontaje de la edificación existente se aplicarán los retranqueos mínimos establecidos en esta ordenanza, con la excepción de aquellas parcelas cuyas dimensiones no permitan su aplicación.</li> <li>▪ Se permiten las obras de ampliación en planta o altura, en aquellas parcelas cuyas edificaciones existentes no hayan agotado las condiciones de volumen establecidas en la presente ordenanza.</li> <li>▪ Se permite la demolición de todos aquellos cuerpos de edificación añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de la edificación original.</li> </ul>
<b>Edificaciones nuevas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La localización de las edificaciones deberá ser la más adecuada para conseguir una reducción del impacto visual y un menor movimiento del terreno.</li> </ul>
<b>Actuaciones en la parcela</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se deberá mantener la orografía y la pendiente natural del terreno; permitiéndose actuaciones sobre la parcela que se contemplan en la Normativa general (Condiciones de rasantes del terreno).</li> </ul>

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: piedra y enfoscados de colores tradicionales. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las rejas se ajustarán a los diseños tradicionales de estructura reticular sencilla.
- En la carpintería exterior de los edificios se prohíbe el empleo de aluminio anodizado en bronce o en su color.
- La cubierta de los edificios deberá ser inclinada, tendrá una pendiente igual entre el 30% y el 45%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra; en edificaciones de nueva planta se permiten las tejas curvas o mixtas cuyo material y color presenten texturas similares. Se permiten buhardillas según la Normativa general.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta y buhardillas.

ZONA DE ORDENANZA

NÚCLEO TAZONES-NTZ



ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEO TAZONES	NTZ
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación tradicional entre medianeras, alineada a vial o retranqueada. Colectiva y unifamiliar.	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se aplica como ordenanza transitoria al núcleo de Tazones hasta tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente <i>Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico</i> . Zona declarada Bien de Interés Cultural con la Categoría de Conjunto Histórico.	
<b>OBJETO</b>	El objeto general de esta zona de ordenanza es la protección y conservación de las formas de organización del espacio, trazados viarios, disposición de edificaciones y elementos similares, así como el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de las alineaciones urbanas existentes y de las características generales del ambiente del ámbito del núcleo de Tazones, con declaración de Conjunto Histórico.	

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Residencial	Vivienda unifamiliar					
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Vivienda colectiva		X			
	Residencia comunitaria		X			
	Alojamiento/Vivienda colaborativa		X			
	Vivienda vacacional		X			
	Vivienda de uso turístico		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X		
Terciario	Oficinas	Todos los tipos.		X	X	
	Hostelero			X		
	Espectáculos		X			
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X		
		Apartamento turístico		X	X	
Comercial	En grado 1 y 2			X		
Industrial	Clases A y B	Categoría 1ª		X		
Equipamiento	Educativo		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Administrativo		X			
	Deportivo		X			
	Religioso		X			
	Seguridad		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEO TAZONES	NTZ
-------------------	----------------	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

Parcela mínima	La existente	
Frente mínimo parcela	El existente	
Retranqueos	Fachada	El existente
	Linderos	-
Ocupación máxima de parcela	Se considera como ocupación máxima la existente.	
Edificabilidad máxima	Se considera como edificabilidad máxima la existente.	
Altura máxima	La existente	
Bajo cubierta	Permitido	
Segregaciones y Agregaciones	Prohibidas	

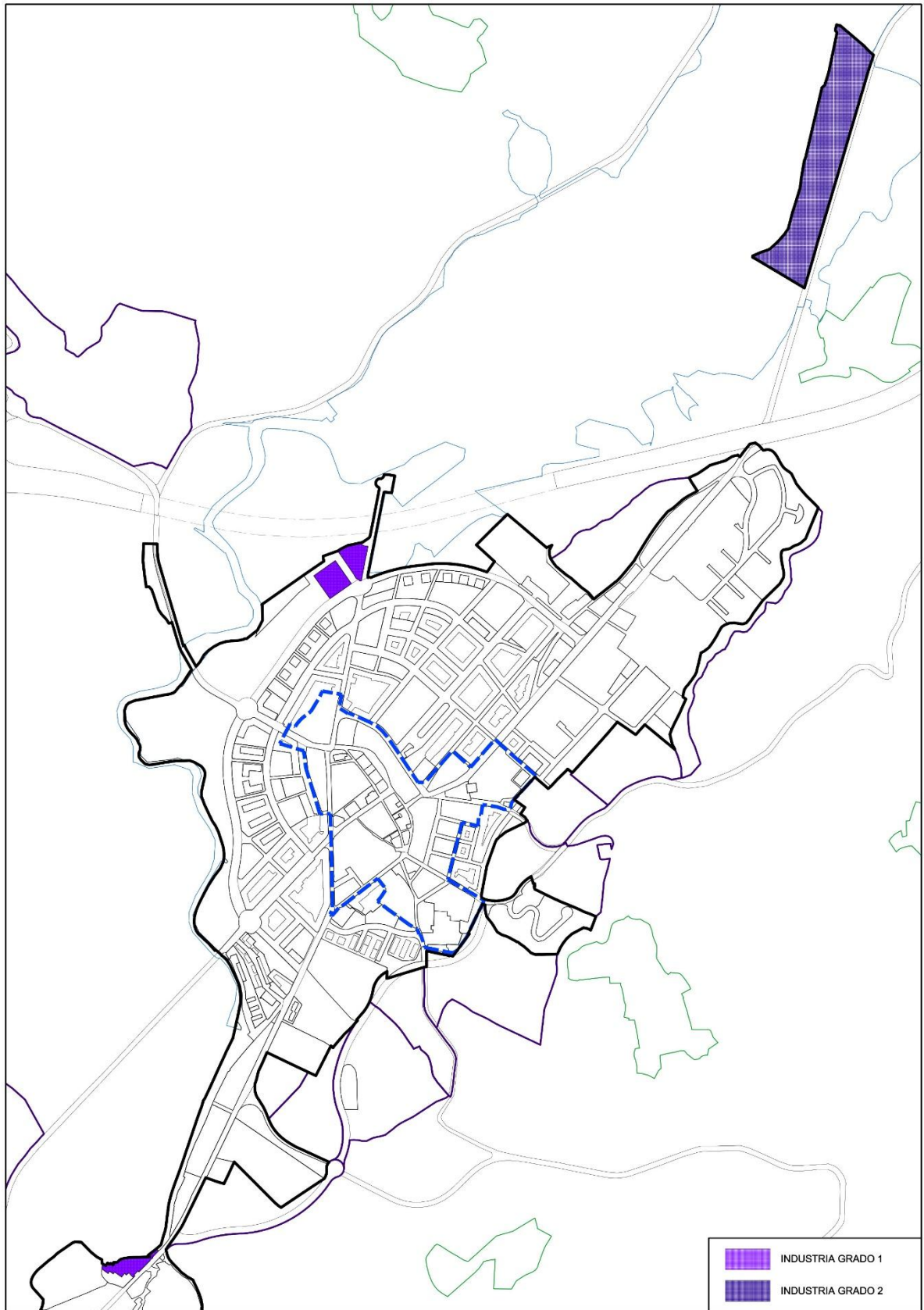
**CONDICIONES específicas para las intervenciones sobre edificaciones existentes**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En tanto no se apruebe un <i>Plan Especial de Protección</i> conforme a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, las actuaciones que afecten al BIC Conjunto Histórico del núcleo de Tazones, requerirán autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural. Solo serán autorizables las obras de conservación, restauración, rehabilitación y mantenimiento de lo existente.</li> <li>▪ En obras de rehabilitación la demolición no superará el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa.</li> <li>▪ Se exceptúan de la obligación de autorización previa, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 46/2022, de 8 de julio, la realización de las obras e intervenciones menores que se ajusten a las siguientes condiciones:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras de urbanización de la parcela, incluidas la reparación de cierres tradicionales y/o plantación de cierres vegetales (prohibidas las arizónicas).</li> <li>• Obras de usos complementarios.</li> <li>• Obras en el interior de las edificaciones: Obras de adecuación interior que no afecten a la envolvente en edificios que no se encuentren individualmente protegidos en el CAU. Especialmente: acondicionamiento de acabados tales como alicatados, solados, guarnecidos, enfoscados, pintados, falsos techos y escayolas, cambio de carpinterías interiores, renovación de aparatos sanitarios y sus instalaciones.</li> <li>• Obras en el exterior de las edificaciones: Pintura exterior; limpieza y sustitución de canalones y bajantes. Se prohíbe el PVC, y los acabados que imiten la madera, deberá emplearse cobre y zinc.</li> <li>• El material de cubierta será teja cerámica curva en colores rojizos. En el caso de que en la actualidad la edificación tenga un material diferente deberá ser objeto del régimen de autorización previa.</li> </ul> </li> <li>▪ Se deberán mantener las solanas tradicionales conservando su carácter original de galería con barandilla de barrotes de madera, prohibiéndose el cierre total o parcial.</li> </ul>
---



ZONA DE ORDENANZA

INDUSTRIAL I



ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIAL	I
-------------------	------------	---

TIPOLOGÍA	Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 1:</b> Industria aislada o adosada</li> <li>▪ <b>Grado 2:</b> Industria aislada en gran parcela</li> </ul>

**Para el Grado 1**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso pormenorizado</b>					
Industrial	Todas las clases				
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado <i>a)</i>		X	X	
Terciario	Oficinas		X	X	X
	Hostelero			X	
	Espectáculos		X	X	
	Comercial	En todos los grados	X	X	
	Estación suministro combustible	En todos los tipos.	X		
Residencial	Vivienda de guardería			X	
Equipamiento	En todas sus clases y categorías		X	X	X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>I</b>
--------------------------	-------------------	----------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN** **GRADO 1. Industria aislada y adosada (I-1)**

<b>Parcela mínima</b>	300 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo</b>	El existente y 10 m para nuevas segregaciones	
<b>Retranqueos mínimos</b>	<b>Fachada</b>	3 m
	<b>Linderos</b>	3 m
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación máxima de parcela</b>	70%	
<b>Altura máxima</b>	7 m, 1 planta Las edificaciones destinadas al uso terciario podrán alcanzar las 2 plantas.	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	

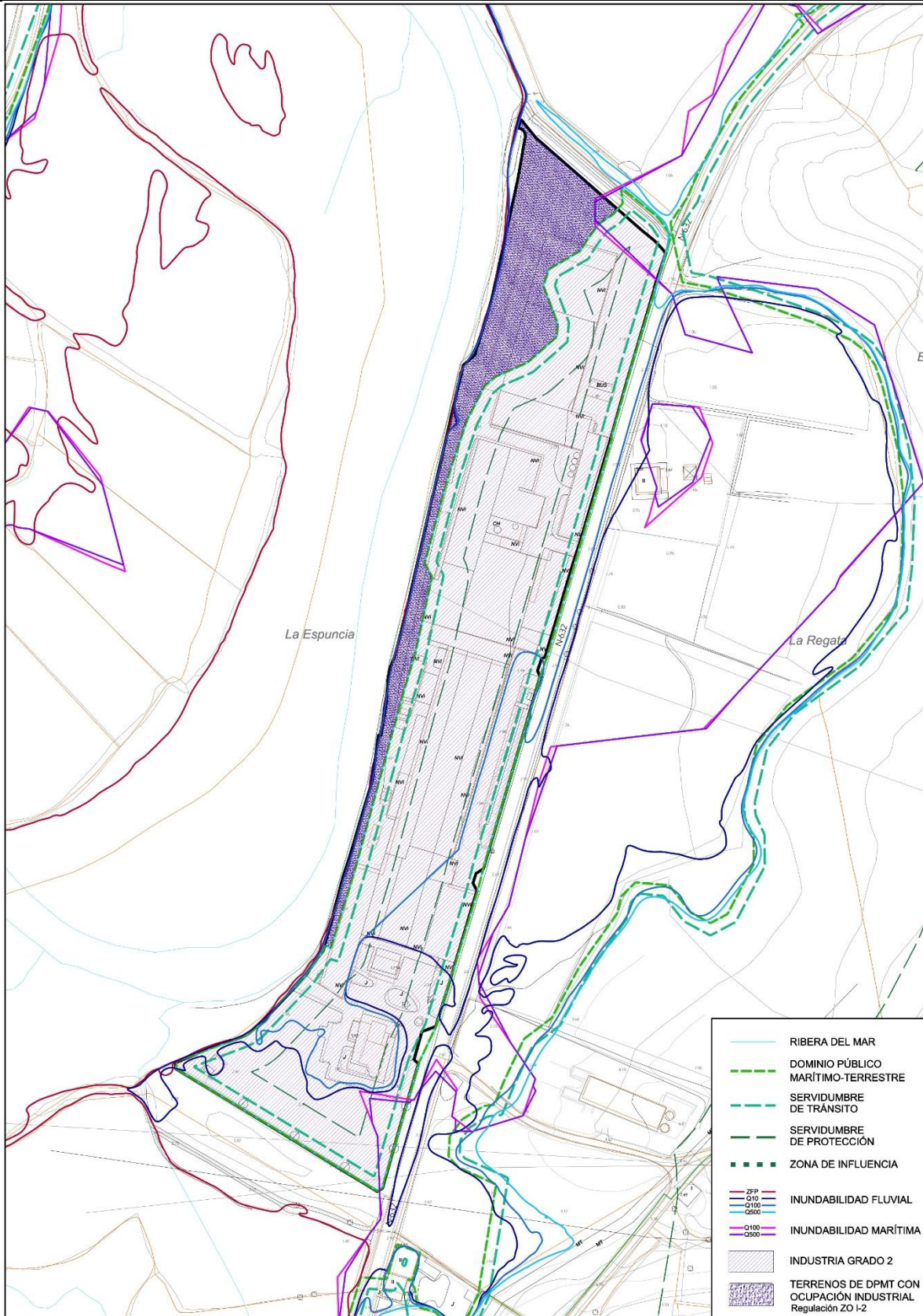
- Se asume el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes, en caso de ser superior al resultante de la aplicación de los parámetros establecidos para nueva edificación.
- Las instalaciones industriales que superen las condiciones establecidas no podrán ampliar sus instalaciones.
- Los retranqueos establecidos como mínimos se aplicarán a las nuevas edificaciones, no quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes con otros parámetros.
- La construcción podrá adosarse a lindero lateral cuando la edificación colindante ya sea medianera, o cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- El volumen edificado no superará los 80 m de longitud.
- Cuando se desarrolle una zona administrativa o comercial, se deberá situar en el frente de la edificación que podrá alcanzar las dos plantas.
- Los cerramientos tendrán un máximo de 2,00 m de alturas, con una base maciza de 0,90 m como máximo.

**CONDICIONES GENERALES**

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.
- La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIAL	I
-------------------	------------	---

CONDICIONES para el GRADO 2



ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIAL	I
-------------------	------------	---

Para el Grado 2

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso pormenorizado</b>					
Industrial	Existente				
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado <i>a)</i>		X		
Terciario	Oficinas		X		X
	Hostelero				X
	Comercial	En grado 1 y 2	X		X
Residencial	Vivienda de guardería		X		X
Equipamiento	En todas sus clases y categorías		X		X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					
<b>Uso en los terrenos en DPMT ocupados con actividad industrial</b>					
En la zona de DPMT ocupada por la actividad industrial actual los usos permitidos serán los establecidos en la Ley de Costas y deberán ajustarse a las condiciones recogidas en el título de ocupación otorgado por la Administración competente.					

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

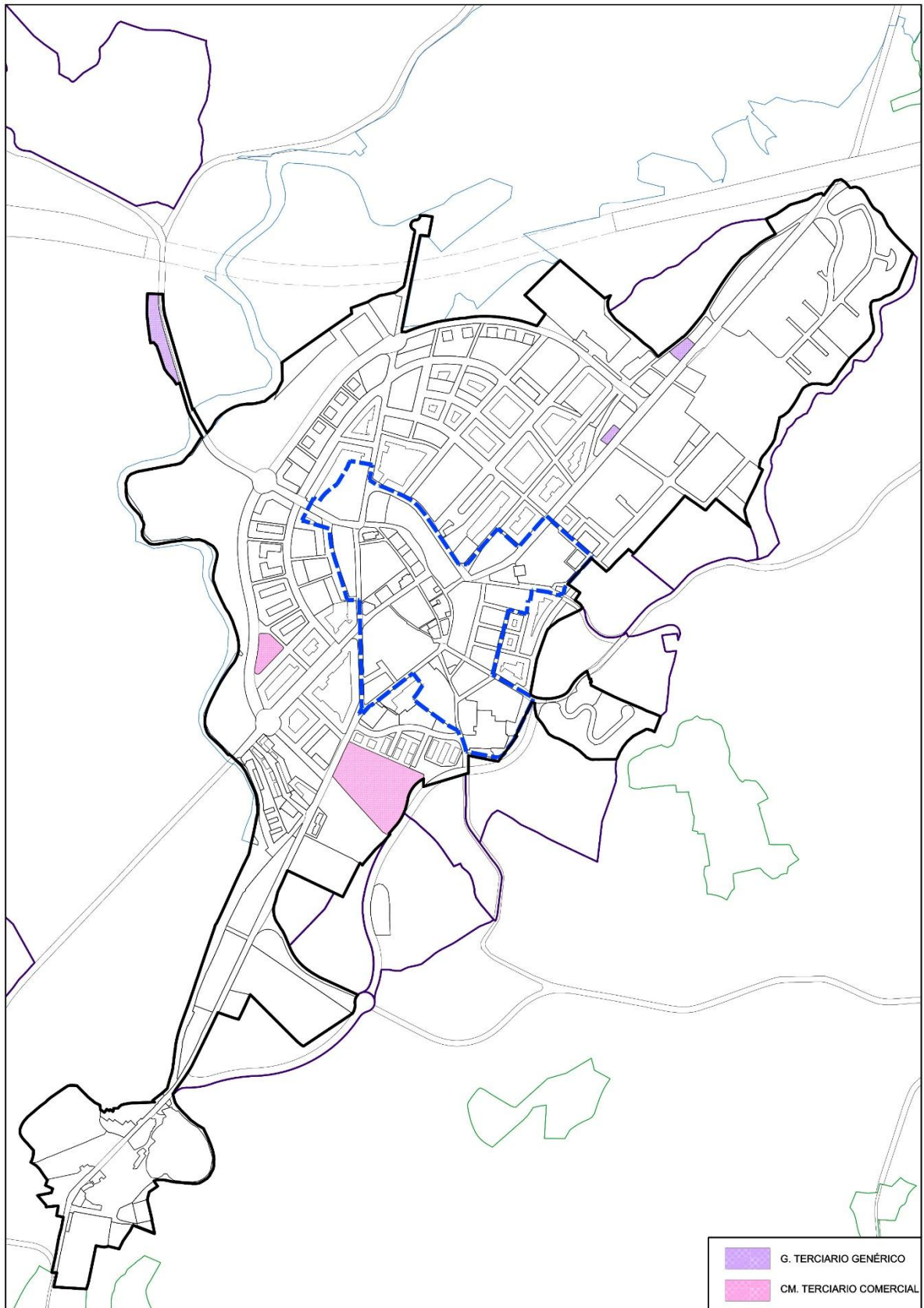
GRADO 2. Industria aislada (I-2)

Parcela mínima	La existente	
Frente mínimo	El existente	
Retranqueos mínimos	Fachada	Mantenimiento de las alineaciones coincidentes con la alineación oficial en las edificaciones existentes catalogadas. 10 m para nuevas edificaciones.
	Linderos	10 m
Edificabilidad máxima	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima de parcela	60%	
Altura máxima	La adecuada para el desarrollo de la actividad 2 plantas para los edificios de oficinas	
Bajo cubierta	Permitido	
Segregaciones	Prohibidas	
<b>Régimen transitorio para los terrenos en DPMT</b>		
El uso industrial en la zona de DPMT tiene carácter transitorio mientras se mantenga la actividad existente autorizada, en los términos señalados en el Título III de la Ley de Costas, en su Reglamento y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.		



ZONA DE ORDENANZA

TERCIARIO – T - TC



ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO GENÉRICO	T
-------------------	--------------------	---

TIPOLOGÍA	Edificación aislada o formando parte de una manzana cerrada.
-----------	--

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Terciario	Oficinas			X	X	
	Hostelero		X	X		
	Espectáculos		X	X		
	Hotelero	Establecimiento Hotelero		X	X	X
		Apartamento turístico		X	X	X
	Comercial	Establecimientos comerciales <i>En todos los grados a)</i>			X	
<b>Usos compatibles b)</b>						
Garaje-aparcamiento	Privado <b>b)</b>		X	X		
Industrial	Clases A y B		X	X		
Residencial	Vivienda de guardería			X		
Equipamiento	En todas sus clases y categorías		X	X	X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<p><b>a)</b> No se permiten los Grandes equipamientos comerciales.</p> <p><b>b)</b> Se permite como compatible el uso residencial en las edificaciones en las que se desarrolla este uso.</p>						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO GENÉRICO	T
-------------------	--------------------	---

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

Parcela mínima	La existente 500 m <sup>2</sup> a efectos de segregaciones	
Frente mínimo	El existente Para nuevas segregaciones: 12 m	
Retranqueos	Fachada	3 m <i>(a)</i>
	Linderos	3 m <i>(a)</i>
Edificabilidad máxima	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima de parcela	60%	
Altura máxima	2 plantas <i>(b)</i>	
Bajo cubierta/ Ático	Permitido	
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.	
<p><i>(a)</i> La edificación podrá alinearse a fachada y en medianera con los edificios colindantes cuando la parcela forme parte de una manzana.</p> <p><i>(b)</i> En los establecimientos hoteleros se permitirán 3 plantas, manteniéndose el resto de los parámetros que regulan el volumen edificable.</p>		

**CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana</li> <li>▪ Las piezas habitables de uso terciario y compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.</li> </ul>
---

**CONDICIONES ESPECÍFICAS EN TERCIARIO EN MANZANA CERRADA**

<p>No se establecen condiciones de retranqueo a fachada y linderos. La ordenación del volumen será coherente con la tipología del entorno, permitiéndose los edificios adosados a linderos.</p> <p>Respecto al volumen de la edificación, la edificabilidad será el resultado de la aplicación las condiciones de altura máxima y fondo edificable de la zona en la que se realice la implantación.</p>
---

**CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA GASOLINERAS Y ESTACIÓN DE SERVICIO**

<p>Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.</p> <p>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 de suministro de combustible para vehículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Estación de Servicio:</b> instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.</li> <li>▪ <b>Unidad de Suministro:</b> instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.</li> </ul> <p>Su regulación se establece en la Normativa Urbanística (condiciones de los usos).</p>
---

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>TERCIARIO COMERCIAL</b>	<b>TC</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada.	
<b>Ámbito de aplicación</b>	Se establecen dos grados de aplicación según la superficie de la parcela: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 1:</b> Terciario en parcela media</li> <li>▪ <b>Grado 2:</b> Terciario en gran parcela</li> </ul>	

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso pormenorizado</b>					
Terciario Comercial					
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado	a)	X	X	
Terciario	Oficinas			X	X
	Hostelero		X	X	
	Espectáculos		X	X	
	Hotelero	Establecimiento Hotelero	X	X	X
	Estación suministro combustible	Estación de suministro	X		
Industrial	Clases A y B		X	X	
Residencial	Vivienda de guardería			X	
Equipamiento	En todas sus clases y categorías		X	X	X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

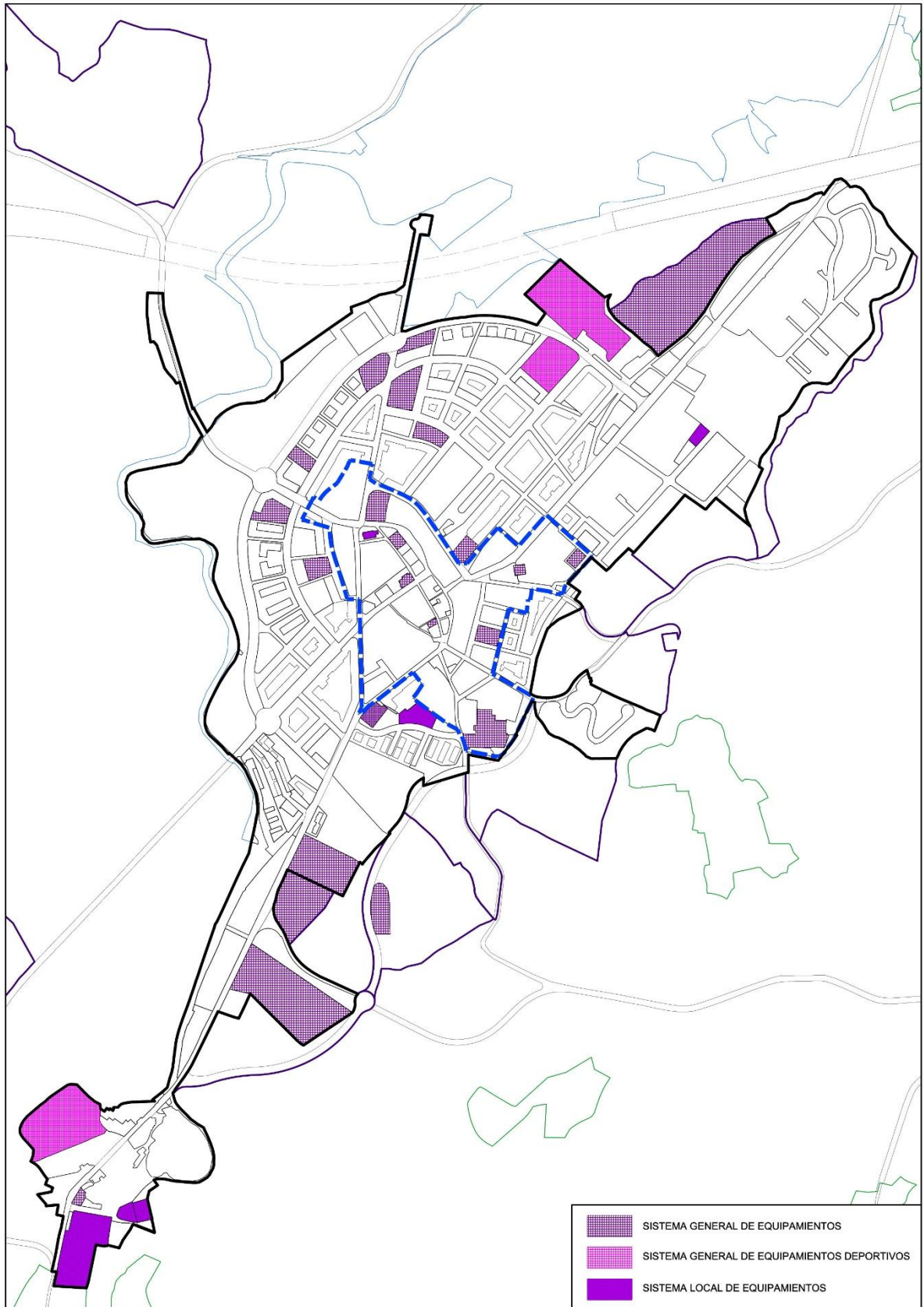
Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

#### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		<b>Grado 1</b>	<b>Grado 2</b>
<b>Parcela mínima</b>		2.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>		20 m	30 m
<b>Retranqueos mínimos</b> , con las condiciones señaladas en el cuadro siguiente	<b>Fachada</b>	5 m	10 m
	<b>Linderos</b>	5 m	8 m
	<b>A edificios colindantes dentro de la parcela</b>	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 8 m.	
<b>Edificabilidad máxima</b>		0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		50%	40% edificación principal Se admite un 10% para pérgolas y elementos abiertos.
<b>Altura máxima</b>		2 plantas	
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>		Prohibido	
<b>Condiciones del planeamiento de desarrollo</b>		La regulación de las parcelas con uso terciario comercial definidas en el planeamiento de desarrollo (PE o ED) deberán atenderse a los parámetros urbanísticos establecidos en estos.	

ZONA DE ORDENANZA

EQUIPAMIENTO - EQ



ZONA DE ORDENANZA		EQUIPAMIENTO		EQ		
<b>TIPOLOGÍA</b>		Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento.				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 1:</b> Equipamientos en general</li> <li>▪ <b>Grado 2:</b> Equipamientos deportivos</li> </ul>				
USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso pormenorizado</b>						
Equipamiento						
<b>Usos compatibles</b>						
Garaje-aparcamiento	Público y Privado			X		
Terciario	Comercial	Grado 1		X		
	Oficinas			X	X	
	Hostelero			X		
	Espectáculos		X	X		
Industrial	Clases A y B			X		
Residencial a)	Vivienda	Familiar				
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
a) Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.						
<b>Usos prohibidos</b>						
Todos los no mencionados						

SITUACIONES de los usos compatibles:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja y planta primera en edificio de uso residencial
- C. En planta baja y planta piso en edificio de uso no residencial.

Las situaciones A, B y C se aplicarán en los términos establecidos para cada uso en el Título III de la Normativa urbanística.

**SITUACIÓN 1**

**GRADO 1**

Ocupando una manzana completa, cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.  
Se aplicará esta situación también cuando al menos esté destinado al uso de equipamiento el 70% de la superficie de la manzana.

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

<b>Parcela mínima</b>		No se fija
<b>Frente mínimo</b>		No se fija
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	4 m
	<b>Linderos</b>	3 m mínimo
<b>Edificabilidad máxima</b>		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela</b>		70%
<b>Altura máxima</b>		3 plantas.
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ
-------------------	--------------	----

**SITUACIÓN 2**

**GRADO 1**

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

**CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos Grado 1**

- Los equipamientos existentes en ningún caso se considerarán disconformes con el planeamiento, ni fuera de ordenación. A estos efectos, se entenderá por equipamientos existentes, aquellos que existan o estén previstos a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, siempre que se adecuen a la definición del uso de equipamiento contenida en estas Normas.  
En este sentido se asumirán los parámetros de volumen existentes (edificabilidad y altura).
- Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:
  - Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Ocupación sobre rasante: 40%
  - Ocupación bajo rasante: 50%
  - Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
  - Altura máxima de la edificación: 3 plantas, salvo que se especifique otra altura gráficamente en planos.

**CONDICIONES DE VOLUMEN para Equipamiento Deportivo en todas las situaciones Grado 2**

PABELLÓN CUBIERTO	
Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	70%
Altura máxima	Se ajustará a la normativa correspondiente.
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	
Edificabilidad máxima	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta
Deberá destinarse al menos un 25% de la parcela para ajardinamiento y arbolado	

**CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos públicos**

En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a la edificabilidad.

**Riesgos de inundabilidad en equipamientos públicos**

Los Equipamiento situados en cualquier clase de suelo en áreas con riesgos de inundabilidad, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

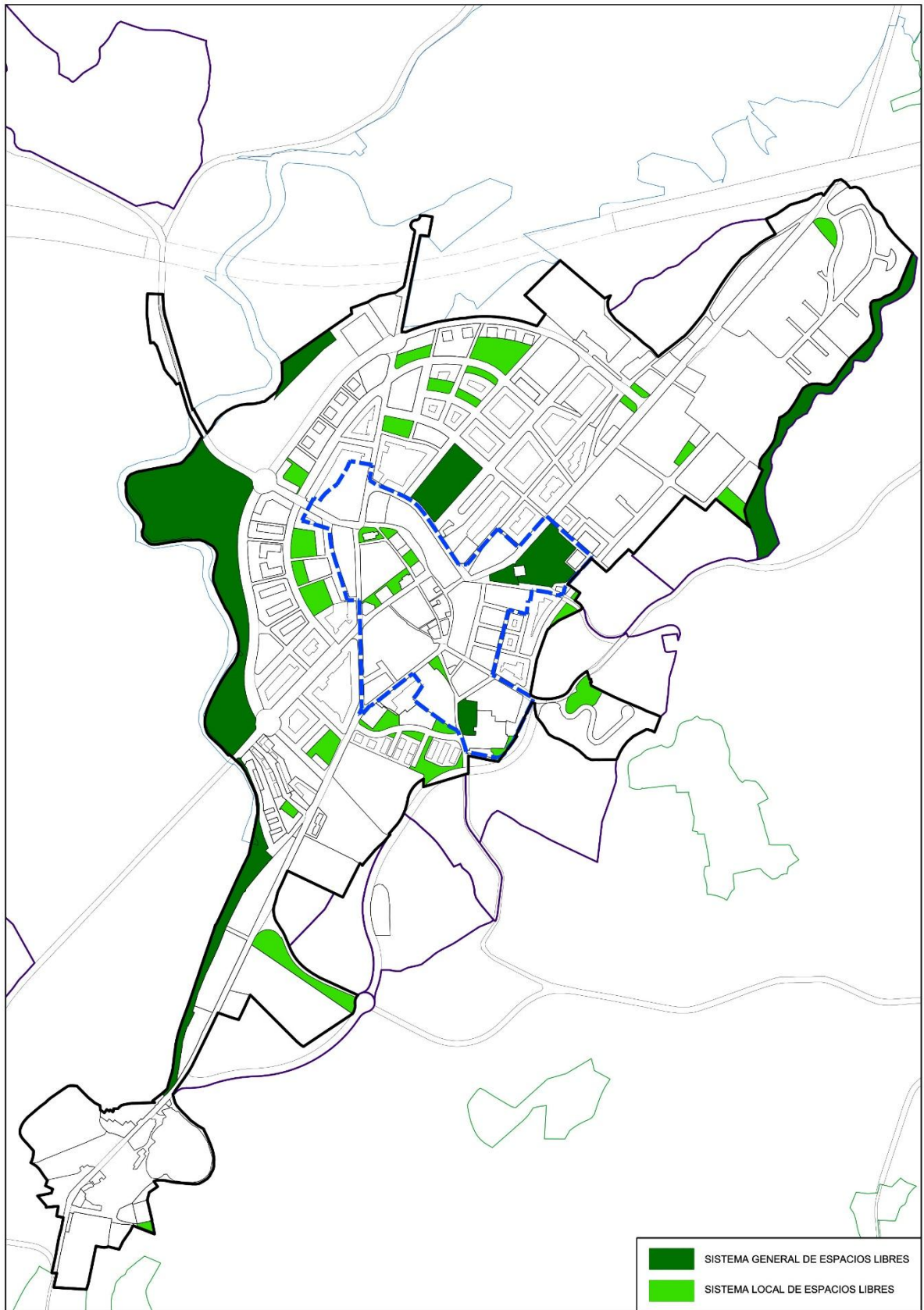
**EQUIPAMIENTOS DE PLANES PARCIALES ASUMIDOS**

En las parcelas destinadas a Equipamiento público correspondientes a los sectores de suelo urbanizable con *Plan Parcial asumido* serán de aplicación las determinaciones establecidas en esta zona de ordenanza.



ZONA DE ORDENANZA

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - EL



ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL
TIPOLOGÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonas verdes (parques y jardines)</li> <li>- Plazas</li> <li>- Áreas de ocio y recreo</li> </ul>	

#### USOS

Predominante	Espacios libres de uso público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espectáculos al aire libre.</li> <li>▪ Equipamiento deportivo abierto al aire libre.</li> <li>▪ Dotaciones de titularidad pública del ámbito cultural y deportivo u otro tipo de edificaciones auxiliares vinculadas a estos usos.</li> <li>▪ Servicios asociados al disfrute de la zona verde.</li> <li>▪ Garaje-Aparcamiento bajo rasante.</li> </ul>
Prohibidos	El resto de los no mencionados

#### VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para parcelas inferiores a 5.000 m <sup>2</sup> 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para parcelas superiores a 5.000 m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima de parcela*	Uso deportivo	20% para parcelas superiores a 5.000 m <sup>2</sup>
	Uso espectáculos	15%
	Edificación auxiliar	5%
Altura	4 m, 1 planta	
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo.	

\* Los usos compatibles no podrán ocupar una superficie superior al 20% de la parcela.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS

- Sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.
- No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.
- En los espacios ajardinados existentes el grado de intervención será mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
- Deberá garantizarse el *índice de permeabilidad* de los espacios libres destinándose a la plantación de especies vegetales como mínimo el 60% de su superficie.
- **Espacios libres en parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> y en suelo no urbanizable de sistemas generales de espacios libres:**
  - La ocupación del suelo por todos los usos permitidos no será superior al veinte por ciento (20 %) de la extensión total del parque.
  - En el caso de tratarse de usos recreativos de implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial.

#### Riesgos de inundabilidad en espacios libres públicos en suelo rústico

Los sistemas generales de Espacios libres públicos situados en suelo rústico en áreas con riesgos de inundabilidad, en su desarrollo, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

## **SUELO URBANO CONSOLIDADO**

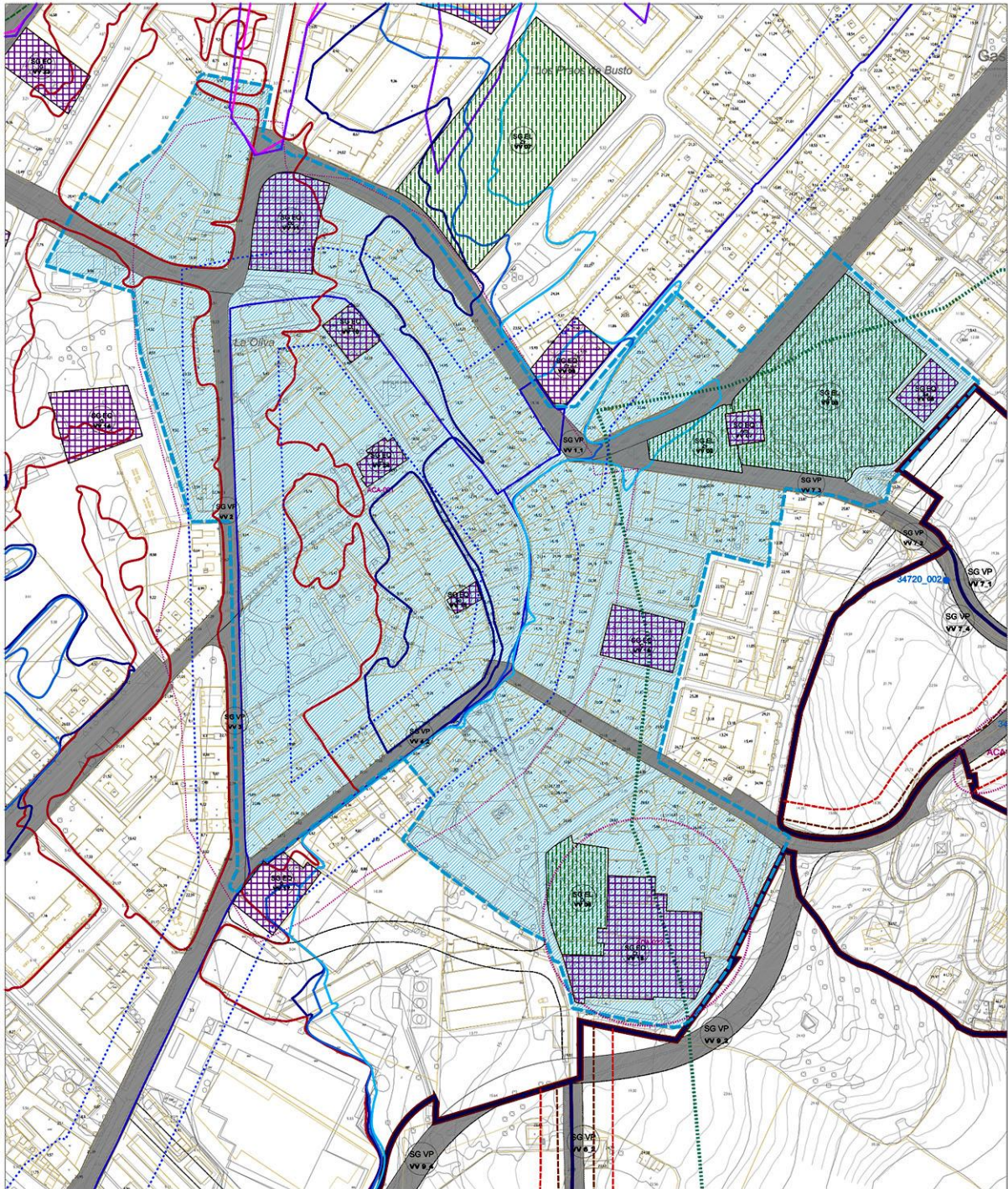


## **SUC CON PLANEAMIENTO ASUMIDO**

















PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

SUC-PAS-1-R



1/4.000

- |   |                               |   |                            |  |  |
|---|-------------------------------|---|----------------------------|--|--|
|  | CONJUNTO HISTÓRICO (PEPRI)    |  | COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA |   | 760503ET0001 BIENES INCLUIDOS EN EL CAU        |
|  | SISTEMA GENERAL VIARIO        |  | ZFP                        |  | CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC |
|  | SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO  |  | Q10                        |  |  |
|  | SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE |  | Q100                       |  | ACA-082 ÁREAS DE CAUTELA                       |
|   |                               |  | Q500                       |  |  |
|   |                               |  | Q100                       |  |  |
|   |                               |  | Q500                       |  |  |

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO</b>	<b>SUC- PAS-1-R</b>
---------------------------------	--	---------------------

<b>Delimitación</b>	El ámbito del planeamiento asumido es coincidente con la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de Villaviciosa, identificada en la imagen precedente.
---------------------	---

<b>PLANEAMIENTO ASUMIDO Y MODIFICACIONES</b>	
<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Texto Refundido del Plan Especial de Protección Urbana del Conjunto Histórico de Villaviciosa (PEPU)	01/08/2018 (BOPA 22/08/2018)
Modificación PEPU Casa Hevia (parcela nº 11 de la manzana nº 10)	10/03/1999
Modificación PEPU en calle del Carmen	14/06/2001 (BOPA 24/07/2001)
Modificación PEPU en Plaza de Santa Clara 1	25/04/2018 (BOPA 13/11/2018)

<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b>	
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Pública
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
<b>Superficie del ámbito</b>	156.413,16 m <sup>2</sup>
<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Usos compatibles</b>	Terciario - Equipamiento
<b>Usos prohibidos</b>	Industrial

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA</b>	
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda colectiva en manzana cerrada
<b>Altura máxima de la edificación</b>	Señalada en planos

<b>AJUSTES AL DOCUMENTO DE PEPU QUE SE ASUME</b>	
Serán de aplicación las determinaciones del PEPU únicamente en el ámbito que recoge la declaración de Conjunto Histórico de la Villa de Villaviciosa, excluyendo las parcelas de borde exteriores al conjunto.	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
(ACTUACIONES SISTEMÁTICAS)**

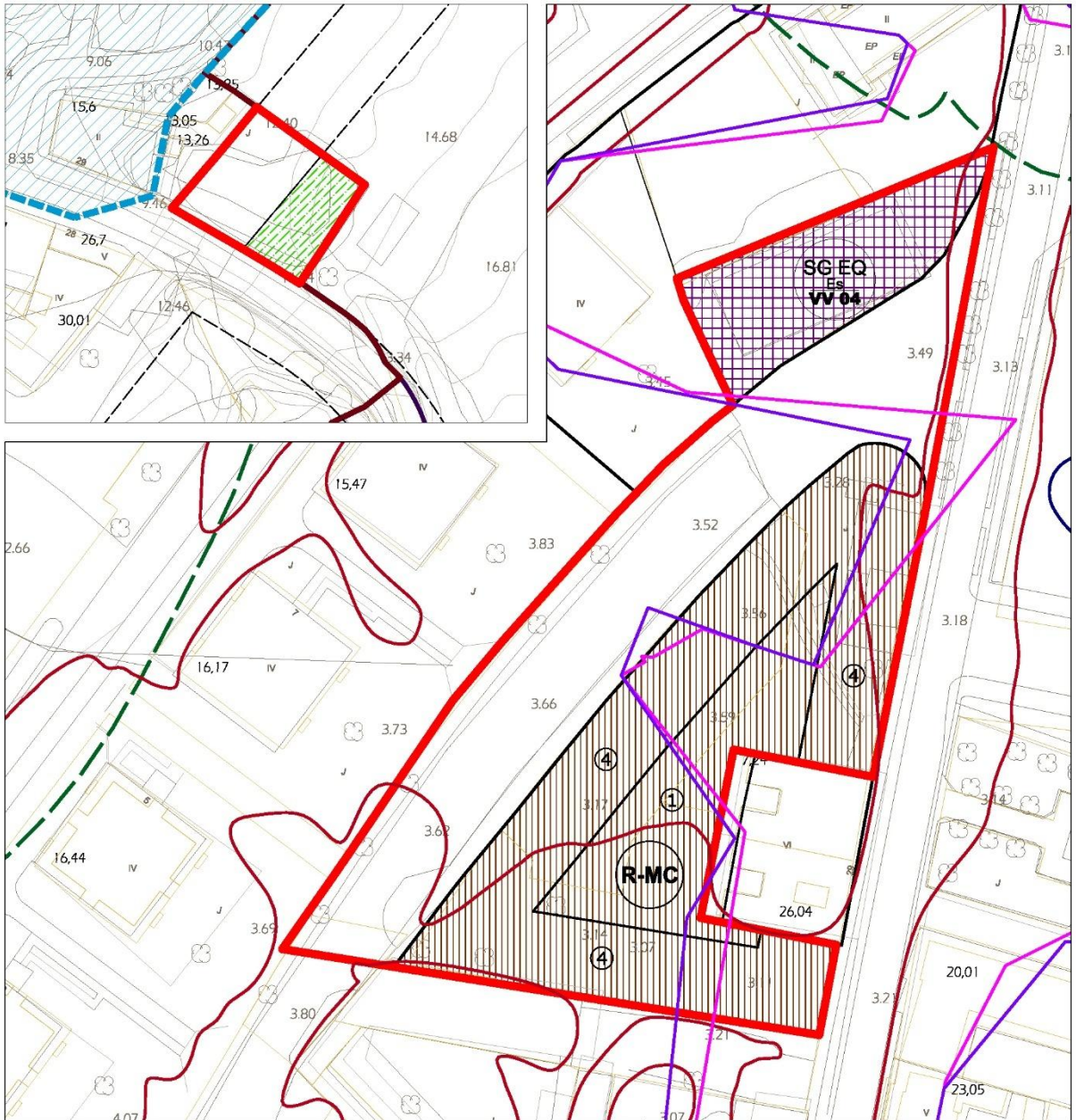


## **SUNC CON PLANEAMIENTO ASUMIDO**

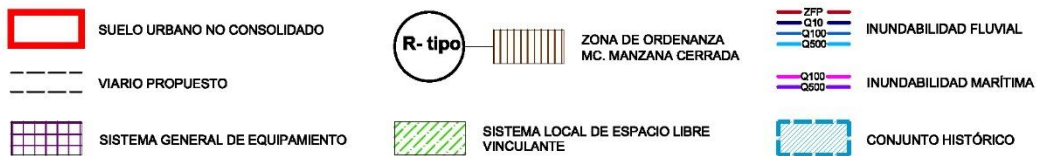


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-PAS-1-R



1/1.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUNC- PAS-1-R</b>
------------------------------------	--	----------------------

<b>Localización</b>	Entre C/ Doctor Pando y Valle, C/ De La Oliva.
---------------------	--

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Estudio de Detalle UE-5	31-julio-2007
Proyecto de Compensación	12-marzo-2008
Proyecto de Urbanización	12-marzo-2008

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	7.126,56 m <sup>2</sup>		
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Uso alternativo</b>	Terciario - Equipamiento		
<b>Usos prohibidos</b>	Actividades Económicas		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Edificabilidad máxima</b>	9.675 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima residencial</b>			
<b>Nº máximo de viviendas</b>	64		

**DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda colectiva en bloque
<b>Altura máxima de la edificación</b>	PB +3
<b>Superficie de cesión</b>	1.191,91 m <sup>2</sup>
<b>Zona de ordenanza</b>	• R-MC

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.  
La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en esta ficha proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.

**CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD**

En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

**REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE**

Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUNC- PAS-2-R</b>
------------------------------------	--	----------------------

<b>Localización</b>	Entre C/ Doctor Pando y Valle, C/ De La Oliva y C/ Eloísa Fernández
---------------------	---

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Estudio de Detalle UE-10	22-octubre-2007
Modificación NSPM Villaviciosa prolongación bajos espacio verde privado UE-10	09-enero-2009

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	3.817,30 m <sup>2</sup>		
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Uso alternativo</b>	Terciario - Equipamiento		
<b>Usos prohibidos</b>	Actividades Económicas		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Edificabilidad máxima</b>	3.569,12 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima residencial</b>			
<b>Nº máximo de viviendas</b>	24		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda colectiva en bloque
<b>Altura máxima de la edificación</b>	PB +3.
<b>Superficie de cesión</b>	1.104 m <sup>2</sup>
<b>Zona de ordenanza</b>	• R-MC

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en esta ficha proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.

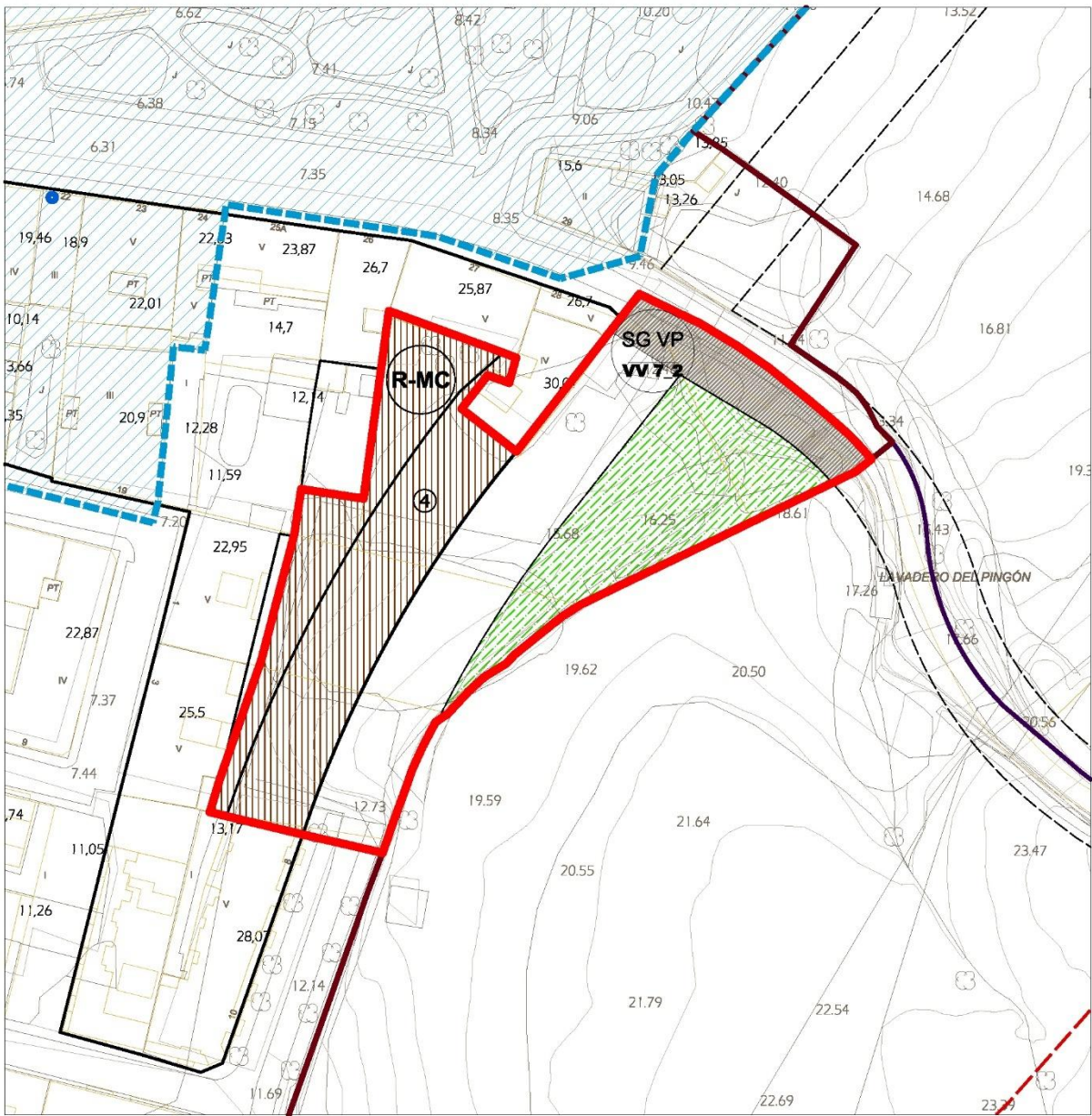
**CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD**

En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

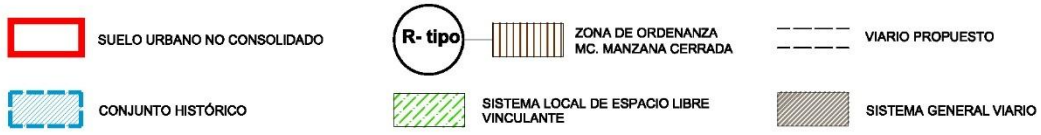
**REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE**

Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- PAS-3-R
-----------------------------	--	---------------



1/1.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>LA VILLA</b>	<b>SUNC- PAS-3-R</b>
------------------------------------	-----------------	----------------------

<b>Localización</b>	Entre C/ El Pingón, C/ Mercado y C/ Alfonso III, C/ Asturias
---------------------	--

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>	
<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Estudio de Detalle UE-16	22-octubre-2007

<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b>	
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
<b>Superficie del ámbito</b>	3.691,08 m <sup>2</sup>	
<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciario	
<b>Uso alternativo</b>	Terciario - Equipamiento	
<b>Usos prohibidos</b>	Actividades Económicas	
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>	
	<b>Interiores (SGI)</b>	327,053 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	3.400 m <sup>2</sup>	
<b>Densidad máxima residencial</b>		
<b>Nº máximo de viviendas</b>	23	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda colectiva en bloque
<b>Altura máxima de la edificación</b>	PB +3.
<b>Superficie de cesión</b>	2.284,76 m <sup>2</sup>
<b>Zona de ordenanza</b>	• R-MC

<b>DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO</b>	
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.	
La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en esta ficha proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.	

## **SUNC CON ORDENACIÓN DETALLADA**



Las condiciones para los ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se establecen en dos fichas:

- Ficha que contiene las condiciones de ordenación que deberá cumplir el Plan Especial que establezca la ordenación detallada, en el caso de que se quisiera modificar la ordenación definida en el PGO.

Corresponde a las fichas encabezadas por:

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SUNC-nº-X</b>
------------------------------------	---------------------	------------------

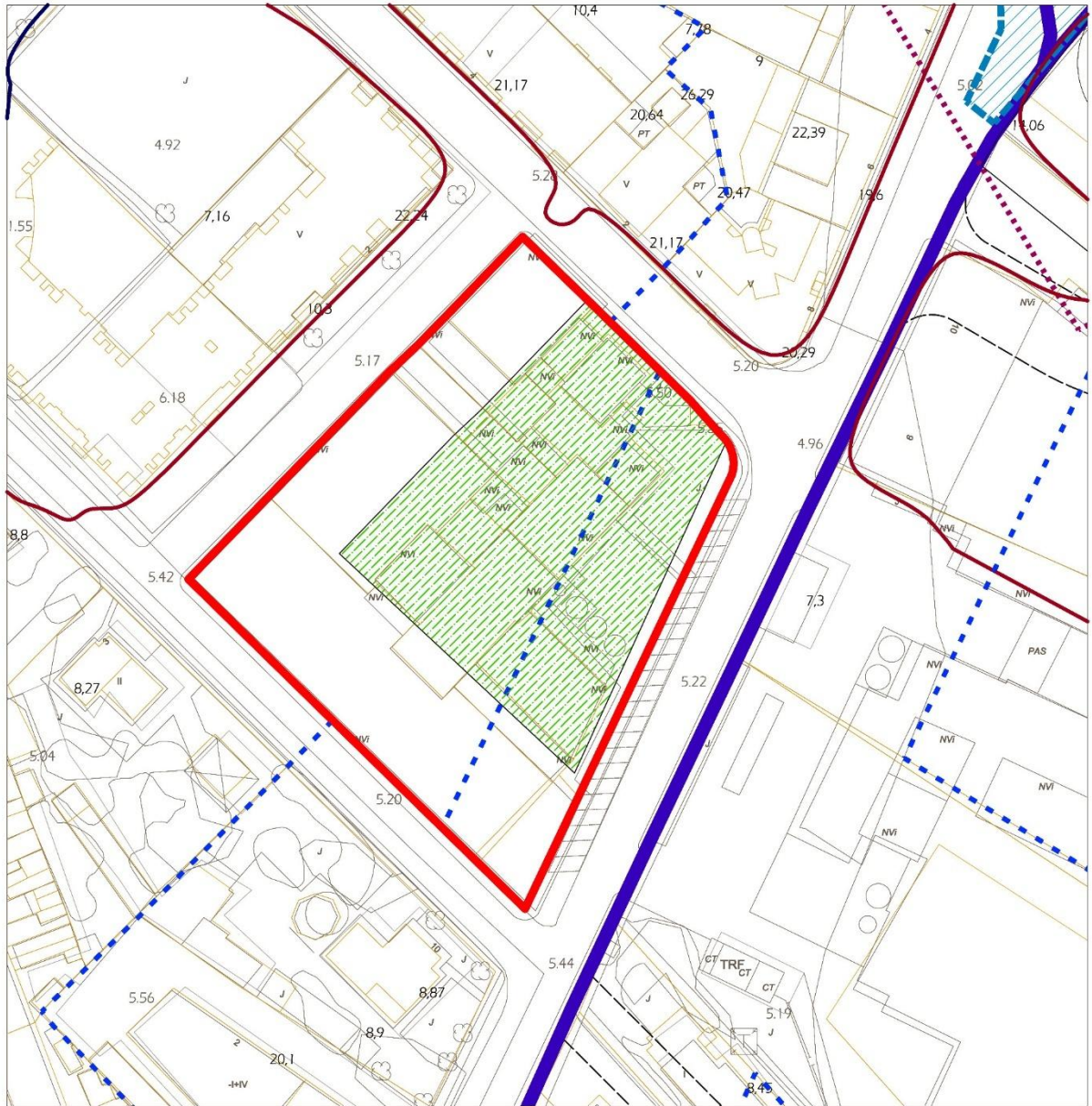
- Ficha con las determinaciones de ordenación detallada y de gestión, para el caso de que se desarrolle el sector con la ordenación definida en el Plan.

Corresponde a las fichas encabezadas por:



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>SUNC-nº-X-UA-nº</b>
------------------------------------	---------------------	------------------------




<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-4R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------



1/1.000

 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE VINCULANTE

 CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC

 ZFP  
 Q10  
 Q100  
 Q500  
 INUNDABILIDAD FLUVIAL

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-4R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------

<b>Localización</b>	Entre C/ Maximino Miyar, Calle José Ballina Fernández, C/ Azucarera y C/ Norberto de la Ballina,
<b>Objeto</b>	Transformación a uso residencial de una zona con actividad industrial cerrada, con de una zona verde pública para el barrio.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Uso predominante</b>	Residencial colectiva (VC)		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario.		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	4.459,05 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	6.242,67 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	4.459,05 m <sup>2</sup>		
<b>Número máximo de viviendas</b>	50		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	30 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	20%
		<b>Mínimo</b>	10%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
<b>Tipología de la edificación</b>	Residencial colectiva en edificación abierta (VC)		
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,376 ua/m <sup>2</sup> (VCL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	2.300 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>		
	<b>Aparcamientos</b>	25 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La localización del espacio libre delimitado gráficamente se considera vinculante para la ordenación, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> <li>- El ámbito está afectado por el entorno de protección del BIC Camino de Santiago, siendo necesario la obtención de informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</li> </ul>			

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Especial	Aprobación del Plan General de Ordenación

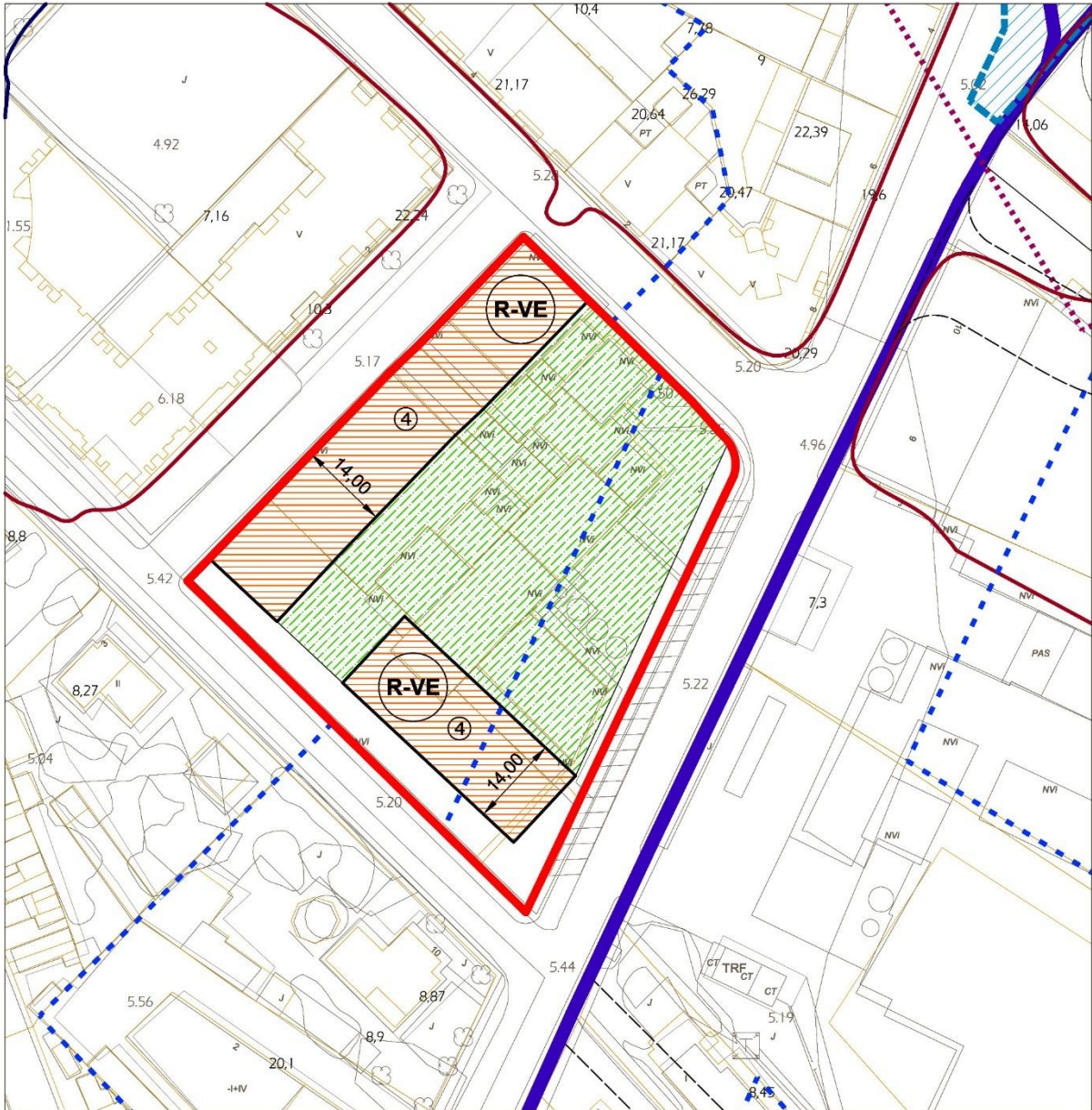
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de abastecimiento.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Pluviales:</b></li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevo espacio verde central que hace la función de plaza.</li> <li>- Pavimento permeable de la plaza, en al menos el 30% de su superficie.</li> </ul> </li> </ul>

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-4R</b>
<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>		
En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.		
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>		
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.		

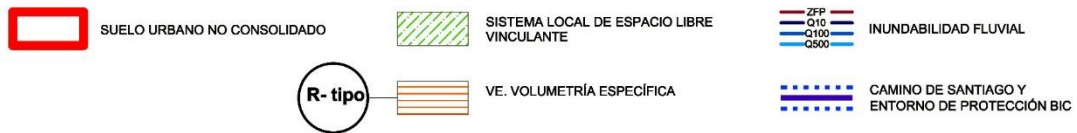


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	VILLAVICIOSA	SUNC-4R-UA.1
-----------------------------	--------------	--------------

**ORDENACIÓN DETALLADA**



1/1.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-4R-UA.1</b>
------------------------------------	---------------------	---------------------

ORDENACIÓN DETALLADA							
	Zona Ordenanza	S <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> )	S <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> c)	Uso	S <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> c)	Cp	Aurb. (UA)
1	R-VE Volumetría específica	968,58	4.116,47	VCL	3.491,47	1,00	3.491,47
				TER	625,00	1,10	687,50
2	R-VE Volumetría específica	504,02	2.126,21	VCL	436,21	1,00	436,21
				VCP	1.690,00	0,90	1.521,00
	SL-Espacio libre público	2.376,40					
	Viario	610,05					
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>4.459,05</b>	<b>6.242,67</b>		<b>6.242,67</b>		<b>6.136,17</b>
	Suelo público existente						
<b>TOTAL SUNC-existente</b>		<b>4.459,05</b>					

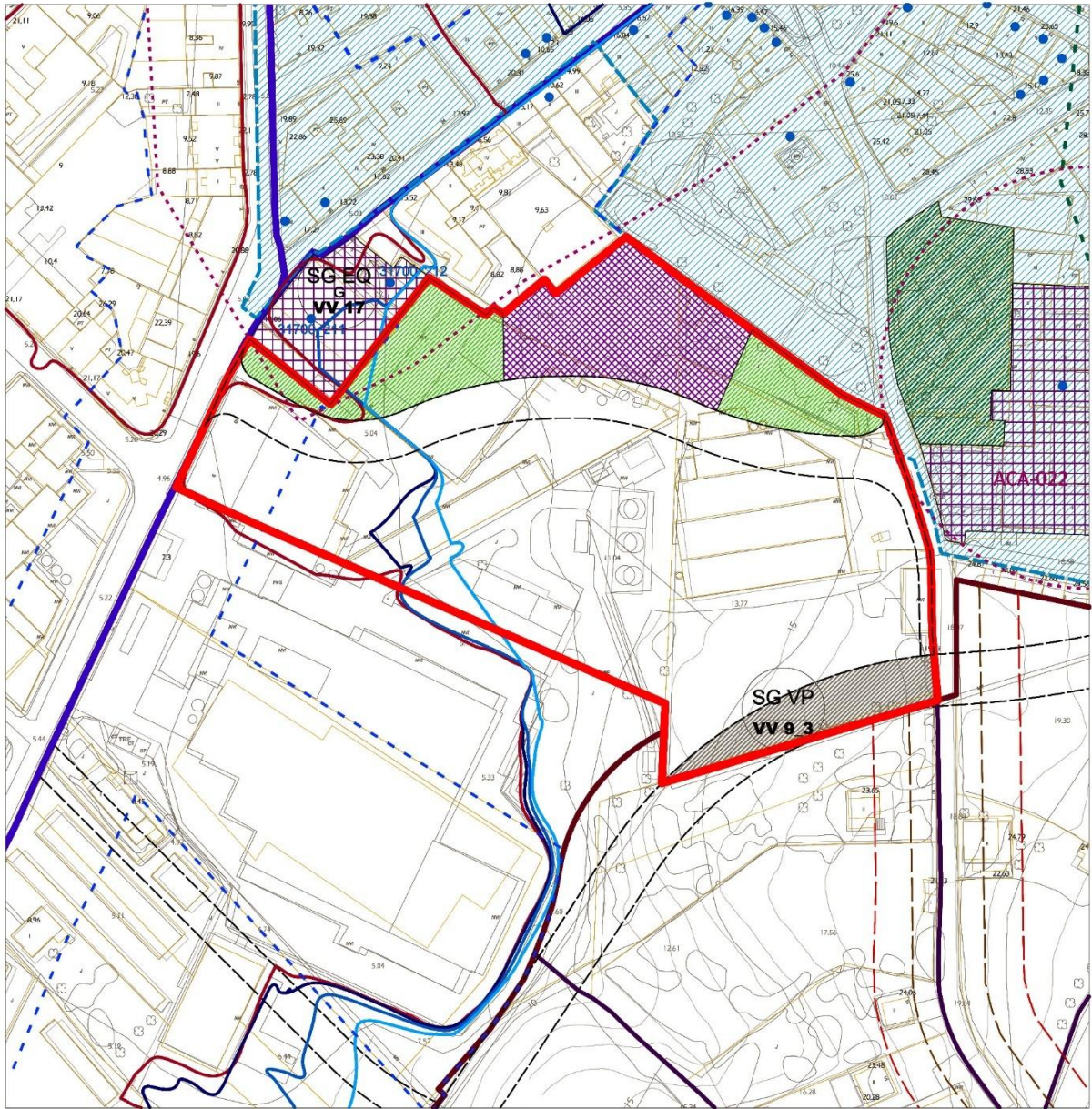
Superficie total de la unidad de actuación SUNC-R-4-UA.1 (m <sup>2</sup> s)	4.459,05
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	6.242,67
Índice de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,40
Superficie del SUNC excluido el suelo público existente (m <sup>2</sup> s)	4.459,05
Uso predominante	Residencial Vivienda colectiva libre (VCL)
Aprovechamiento urbanístico (ua)	6.136,17
Aprovechamiento medio (AM ua/m <sup>2</sup> s)	1,376
Número máximo de viviendas	50
Reserva viviendas de protección pública (mínimo)	30 % de la edificabilidad residencial

Sistema local público		
	%/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s
SL-EL	38,06	2.376,40
Aparcamientos		25

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN	
Actuación sistemática	Todo el ámbito forma una única unidad de actuación
Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	Inicio del plazo
Proyecto de reparcelación	4	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-5R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------



1/2.000

- |   |                                 |   |   |   |  |
|---|---------------------------------|---|---|---|--|
|  | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO     |  | SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO VINCULANTE  |  | CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC |
|  | SISTEMA GENERAL VIARIO          |  | SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE VINCULANTE |  | CONJUNTO HISTÓRICO                             |
|  | SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO |  | INUNDABILIDAD FLUVIAL                     |  | BIENES INCLUIDOS EN EL CAU                     |
|  | VIARIO PROPUESTO                |   |   |  | ÁREAS DE CAUTELA                               |

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-5R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------

<b>Localización</b>	Entre C/ Maximino Miyar, SG-VP-VV-9, sector SUR-S-05-R y parcela comercial
<b>Objeto</b>	Transformación de una zona industrial obsoleta mediante la introducción de usos residenciales.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	22.066,80 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>		<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	12.296 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>	SG-EQ-VV-17	1.462,30 m <sup>2</sup>
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	SG VP-VV-9.3 1.123,90 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>	20.942,90 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	23.529,10 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	45 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
<b>Tipología de la edificación</b>	Volumetría específica (VE)		
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,512 ua/m <sup>2</sup> (VCL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	4.000 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>	2.459 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Aparcamientos</b>	49 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La localización del equipamiento delimitado se considera vinculante para la ordenación.</li> <li>- El viario grafiado es vinculante, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad. Deberá garantizar la conexión con la AS-332, con el sistema general SG-VP-Vv-9 y con la calle Maximino Miyar.</li> <li>- El ámbito está afectado por el entorno de protección del BIC Camino de Santiago, siendo necesario la obtención de informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</li> </ul>			

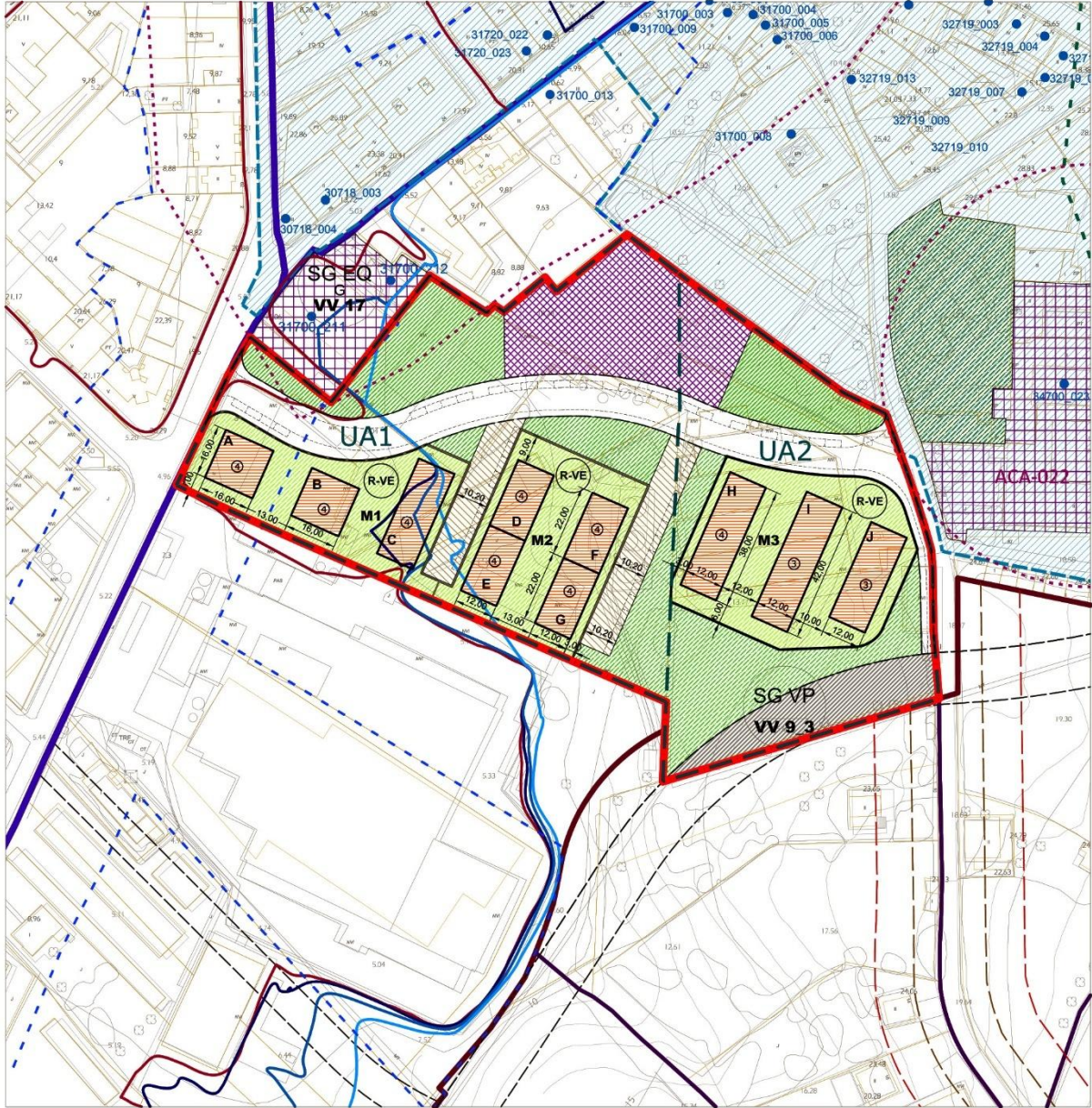
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	Segundo	Aprobación del Plan General de Ordenación

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Energía eléctrica:</b> soterramiento de la línea aérea que atraviesa el ámbito.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paseo verde lineal a ambos lados del nuevo viario que relaciona los sistemas verdes (generales y locales) con los espacios libres privados.</li> </ul> </li> </ul>

CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD
En las zonas con riegos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	VILLAVICIOSA	SUNC-5R
ORDENACIÓN DETALLADA		



1/2.000



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		VILLAVICIOSA		SUNC-5R				
ORDENACIÓN DETALLADA								
	Zona Ordenanza		S <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> )	S <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> c)	Uso	S <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> c)	C <sub>p</sub>	Aurb. (UA)
M1	R-VE Volumetría específica	A	256,00	1.024,00	VCP	1.024,00	0,90	1.843,20
		B	256,00	1.024,00	VCL	1.024,00	1,00	1.024,00
		C	384,00	1.536,00	VCL	1.536,00	1,00	1.536,00
	Espacio libre privado			1.668,80				
M2	R-VE Volumetría específica	D	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		E	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		F	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		G	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
	Espacio libre privado			1.509,60	4.224,00		4.224,00	
M3	R-VE Volumetría específica	H	456,00	1.824,00	VCL	1.824,00	1,00	1.824,00
		I	504,00	1.512,00	VCP	1.512,00	0,90	1.360,00
		J	384,00	1.152,00	VCL	1.152,00	1,00	1.152,00
	Espacio libre privado			1.990,20	4.488,00			
SL-Espacio libre público			4.178,80					
EL público no computable			1.446,30					
SL-Equipamiento público			2.459,20					
SG-VP-VV-3_3			1.123,90					
Viario			4.394,00					
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>22.066,80</b>	<b>12.296,00</b>		<b>12.296,00</b>		<b>12.042,40</b>
SG exterior SG-EQ-VV-17			1.462,30					
<b>TOTAL SUNC + SG exterior</b>			<b>23.529,10</b>					

Superficie total del sector SUNC-5R (m <sup>2</sup> s)	22.066,80
Superficie sector excluido SG interior (m <sup>2</sup> s)	20.942,90
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	12.296,00
Superficie del sector + SG exterior (m <sup>2</sup> s)	23.259,10
Uso predominante	Residencial Vivienda colectiva libre (VCL)
Aprovechamiento urbanístico (ua)	12.042,40
Aprovechamiento medio (AM ua/m <sup>2</sup> s)	0,512
Densidad máxima de viviendas (viviendas/ha)	45
Reserva viviendas de protección pública	20,04 % de la edificabilidad residencial

Sistema local público		
	%/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s
SL-EL	33,99	4.178,80
SL-EQ	20,00	2.459,20
Plazas de aparcamiento		49

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-5R-UA-1</b>
------------------------------------	---------------------	---------------------

<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>								
	<b>Zona Ordenanza</b>		<b>S<sub>s</sub> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>S<sub>E</sub> (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Uso</b>	<b>S<sub>E</sub> (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Cp</b>	<b>Aurb. (UA)</b>
M1	R-VE Volumetría específica	A	256,00	1.024,00	VCP	1.024,00	0,90	1.843,20
		B	256,00	1.024,00	VCL	1.024,00	1,00	1.024,00
		C	384,00	1.536,00	VCL	1.536,00	1,00	1.536,00
	Espacio libre privado			1.668,80				
M2	R-VE Volumetría específica	D	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		E	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		F	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
		G	264,00	1.056,00	VCL	1.056,00	1,00	1.056,00
	Espacio libre privado			1.509,60	4.224,00		4.224,00	
	SL-Espacio libre público		1.556,30					
	EL público no computable		635,70					
	SL-Equipamiento público		1.819,00					
	Viario		2.970,97					
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>12.916,37</b>	<b>7.808,00</b>		<b>7.808,00</b>		<b>7.705,60</b>
	SG exterior SG-EQ-VV-17		1.462,30					
<b>TOTAL SUNC + SG exterior</b>			<b>14.378,67</b>					

<b>Superficie total de la unidad de actuación SUNC-5R4-UA.1 (m<sup>2</sup>s)</b>	12.916,37
<b>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>c)</b>	7.808,00
<b>Uso predominante</b>	Residencial Vivienda colectiva libre (VCL)
<b>Aprovechamiento urbanístico (ua)</b>	7.705,60
<b>Aprovechamiento medio (AM ua/m<sup>2</sup>s)</b>	0,536

<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN</b>	
<b>Actuación sistemática</b>	SUNC-5R-UA-1
<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

<b>PLAZOS PARA EL DESARROLLO</b>		
	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Proyecto de reparcelación	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-5R-UA-2</b>
------------------------------------	---------------------	---------------------

<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>								
	<b>Zona Ordenanza</b>		<b>S<sub>s</sub> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>S<sub>E</sub> (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Uso</b>	<b>S<sub>E</sub> (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Cp</b>	<b>Aurb. (UA)</b>
M3	R-VE Volumetría específica	H	456,00	1.824,00	VCL	1.824,00	1,00	1.824,00
		I	504,00	1.512,00	VCP	1.512,00	0,90	1.360,00
		J	384,00	1.152,00	VCL	1.152,00	1,00	1.152,00
	Espacio libre privado		1.990,20	4.488,00				
	SL-Espacio libre público		1.957,50					
	EL público no computable		810,60					
	SL-Equipamiento público		640,20					
	SG-VP-VV-3_3		1.123,90					
	Viario		1.284,03					
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>9.150,43</b>	<b>4.488,00</b>		<b>4.488,00</b>		<b>4.336,80</b>
	SG exterior SG-EQ-VV-17		1.462,30					
<b>TOTAL SUNC + SG exterior</b>			<b>23.529,10</b>					

<b>Superficie total de la unidad de actuación SUNC-5R-UA.5-2 (m<sup>2</sup>s)</b>	9.150,43
<b>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>c)</b>	4.488,00
<b>Uso predominante</b>	Residencial Vivienda colectiva libre (VCL)
<b>Aprovechamiento urbanístico (ua)</b>	4.336,80
<b>Aprovechamiento medio (AM ua/m<sup>2</sup>s)</b>	0,474

<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN</b>	
<b>Actuación sistemática</b>	SUNC-5R-UA-2
<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

<b>PLAZOS PARA EL DESARROLLO</b>		
	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Proyecto de reparcelación	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

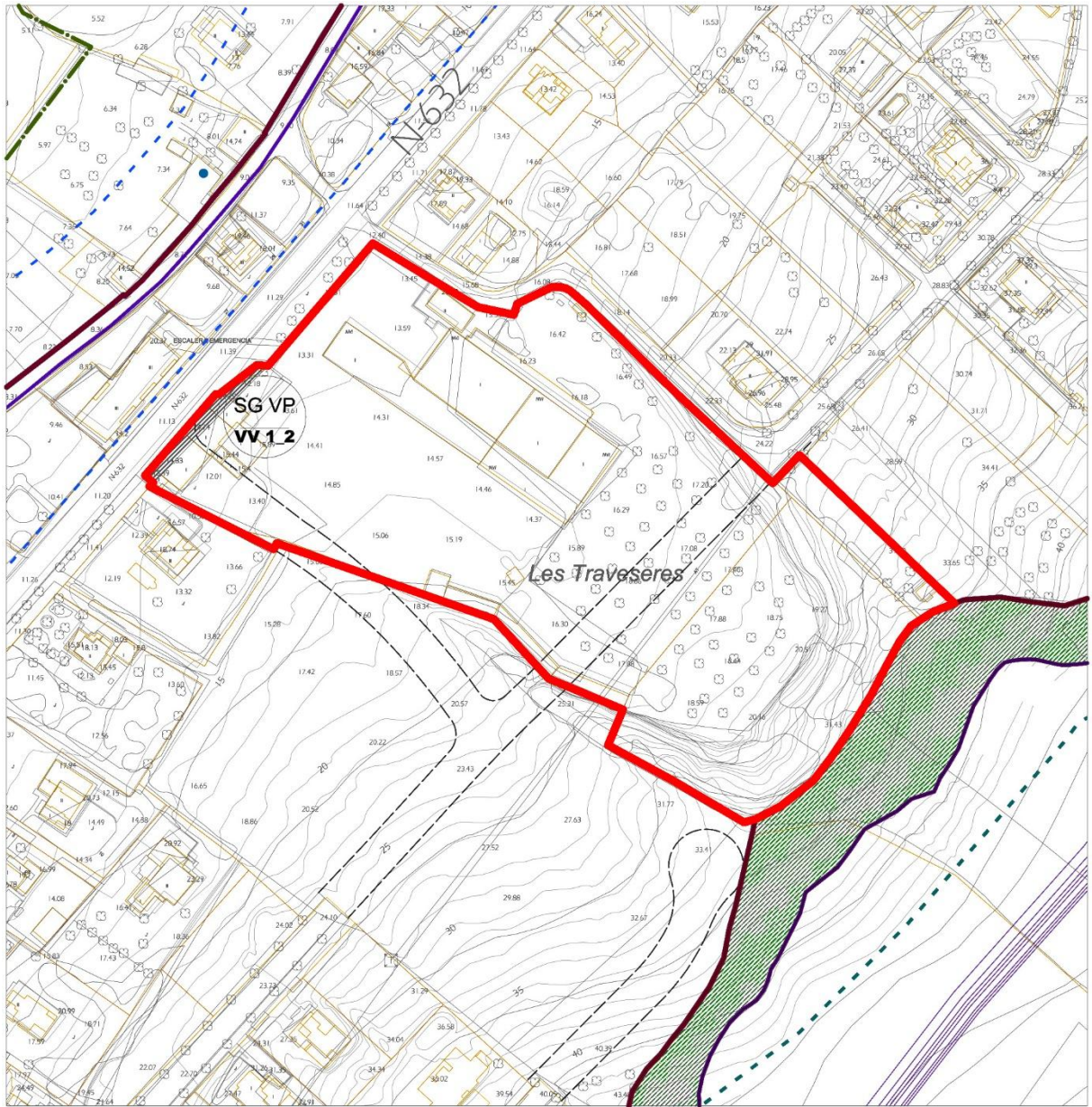
**SUNC REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

VILLAVICIOSA

SUNC-1R



1/2.000



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



SISTEMA GENERAL VIARIO



SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE



VIARIO PROPUESTO



COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUNC-1R</b>
------------------------------------	--	----------------

<b>Localización</b>	C/ La Tellera, Limite del SUNC-2-R y C/ Carlos Ciano Canto y SG-ZV-VV-08
<b>Objeto</b>	Transformación de una zona integrada en el tejido residencial con obtención de suelo público para zona de verde y dotacional en el entorno de la cantera.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario.		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	20.749,70 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	5.187,43 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>	20.749 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	20.749 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	20 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos</b>	<b>Terciario</b>	Máximo	25%
		Mínimo	5%

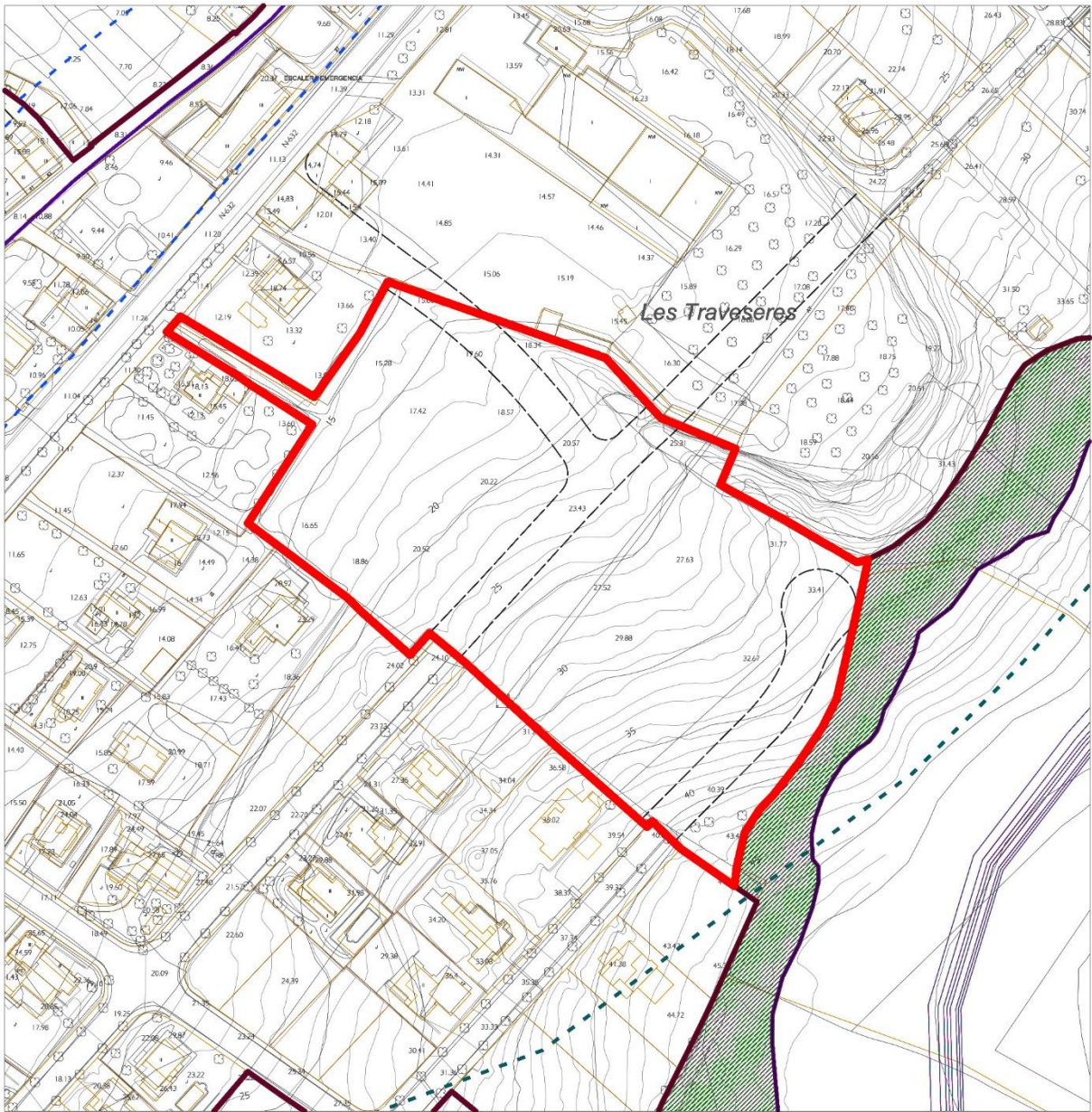
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Residencial colectiva en edificación abierta (VC)	50 % / s/S <sub>ER</sub>	
	Residencial unifamiliar (VU)	50 % / s/S <sub>ER</sub>	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,225 ua/m <sup>2</sup> (VUL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	2.074,9 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>	1.037,48 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Aparcamientos</b>	21 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La localización del sistema local de zona verde tendrá como criterio la conformación de un área verde que permita una conexión continua en sentido Sureste-Noroeste, desde el SG-ZV-VV-08 hacia la ría.</li> <li>El viario estructurante grafiado se considera vinculante, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Especial	Tercero

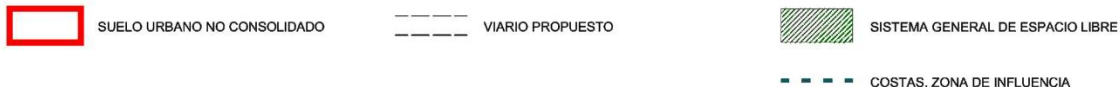
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUNC-1R</b>
<b>RÉGIMEN TRANSITORIO PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES</b>		
Hasta la formulación del Plan Especial la edificación y los usos existentes se consideran en situación de disconformidad con el PGO según el artículo 34.5 de la Normativa Urbanística.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>		
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Energía eléctrica:</b> Desvío y soterramiento de la línea aérea que atraviesa el ámbito.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Refuerzo del sistema general verde con la incorporación de los terrenos en ladera del SL.</li> <li>– Paseos arbolados en las calles que permitan una conexión verde con el entorno y con los equipamientos públicos propuestos.</li> <li>– Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 30% de su superficie.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUNC-1R</b>
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>		
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.		



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-2R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------



1/2.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-2R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------

<b>Localización</b>	Al noreste de la Villa, con límite del SUNC-1-R, C/ Carlos Cíaño Canto y SG-ZV-VV-08
<b>Objeto</b>	Completar un vacío urbano con tejido residencial con obtención de suelo público para zona de verde de conexión con el SC-ZV-VV-08.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario.		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	18.371,55 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	3.674,31 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>	18.371,55		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	18.371,55 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	15 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15%
		<b>Mínimo</b>	5%

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Residencial colectiva en edificación abierta (VC)	20 % / s/S <sub>ER</sub>	
	Residencial unifamiliar (VU)	80 % / s/S <sub>ER</sub>	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	3 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	1.837,16 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>	734,86 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Aparcamientos</b>	15 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El viario estructurante grafiado se considera vinculante, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> <li>Ordenación de un corredor verde local que refuerce las laderas junto al SG verde y las articule con el viario estructurante N-632.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Especial	Segundo

<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Desvío y soterramiento de la línea aérea que atraviesa el ámbito.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corredor verde junto al SG en ladera que penetra hacia el tejido consolidado con paseos arbolados.</li> <li>Paseos arbolados en las calles que permitan una conexión verde con el entorno y con los equipamientos públicos propuestos.</li> <li>Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 30% de su superficie.</li> </ul> </li> </ul>

<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-3R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------

<b>Localización</b>	Entre Avda. del Deporte, C/ Jesús de la Piedra y Polideportivo municipal.
<b>Objeto</b>	Completar una manzana parcialmente edificada, con obtención de suelo para viario público.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario.		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	2.751,87 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	1.100,75 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Edificabilidad (E)</b>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	2.751,87 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	30 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>			
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	Máximo	
		Mínimo	

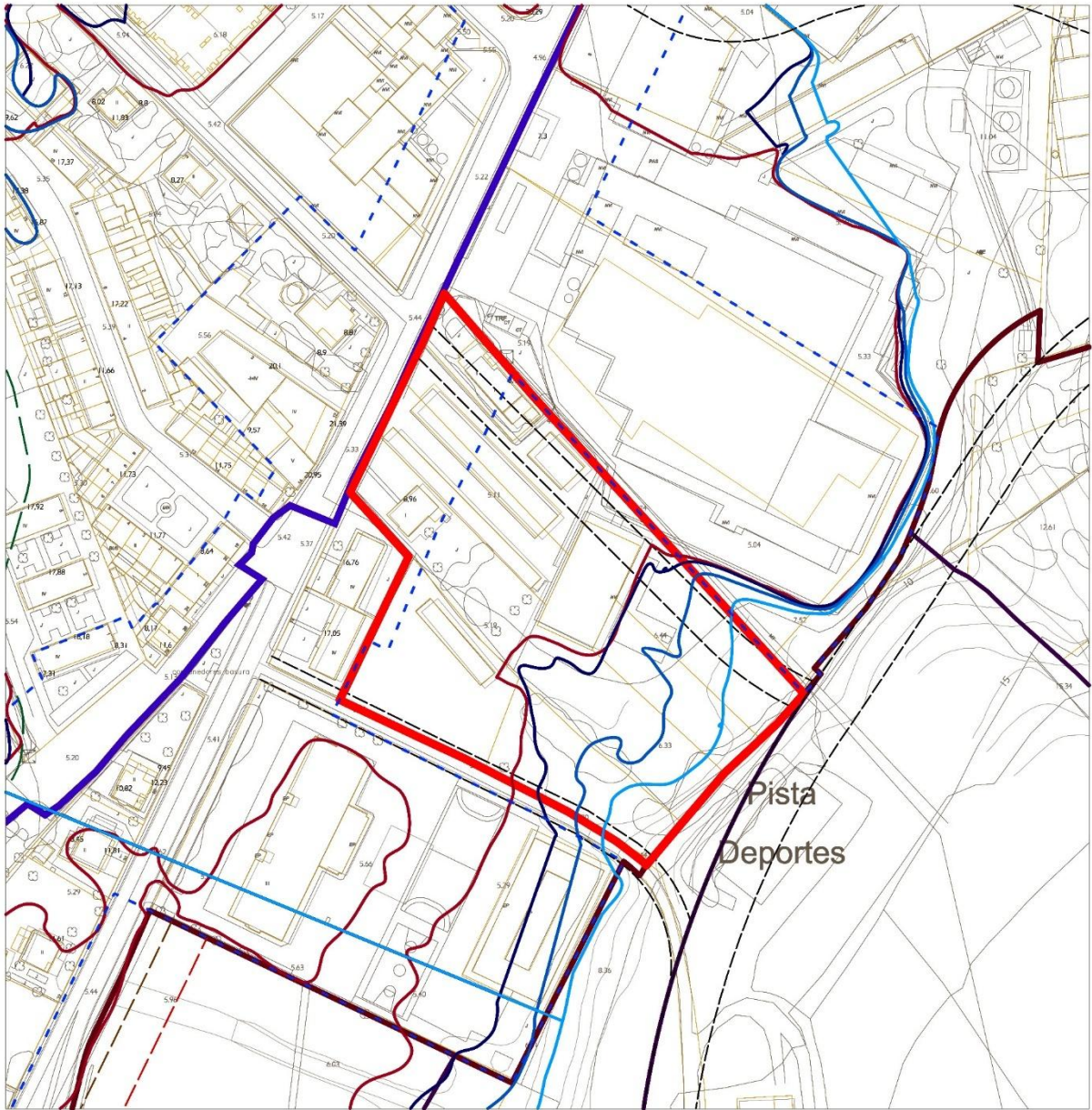
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>Tipología de la edificación</b>	Residencial unifamiliar adosada (VU)	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,400 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas + BC	
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	495,34 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Aparcamientos</b>	5 plazas en vía pública
<ul style="list-style-type: none"> <li>El viario grafiado se considera vinculante, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> </ul>		

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Especial	Primero

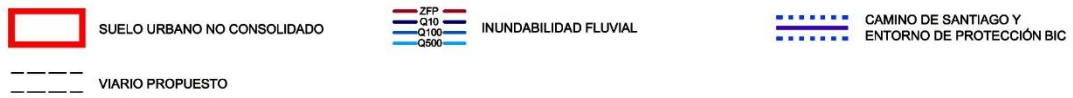
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 30% de su superficie.</li> </ul> </li> </ul>

<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	VILLAVICIOSA	SUNC-6R
-----------------------------	--------------	---------



1/2.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-6R</b>
------------------------------------	---------------------	----------------

<b>Localización</b>	Entre C/ Maximino Miyar, parcela comercial, SG-VP-VV-9 y Colegio Público Comarcal Maliayo.
<b>Objeto</b>	Ordenación de un vacío frente a la calle Marcelino Miyar con la introducción de usos residenciales, completando el área urbana entre el suelo terciario - comercial y el Colegio público Comarcal Maliayo.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial colectiva (VC)		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	13.371,34 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	4.011,40 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>	13.371,34 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	13.371,34 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	20 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15%
		<b>Mínimo</b>	5%

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Residencial colectiva en edificación abierta (VC)	65 % / s/S <sub>ER</sub>	
	Residencial unifamiliar (VU)	35 % / s/S <sub>ER</sub>	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,316 ua/m <sup>2</sup> (VCL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	1.337,13 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>	802,28 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Aparcamientos</b>	17 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El viario grafiado es vinculante, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> <li>- El ámbito está afectado por el entorno de protección del BIC Camino de Santiago, siendo necesario la obtención de informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Especial	Tercero

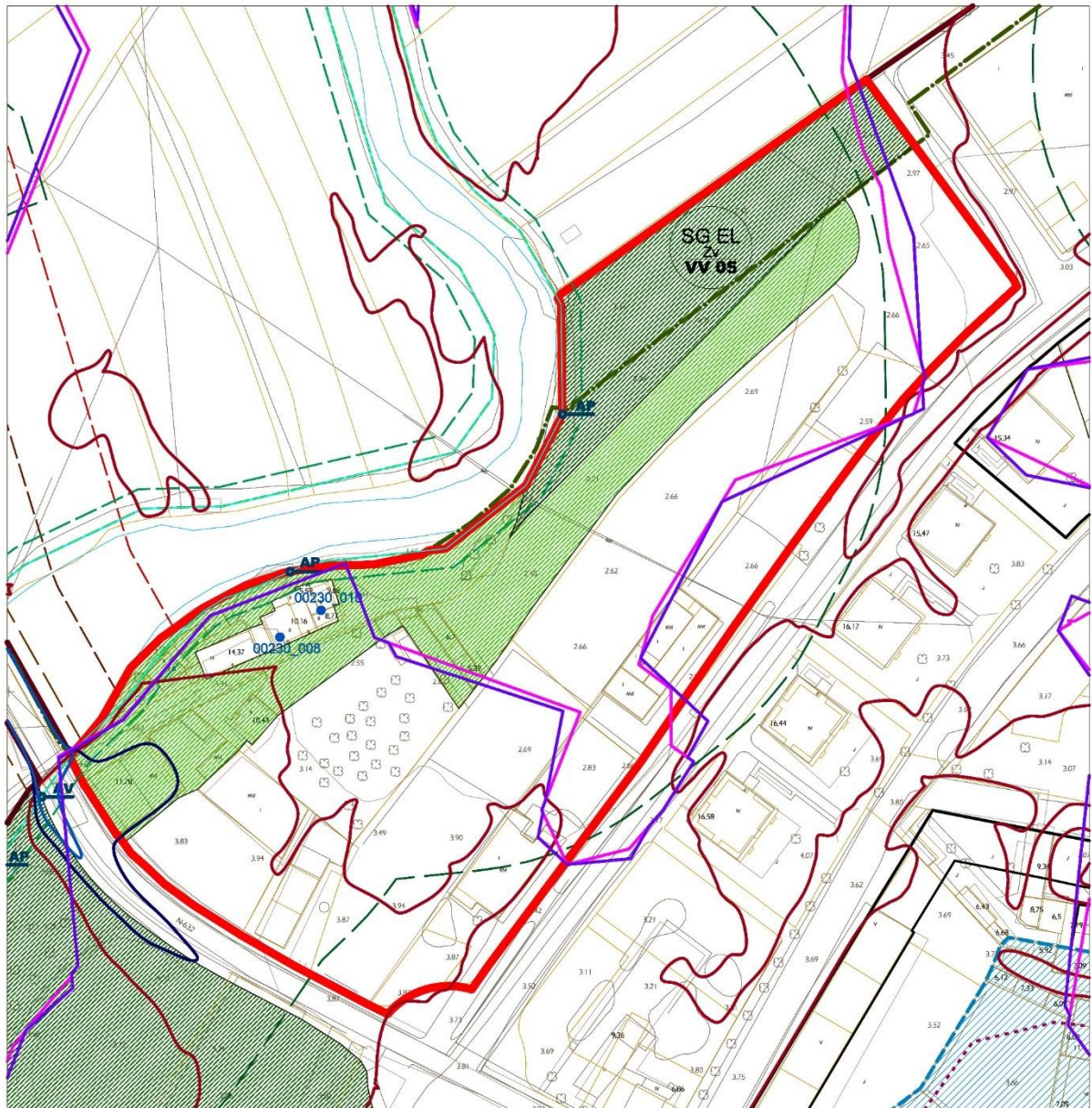
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Paseos verdes lineales que relacionan el tejido edificado con el complejo dotacional escolar.</li> </ul>

<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>
En las zonas con riegos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-6R</b>
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>		
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	VILLAVICIOSA	SUNC-7AE
-----------------------------	--------------	----------



1/2.000

 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	 ZFP Q10 Q100 Q3500	INUNDABILIDAD FLUVIAL	 CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC
 SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE	 Q100 Q3500	INUNDABILIDAD MARÍTIMA	 BIENES INCLUIDOS EN EL CAU 31700_021
 SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE VINCULANTE		COSTAS. RIBERA DEL MAR	 COSTAS. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
 ENTORNOS NATURALES		COSTAS. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	 COSTAS. ACCESO PEATONAL (máximo 200 m.)
		COSTAS. SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO	 COSTAS. ACCESO VEHICULAR (máximo 500 m.)

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-7AE</b>
------------------------------------	---------------------	-----------------

<b>Localización</b>	Entre Avda. del Carbayu, Ría de Villaviciosa y C/ Playa de la Ñora y C/ Eloísa Fernández
<b>Objeto</b>	Ordenación de la zona de acceso a la Villa con usos dotacionales y de actividad económica, regenerando el frente de la Ría como espacio libre de uso público.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Uso predominante</b>	Actividades económicas		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	32.728,69 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	8.453,21 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	SG-EL-Zv-VV-05 4.551,34 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>	28.177,35 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	32.728,69 m <sup>2</sup>		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	Máximo	60%
		Mínimo	30%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación abierta	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,239 ua/m <sup>2</sup> (TER)	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	3 plantas	
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	3.500 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Equipamientos públicos</b>	1.690,64 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Aparcamientos</b>	34 plazas en vía pública

La ordenación del ámbito deberá:

- Incorporar usos de actividad económica destinados a terciario que dignifiquen una de las entradas principales a La Villa, completados con usos dotacionales.
- Ordenar un espacio libre de entidad en la zona de confluencia de la Ría con La Villa que garantice su continuidad con el Parque de la Barquerina, consolidando este espacio como puerta de acceso a Villaviciosa a través de la ría y espacio de transición rural-urbano, potenciando sus valores ecológicos, ambientales y paisajísticos. Se integrarán las edificaciones catalogadas absorbiendo usos dotacionales.
- Prever equipamientos públicos que relacionen el valor de la Ría como espacio natural.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Cooperación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>		<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	Segundo	Aprobación del Plan General de Ordenación

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS	
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el ámbito.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> consolidar un parque lineal verde en el frente de la Ría, dando continuidad al corredor marítimo-fluvial, incorporando los terrenos de la Red Natura 2000, enfatizando los valores paisajísticos y visuales en el acceso a la ciudad.</li> </ul>	

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>VILLAVICIOSA</b>	<b>SUNC-7AE</b>
------------------------------------	---------------------	-----------------

**CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD**

En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

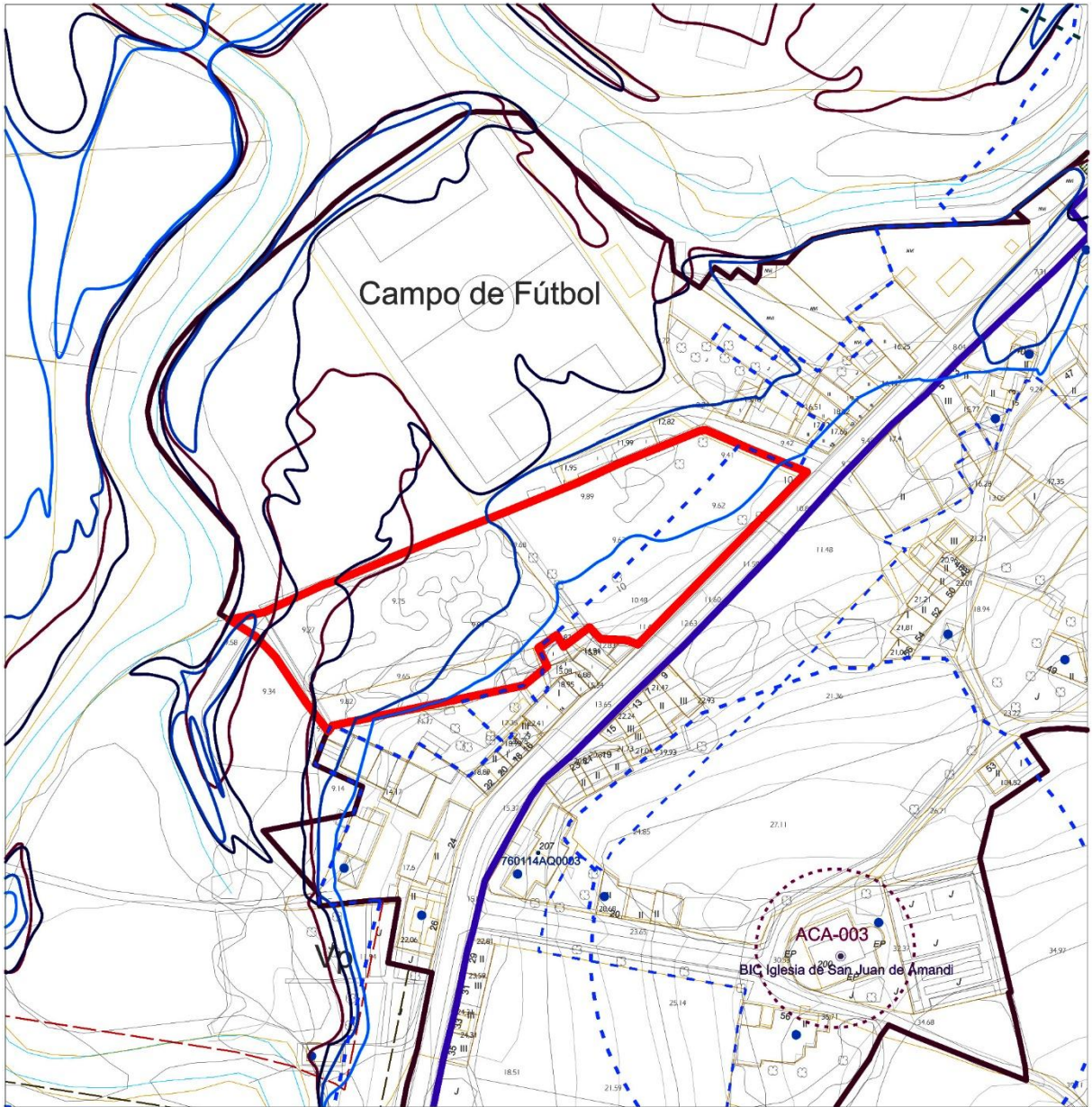
**REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE**

El uso del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de servidumbre se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas, en su Reglamento y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AMANDI	SUNC-8R
-----------------------------	--------	---------



1/2.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>AMANDI</b>	<b>SUNC-8-R</b>
------------------------------------	---------------	-----------------

<b>Localización</b>	Entre Campo de Fútbol de Amandi y AS-255
<b>Objeto</b>	Consolidación de un vacío urbano al sur de Villaviciosa, en Amandi, con vivienda unifamiliar.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	7.211,42 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	1.442,28 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	7.211,42 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	12 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	
		<b>Mínimo</b>	

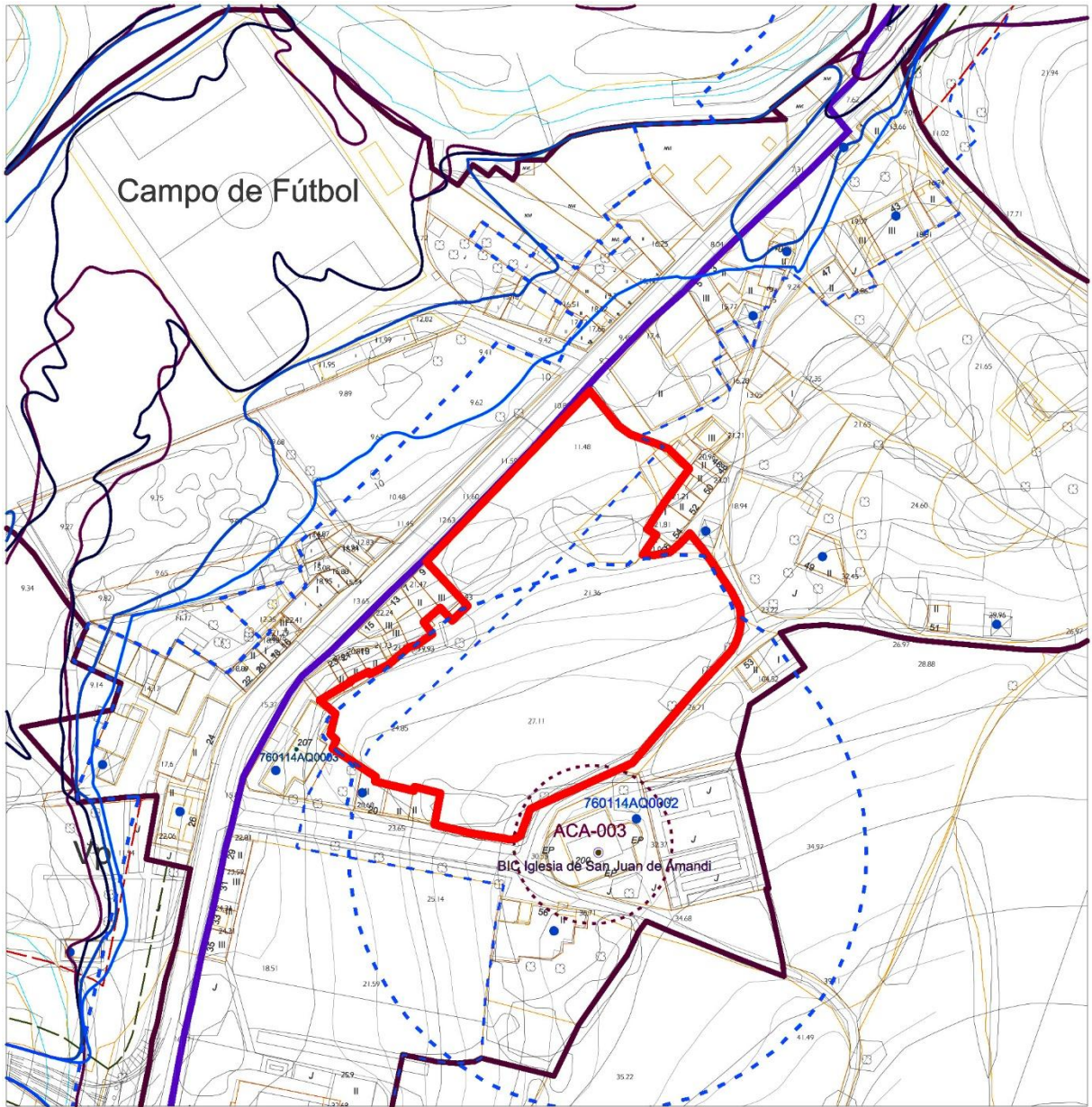
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda Unifamiliar (VU)	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,190 UA ua/m <sup>2</sup> (VUL)	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas	
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	721,14 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Equipamientos públicos</b>	288,46 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Aparcamientos</b>	6 plazas en vía pública
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación del ámbito deberá prever dotación de aparcamientos para suplir los déficits que en la actualidad presenta el equipamiento deportivo.</li> <li>- La zona afectada por el flujo preferente se destinará a espacios libres.</li> <li>- El ámbito está afectado por el entorno de protección del BIC Camino de Santiago, siendo necesario la obtención de informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</li> <li>- El acceso al ámbito deberá plantearse conjuntamente con el colindante SUNC-9-R desde la carretera AS-255a.</li> </ul>		

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrienio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	Segundo	Aprobación del Plan General de Ordenación

<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona verde de nueva incorporación integrada en el corredor marítimo fluvial.</li> </ul> </li> </ul>

<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>
En las zonas con riegos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AMANDI	SUNC-9-R
-----------------------------	--------	----------



1/2.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>AMANDI</b>	<b>SUNC-9-R</b>
------------------------------------	---------------	-----------------

<b>Localización</b>	Entre AS-255 y Cementerio S. Juan de Amandi
<b>Objeto</b>	Consolidación de un vacío urbano al sur de Villaviciosa, en Amandi, con vivienda unifamiliar.

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	9.482,53 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	1.896,51 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	9.482,53 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	12 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	
		<b>Mínimo</b>	

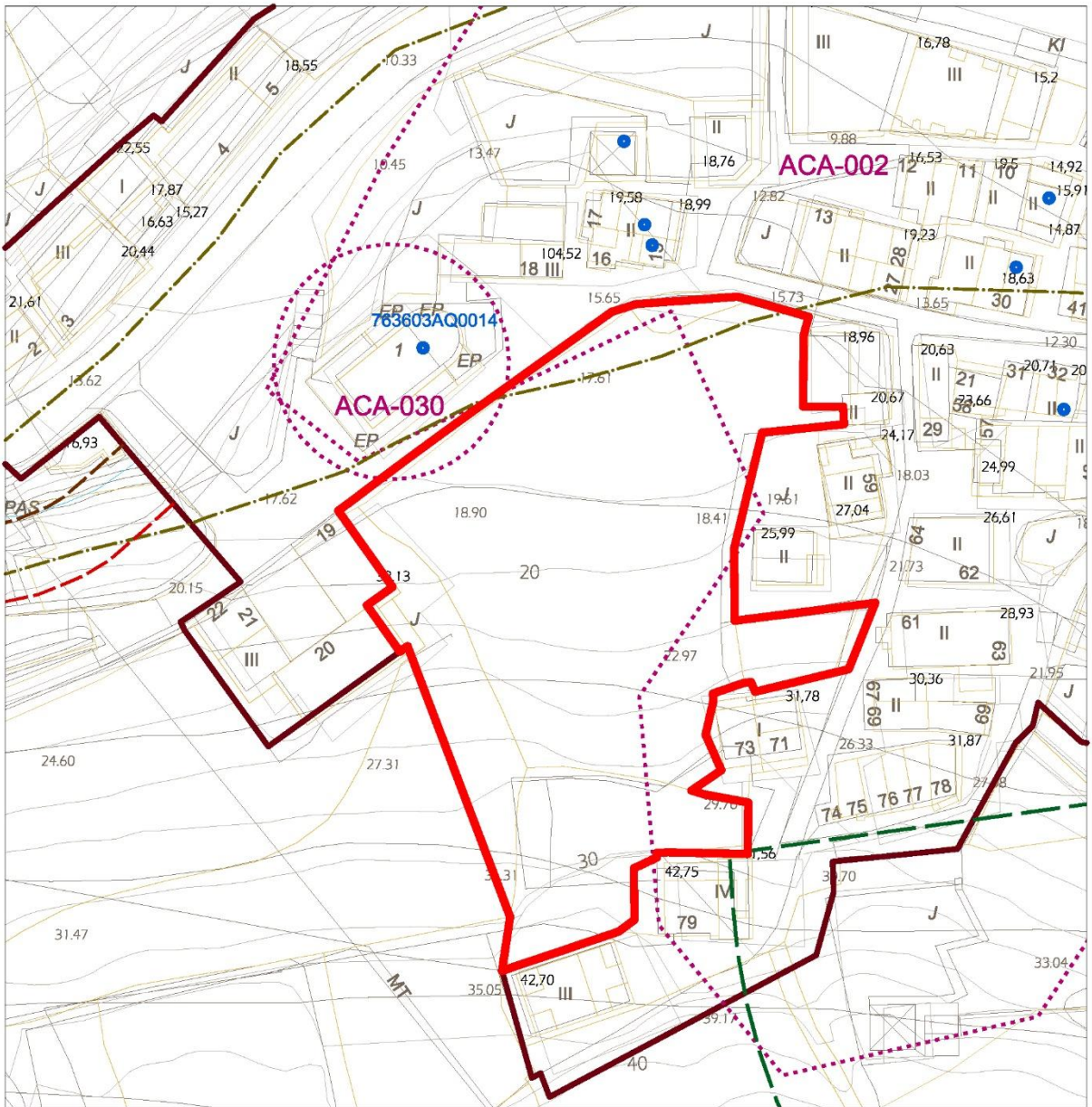
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda unifamiliar (VU)		
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas		
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	948,25 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Equipamientos públicos</b>	379,30 m <sup>2</sup> de suelo	
	<b>Aparcamientos</b>	8 plazas en vía pública	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación del ámbito deberá prever dotación de aparcamientos para suplir los déficits que en la actualidad presenta el equipamiento deportivo próximo.</li> <li>- El sistema local de espacio libres se localizará en el entorno de la Iglesia de San Juan de Amandi, consolidando un conjunto de centralidad como pieza identitaria del barrio.</li> <li>- El ámbito está afectado por el entorno de protección del BIC Camino de Santiago, siendo necesario la obtención de informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.</li> <li>- El acceso al ámbito deberá plantearse conjuntamente con el SUNC-8-R, desde la carretera AS-255a.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	Primero	Aprobación del Plan General de Ordenación

<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevo espacio libre arbolado en el entorno de la Iglesia.</li> </ul> </li> </ul>

<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>
<p>En las zonas con riegos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.</p>

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	TAZONES	SUNC-10-R
-----------------------------	---------	-----------



1/1.000



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>TAZONES</b>	<b>SUNC-10-R</b>
<b>Localización</b>	Frente a Iglesia San Miguel	
<b>Objeto</b>	Consolidación del núcleo urbano de San Miguel, que permita la generación de estructura urbana a través de tipologías edificatorias análogas a las existentes.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario		
<b>Superficie del ámbito (S)</b>	4.599,36 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de edificabilidad (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad total (S<sub>E</sub>)</b>	919,87 m <sup>2</sup>
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
<b>Superficie del ámbito excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	4.599,36 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	12 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	20 % de la edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% Edificabilidad total del ámbito)</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	
		<b>Mínimo</b>	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda Unifamiliar	
<b>Aprovechamiento medio A<sub>M</sub></b>	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas	
<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	459,93 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Equipamientos públicos</b>	183,97 m <sup>2</sup> de suelo
	<b>Aparcamientos</b>	4 plazas en vía pública

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrienio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	Tercero	Aprobación del Plan General de Ordenación

CONDICIONES PROTECCIÓN CONJUNTO HISTÓRICO
La ordenación prevista deberá tener informe previo vinculante de Patrimonio Cultural, atendiendo a la condición de BIC del núcleo de Tazones.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al ámbito:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de la red arterial que le corresponde según previsiones del PGO.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzo necesarios de los servicios existentes y previstos y su conexión al sistema general de saneamiento.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las calles que estructuran el ámbito deberán ser arboladas.</li> </ul> </li> </ul>

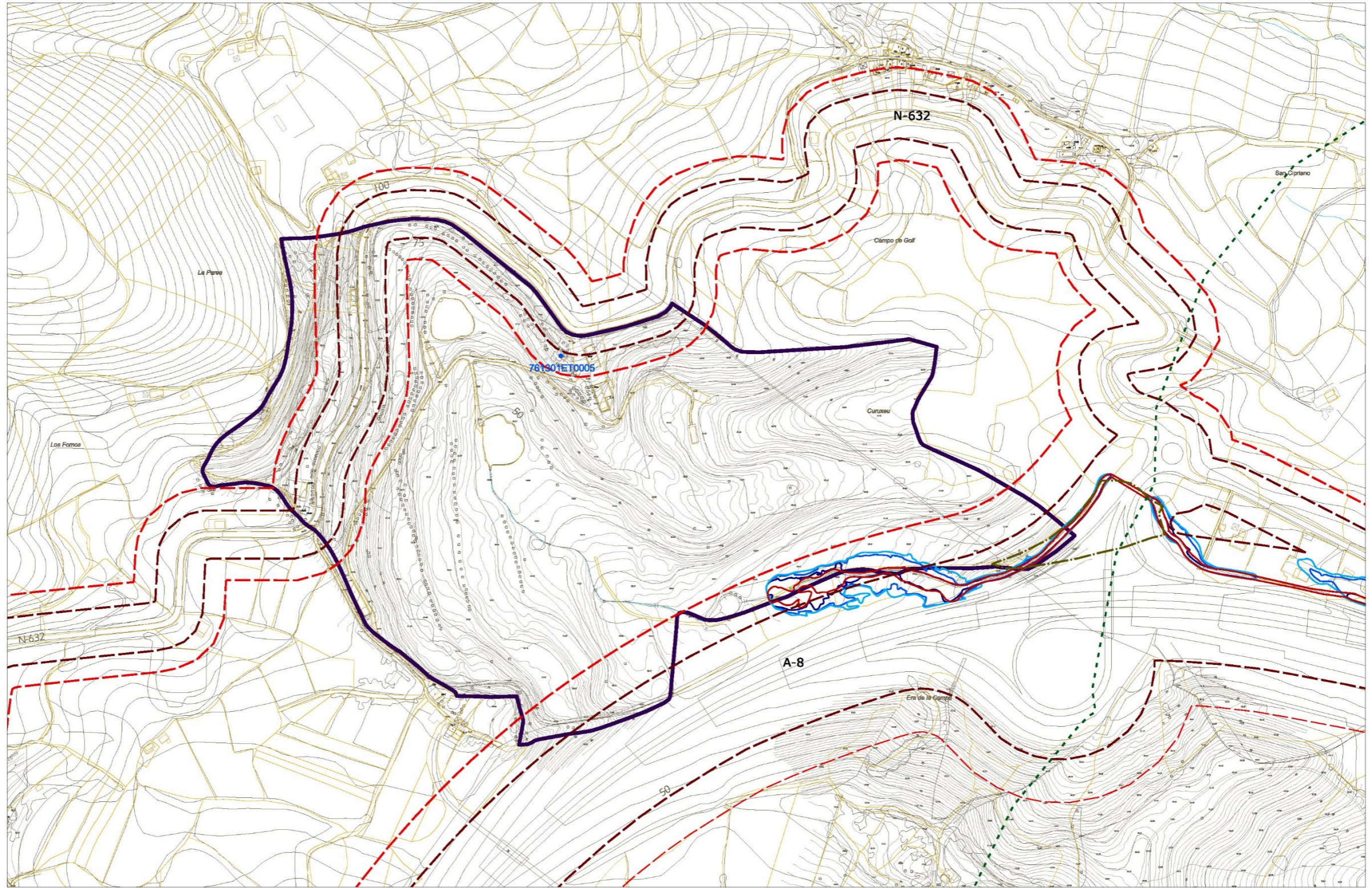
## **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**



## **SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO**



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-S-PAS-1-Sp

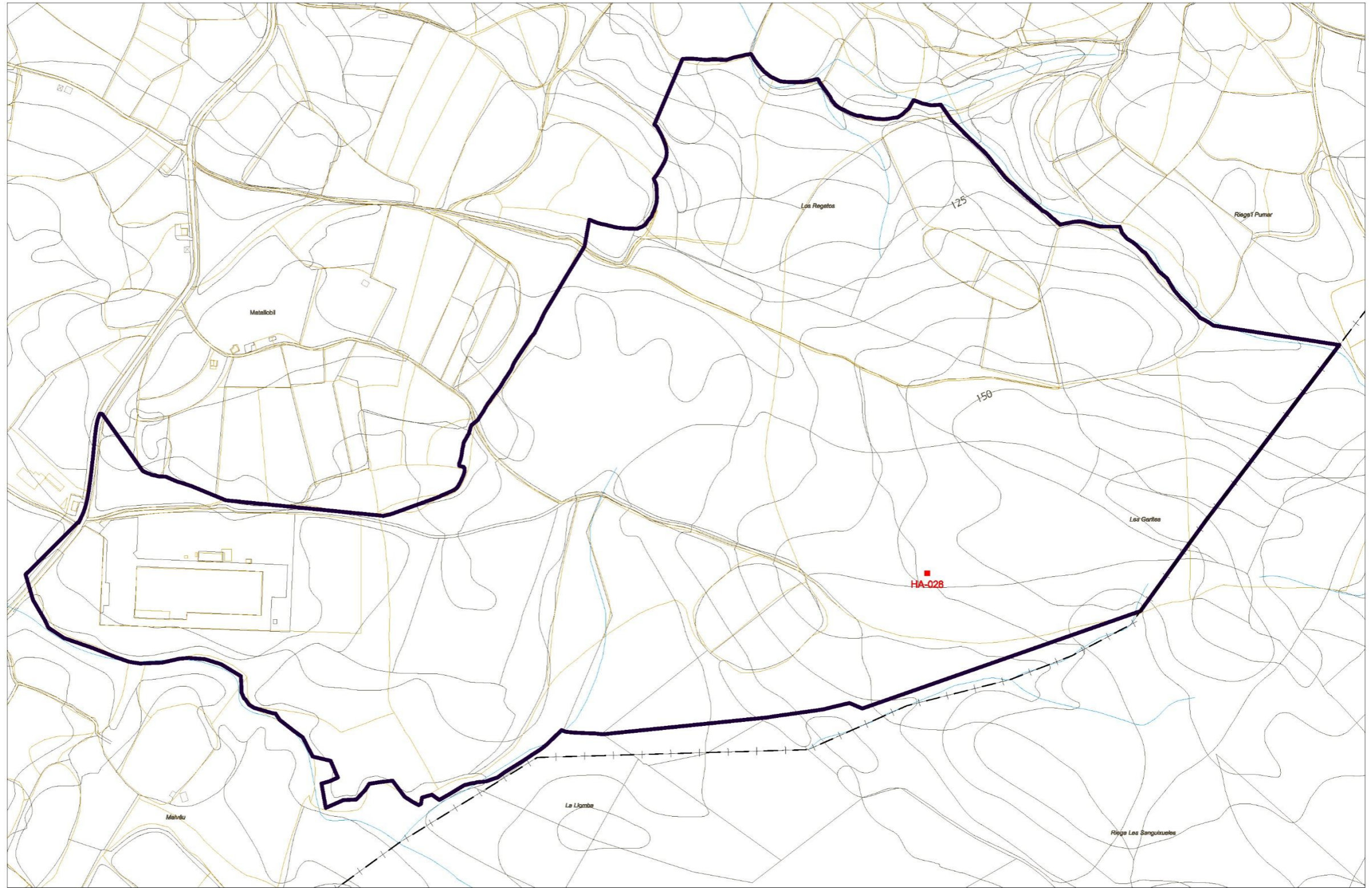




<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>				<b>SUR-S-PAS-1-Sp</b>	
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>					
<b>Denominación</b>			<b>Aprobación definitiva</b>		
Plan Parcial SAU-D.4			30-marzo-2011		
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b>					
<b>Iniciativa de planeamiento</b>		Privada			
<b>Sistema de actuación</b>		Compensación			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>					
<b>Superficie del ámbito</b>		318.496,92 m <sup>2</sup>			
<b>Uso predominante</b>		Deportivo			
<b>Usos compatibles</b>		Hotelero-Hostelero			
<b>Usos prohibidos</b>		El resto			
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>		<b>Exteriores (SGE)</b>			
		<b>Interiores (SGI)</b>			
<b>Superficie edificable máxima</b>		5.395,21 m <sup>2</sup>			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>Altura máxima de la edificación</b>		PB +1.			
<b>Cesión municipal</b>		12.740,00 m <sup>2</sup> de suelo			
<b>Zona de ordenanza</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento privado / Terciario</li> </ul>			
Se debe tener en cuenta la intersección de la N-632 con la AS-256 y la construcción de itinerarios peatonales accesibles e itinerarios ciclistas desde La Villa.					
<b>DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO</b>					
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.					
La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en esta ficha proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.					
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>					
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.					



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	LA RASA DE SELORIO	SUR-S-PAS-2-AE
------------------------------	--------------------	----------------



 SUELO URBANIZABLE

 HA-028 HALLAZGOS AISLADOS

1/5.000



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		LA RASA	SUR-S-PAS-2-AE	
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>				
<b>Denominación</b>		<b>Aprobación definitiva</b>		
Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias		22-mayo-2012		
Plan Parcial		Septiembre 2015		
Modificación puntual del Plan Parcial		22 de julio de 2025		
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b>				
<b>Iniciativa de planeamiento</b>		Pública		
<b>Sistema de actuación</b>		Expropiación		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>				
<b>Superficie del ámbito</b>		682.320,50 m <sup>2</sup>		
<b>Uso predominante</b>		Industrial		
<b>Usos compatibles</b>		Terciario oficinas y comercial Equipamiento y servicios a las instalaciones industriales		
<b>Usos autorizables</b>		Comercial, almacenaje comercial, estaciones de servicio		
<b>Usos prohibidos</b>		El resto		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>		<b>Exteriores (SGE)</b>		
		<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Edificabilidad máxima</b>		0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Ocupación</b>		Inferior a 65%		
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>				
<b>Tipología de la edificación</b>		Edificación adosada o aislada		
<b>Altura máxima de la edificación</b>		Industrial: PB +1. Terciario-oficinas: PB+2		
<b>Superficie sistemas locales</b>	<b>Espacios libres públicos</b>	100.786,84 m <sup>2</sup> de suelo		
	<b>Equipamientos públicos</b>	34.116,11 m <sup>2</sup> de suelo		
	<b>Aparcamientos en vía pública</b>	1.492 plazas		
<b>Zona de ordenanza</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona industrial Gran Industria</li> <li>• Zona industrial Mediana Industria</li> <li>• Zona industrial Pequeña Industria</li> <li>• Zona Terciario-Oficinas</li> <li>• Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público</li> <li>• Servicios de Interés Público y Social</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deberán desarrollarse las mejoras contenidas en los estudios específicos que forman parte del Plan Parcial.</li> <li>• El Plan Parcial deberá aportar estudios hidráulicos, según lo establecido en el artículo 36.2 y Apéndice 9 “Criterios técnicos para la elaboración de estudio hidráulicos” de la Normativa PH.</li> <li>• Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la recuperación de dichas condiciones.</li> <li>• Deberá tener en cuenta la reforma de la carretera municipal de acceso al punto limpio Villaviciosa-Colunga y a Bodegas Mayador, que permita el tráfico de vehículos pesados en condiciones de seguridad adecuadas. La reforma contemplará las condiciones de mejora de su conexión con la A-8 y la creación de una sección peatonal en todo el eje o, en su caso, la ejecución de una conexión viaria desde la carretera AS-257.</li> </ul>				

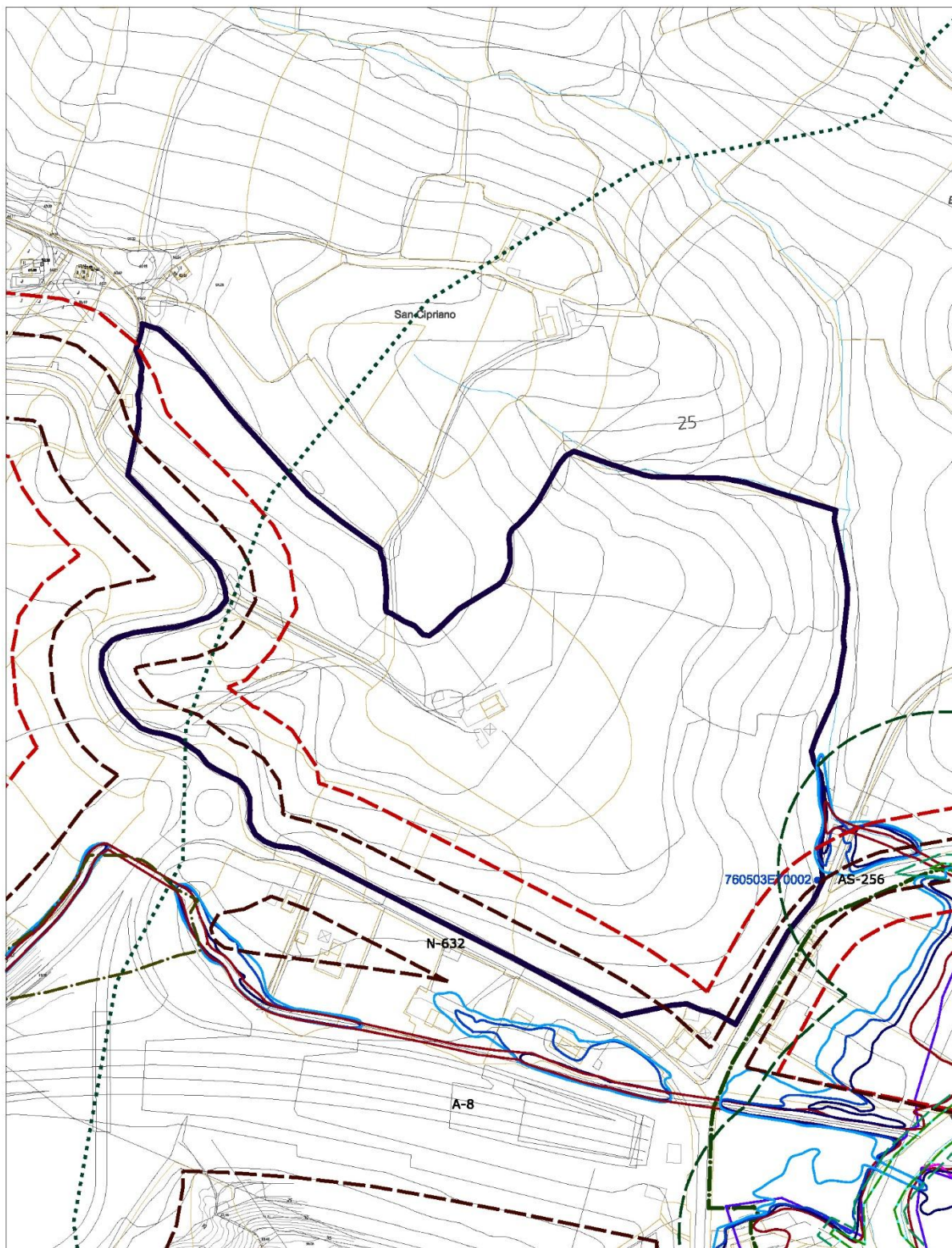
<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>LA RASA</b>	<b>SUR-S-PAS-2-AE</b>
-------------------------------------	----------------	-----------------------

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO**

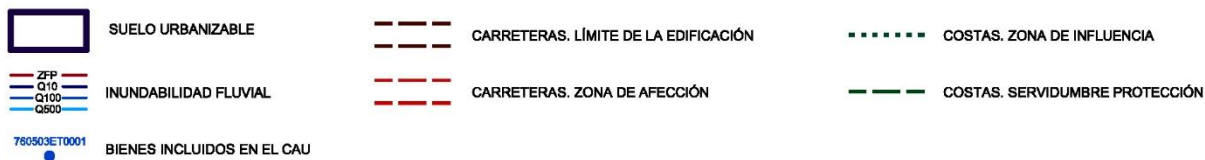
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en esta ficha proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada que define la envolvente máxima de la edificación resultante.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	CASA BLANCA	SUR-S-PAS-3-AE
------------------------------	-------------	----------------



1/4.000



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	CASA BLANCA	SUR-S-PAS-3-AE
------------------------------	-------------	----------------

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

Denominación	Aprobación definitiva
Plan Especial "Casa Blanca"	4-marzo-2002

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del ámbito	124.988,07 m <sup>2</sup>		
Uso predominante	Terciario		
Usos compatibles	Industrial		
Usos prohibidos	Residencial		
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)		
	Interiores (SGI)	Parque suburbano	75.000 m <sup>2</sup>
Superficie del sector excluidos SGI	49.988,07 m <sup>2</sup>		
Superficie total (S+SGE)	124.988,07 m <sup>2</sup>		
Superficie edificable máxima	5.000 m <sup>2</sup>		
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Terciario	60%	
	Industrial	40%	
Aprovechamiento medio sector	0,037 ua/m <sup>2</sup> (TER)		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Tipología de la edificación	Edificación adosada o aislada		
Altura máxima de la edificación	Hotelero: PB +1.		
	Estación de servicio: PB		
Cesión municipal	Las cesiones de		
Zona de ordenanza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> <li>• Estación de servicio</li> <li>• Equipamiento</li> <li>• Industrial</li> </ul>		

- La superficie edificable máxima del sector es la señalada en esta ficha.
- Se mantendrán las cesiones de suelo dotacionales establecidas en el Plan Especial.
- Las condiciones de ordenación para el uso hotelero serán las establecidas en el Plan Especial.
- Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la recuperación de dichas condiciones.
- El Plan Parcial deberá aportar estudios hidráulicos, según lo establecido en el artículo 36.2 y Apéndice 9 "Criterios técnicos para la elaboración de estudio hidráulicos" de la Normativa PH.

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Saneamiento:** Se deberá realizar un colector de diámetro Ø1200 a conectar con la red existente.
- **Energía eléctrica:** Alimentación al sector desde subestación eléctrica.
- **Infraestructura verde:** incorporación de las laderas y entornos de las carreteras N-632 y AS256 en la infraestructura verde preservando sus valores paisajísticos como punto elevado y visible desde la ría y entorno.

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGO DE APLICACIÓN AL ÁMBITO**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	CASA BLANCA	SUR-S-PAS-3-AE
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>		
El uso del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de servidumbre se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, en su Reglamento y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.		
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.		

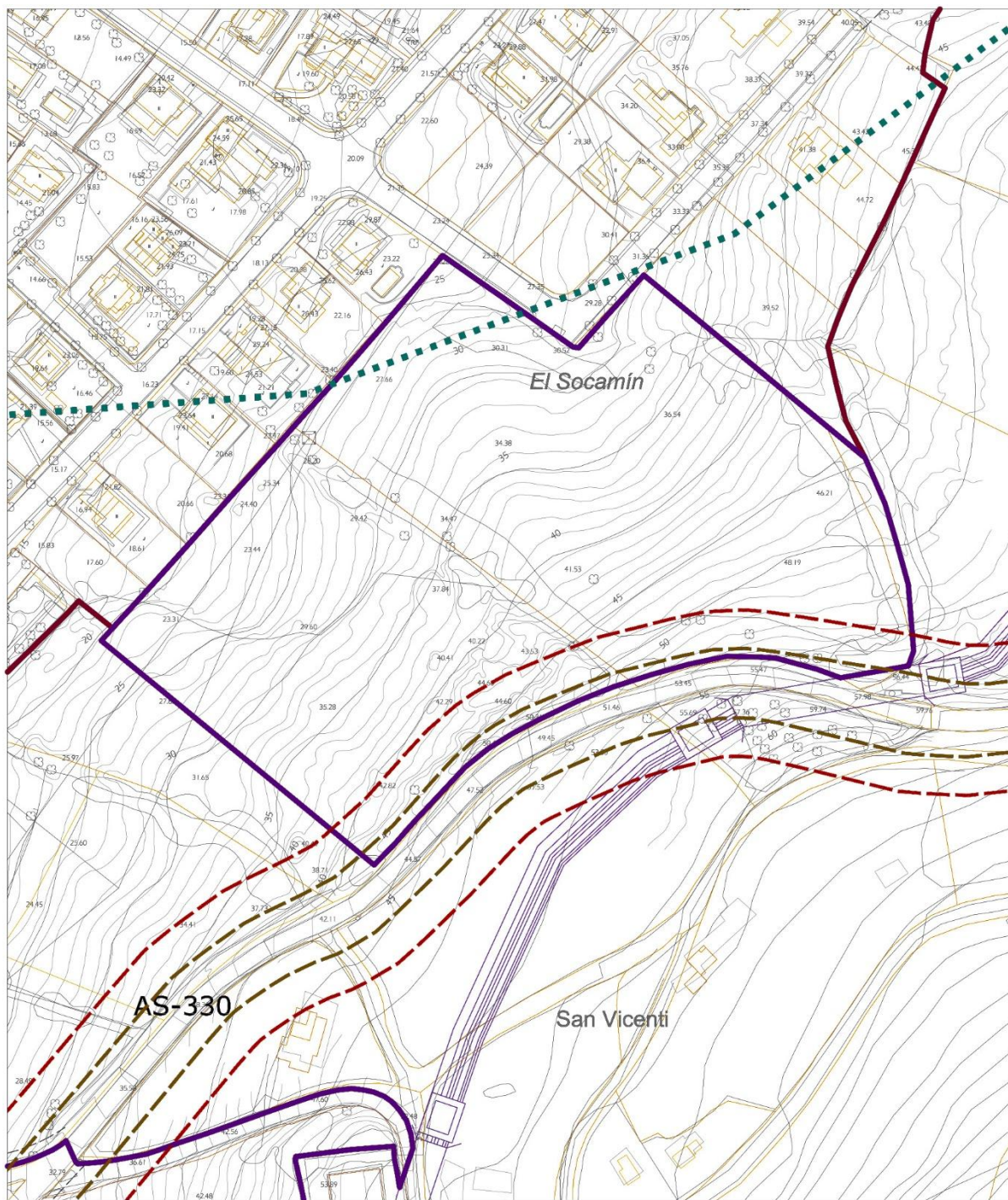


## **SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

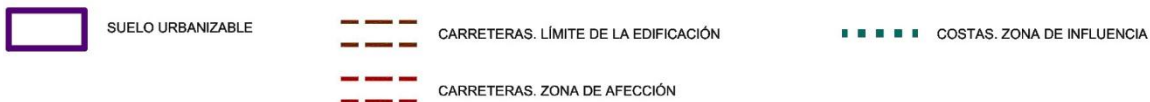


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-1.R



1/2.000



<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-1.R</b>
--------------------------------------	------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Uso prohibido</b>	Industrial		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Superficie del sector (S)</b>	25.909,77 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	
	<b>Exteriores (SGE)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	25.909,77 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	13 viviendas/ ha		
<b>Reserva viviendas de protección pública (mínimo)</b>	40 % s/ edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)</b>	<b>Otros usos</b>	-	
		-	
<b>Tipologías de la edificación</b>	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar		
<b>Área de reparto</b>	AR-1		
<b>Uso predominante del área de reparto</b>	Residencial unifamiliar libre (VUL)		
<b>Aprovechamiento medio sector</b>	0,180 ua/m <sup>2</sup> (VUL)		

<b>RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES</b>	
<b>Espacios libres públicos</b>	2.590,98 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Equipamientos públicos</b>	1.036,39 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Aparcamientos en vía pública</b>	21 plazas

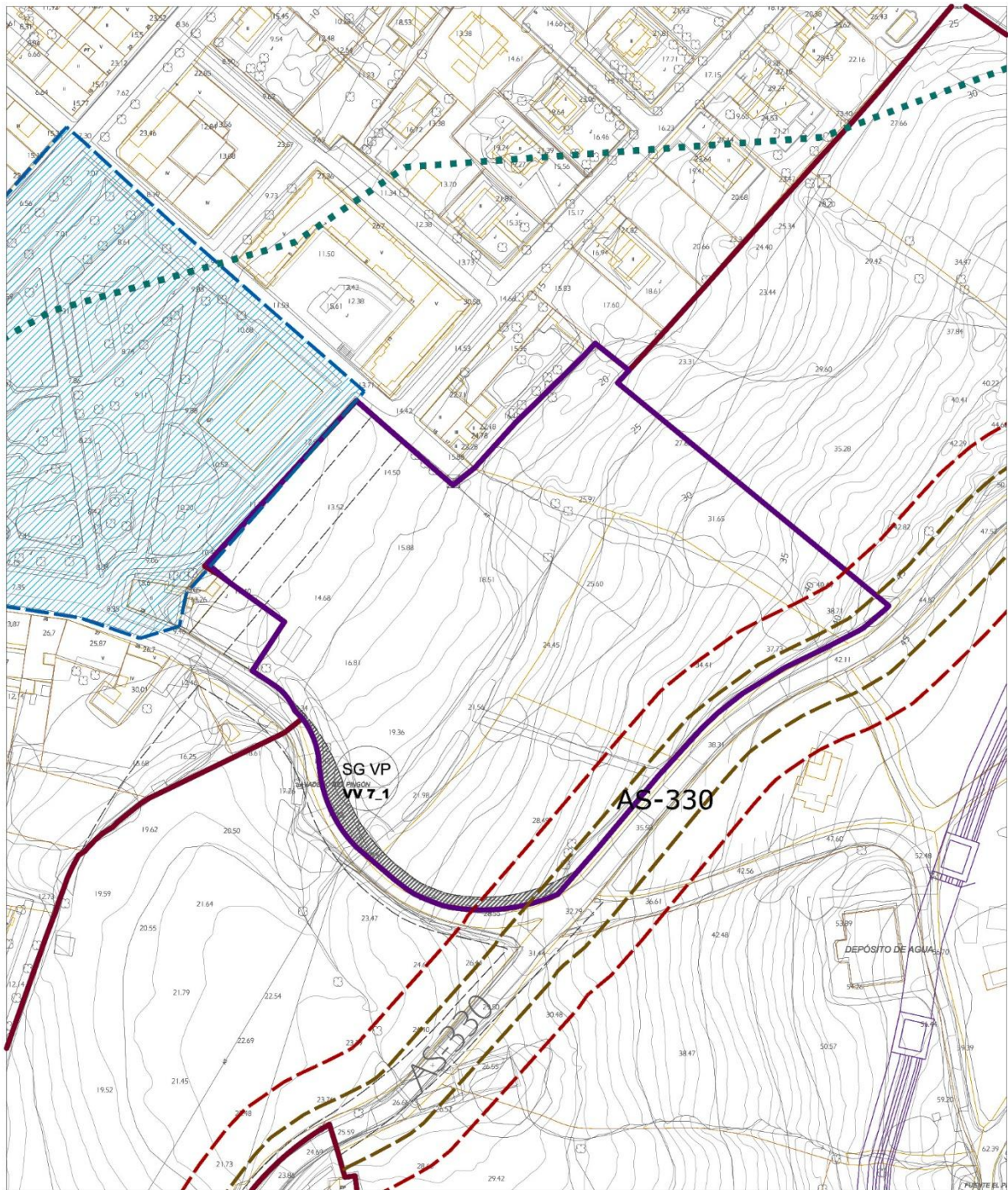
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Parcial	Segundo

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.</li> <li>La localización orientativa del sistema local de zona verde tendrá como criterio la conformación de un área verde continua entre el SG-EL-ZV-VV08, los sectores colindantes y las zonas verdes y espacios libres públicos existentes.</li> <li>El acceso a la carretera AS-330 debe plantearse conjuntamente con el sector de suelo urbanizable SUR-S-2-R, con una intersección segura que garantice las opciones de los dos sentidos circulatorios.</li> <li>La ordenación deberá contemplar itinerarios peatonales y ciclistas que se integren con los circuitos urbanos.</li> </ul>

<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Energía Eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Promover la continuidad verde con los terrenos próximos al interceptor.</li> </ul>

<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-2.R</b>
--------------------------------------	------------------



1/2.000

- |                    |                                      |                        |
|--------------------|--------------------------------------|------------------------|
| SUELO URBANIZABLE  | CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN | SISTEMA GENERAL VIARIO |
| CONJUNTO HISTÓRICO | CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN         |                        |

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-2.R</b>
--------------------------------------	------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial unifamiliar (VU)		
<b>Uso prohibido</b>	Industrial		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Superficie del sector (S)</b>	20.592,01 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	
		<b>Propuestos</b>	SG-VP-VV-7.1
	<b>Exteriores (SGE)</b>		514,66 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	20.077,35 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	20.592,01 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	13 viviendas/ ha		
<b>Reserva para VPP</b>	40 % s/ edificabilidad residencial		
<b>Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)</b>	<b>Otros usos</b>		
<b>Tipologías de la edificación</b>	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar		
<b>Área de reparto</b>	AR-1		
<b>Uso predominante del área de reparto</b>	Residencial unifamiliar libre (VUL)		
<b>Aprovechamiento medio sector</b>	0,176 ua/m <sup>2</sup> (VUL)		

<b>RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES</b>	
<b>Espacios libres públicos</b>	2.007,74 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Equipamientos públicos</b>	803,09 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Aparcamientos en vía pública</b>	17 plazas

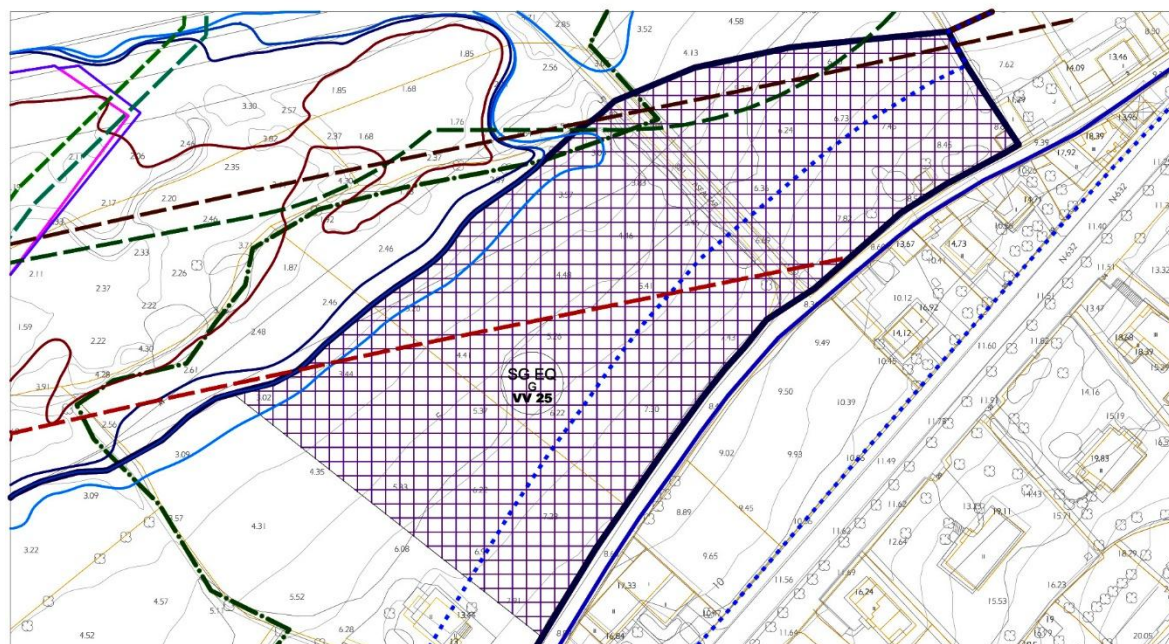
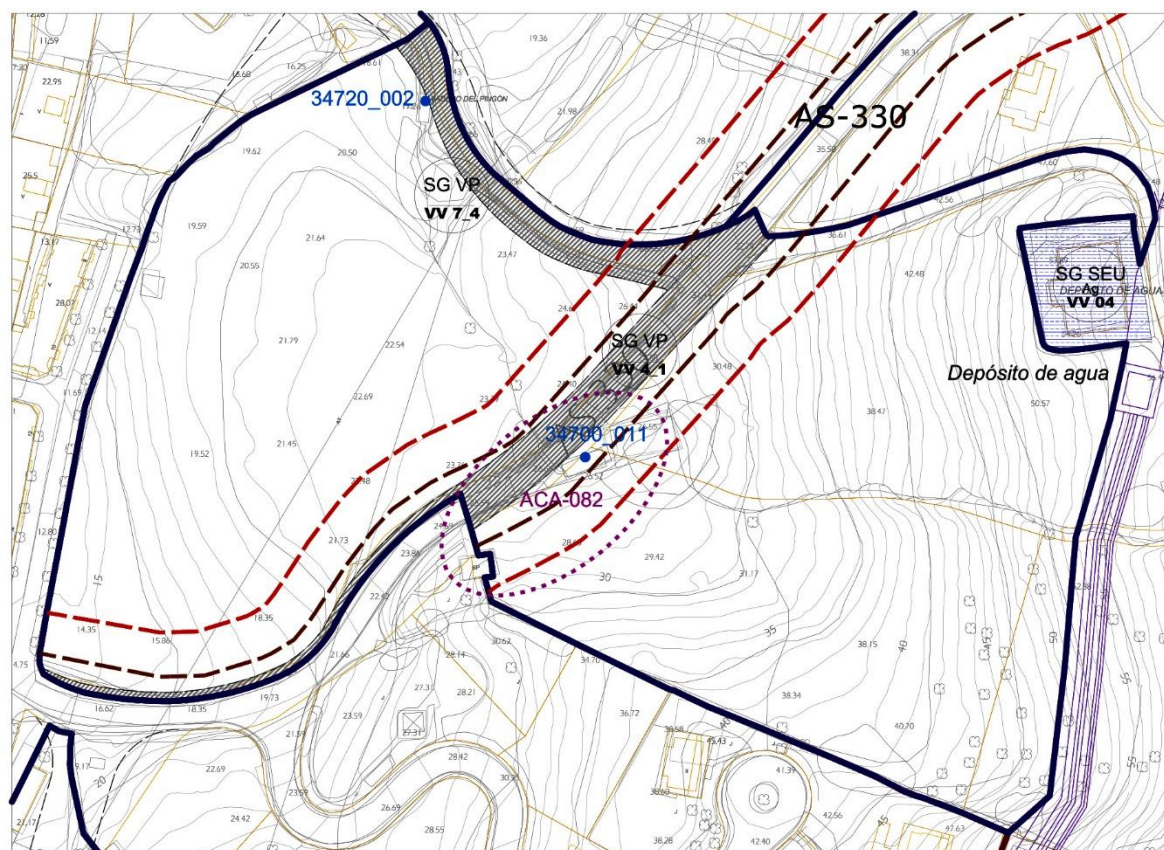
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Parcial	Primero
		Aprobación del Plan General de Ordenación

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.</li> <li>• Los viarios estructurantes grafiados en planos se consideran vinculantes, admitiendo los ajustes necesarios para optimizar su funcionalidad.</li> <li>• El emplazamiento del sistema local de zonas verdes tendrá como criterio la conformación de un área verde continua entre el SG-EL-ZV VV08, los sectores colindantes y las zonas verdes públicas existentes.</li> <li>• El acceso a la carretera AS-330 debe plantearse conjuntamente con el sector de suelo urbanizable SUR-S-1-R, con una intersección segura que garantice las opciones de los dos sentidos circulatorios.</li> <li>• La ordenación deberá contemplar itinerarios peatonales y ciclistas que se integren con los circuitos urbanos.</li> </ul>

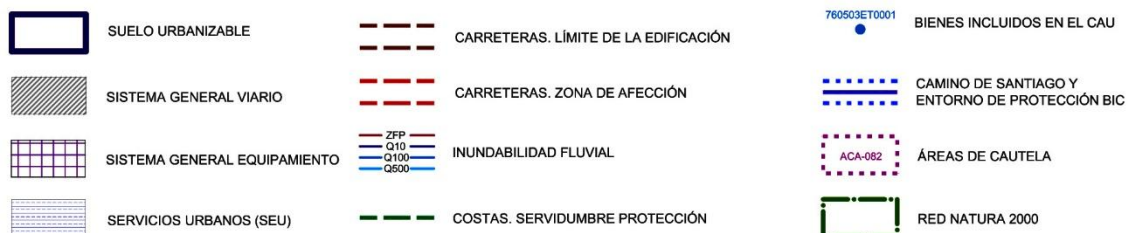
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li>• <b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Dar continuidad al sistema verde del Parque de la Ballina.</li> </ul>

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-3.R



1/2.000



<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-3.R</b>
--------------------------------------	------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial			
Edificabilidad máxima (E)	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Superficie del sector (S)	37.585,05 m <sup>2</sup>			
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	SG-VP-VV-7.4	719,31 m <sup>2</sup>
			SG-VP-VV-4.1	556,22 m <sup>2</sup>
		Propuestos	SG-VP-VV-7.4	217,88 m <sup>2</sup>
			SG-VP-VV-4.1	1.091,14 m <sup>2</sup>
	Exteriores (SGE)	SG-EQ-VV-25	15.000,00 m <sup>2</sup>	
Superficie del sector excluidos SGI	35.000 m <sup>2</sup>			
Superficie total (S+SGE- SGI existentes)	51.309,52 m <sup>2</sup>			
Densidad máxima de viviendas	20 viviendas/ ha			
Reserva para VPP	40 % s/ edificabilidad residencial			
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	15% máximo		
		5% mínimo		
Tipologías de la edificación	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar			
Área de reparto	AR-2			
Uso predominante área de reparto	Residencial colectiva protegida (VCP)			
Aprovechamiento medio sector	0,237 ua/m <sup>2</sup> (VCP)			

<b>RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES</b>	
Espacios libres públicos	3.500 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	2.100 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	43 plazas

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
Iniciativa de planeamiento	Privada	
Sistema de actuación	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrienio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
	Plan Parcial	Primero

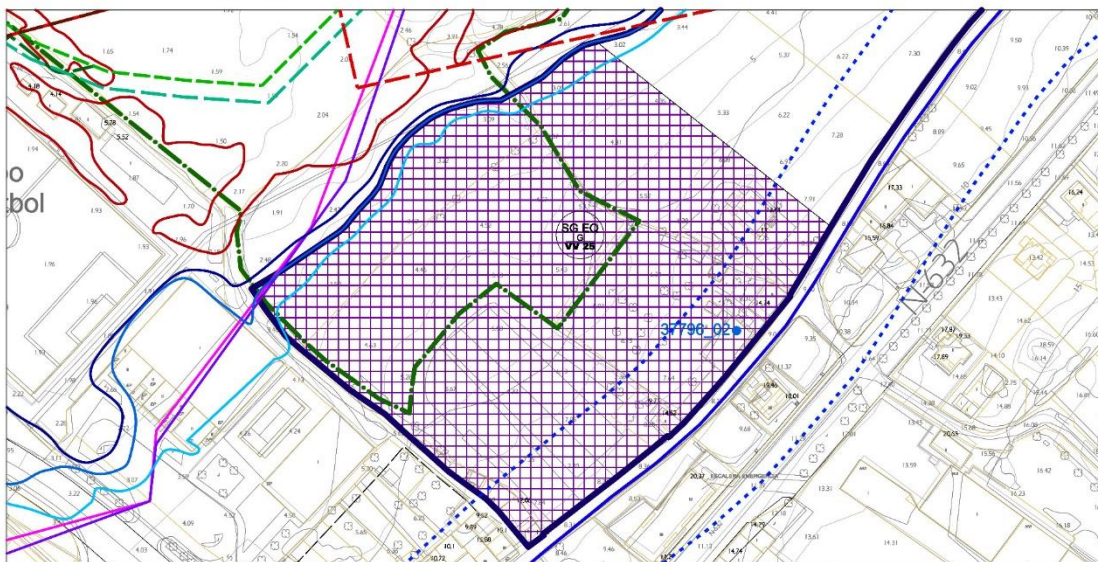
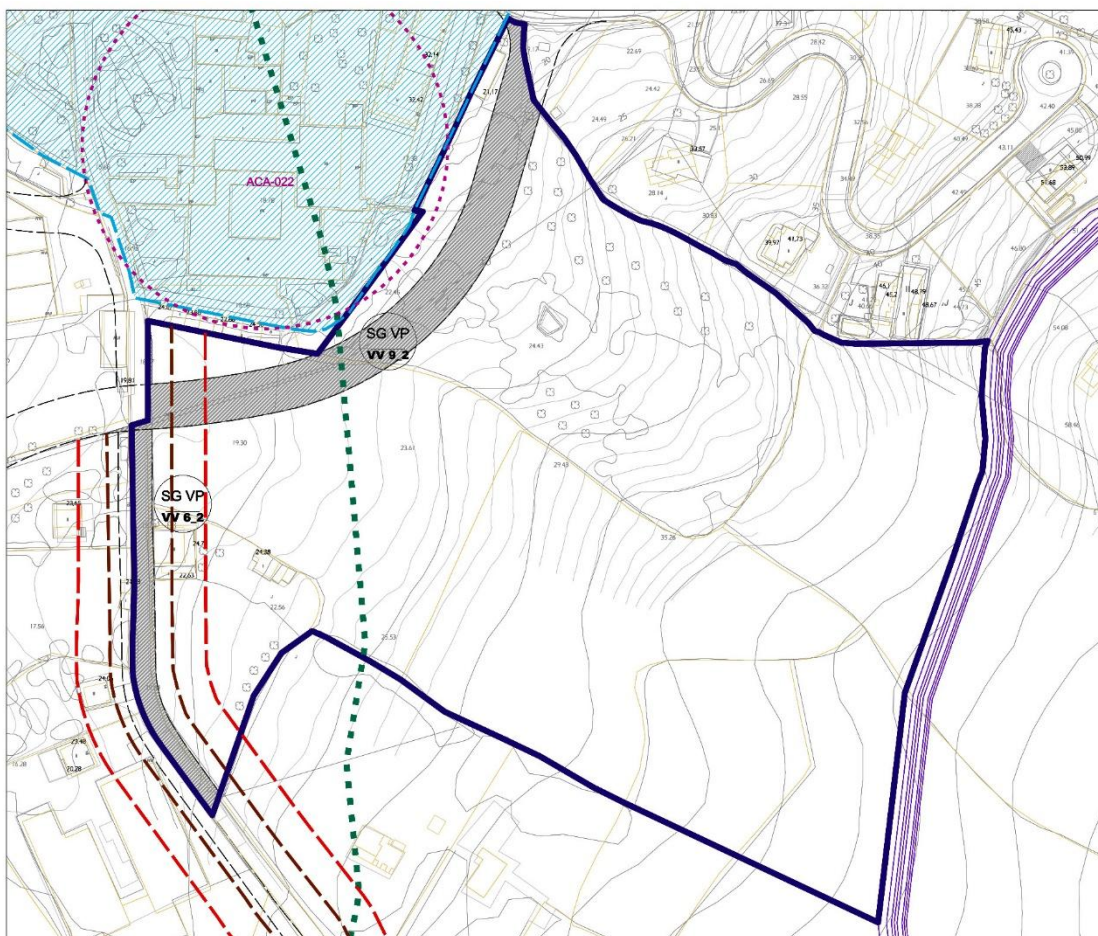
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidación de la estructura verde a partir de las preexistencias y elementos naturales característicos. Las zonas verdes locales deberán incorporar el lavadero con protección, así como los entornos aguas arriba del cauce que lo abastece. Asimismo, englobarán los terrenos colindantes al interceptor y el depósito de agua existente.</li> <li>Se deberán contemplar itinerarios peatonales y ciclistas que se integren con los circuitos urbanos.</li> <li>El acceso a la carretera AS-330 debe plantearse conjuntamente con el sector de suelo urbanizable SUR-S-2-R, con una intersección segura que garantice las opciones de los dos sentidos circulatorios.</li> </ul>

<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG que pasa por el sector. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Gas:</b> Ejecución de una tubería de diámetro Ø160 en el viario de SG.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Incorporación al sistema verde de las preexistencias y elementos naturales existentes en el sector.</li> </ul>

<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-4.R



1/2.500

- |   |                              |   |                                      |  |  |
|---|------------------------------|---|--------------------------------------|--|--|
|  | SUELO URBANIZABLE            |  | CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN |  | BIENES INCLUIDOS EN EL CAU                     |
|  | CONJUNTO HISTÓRICO           |  | CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN         |  | CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC |
|  | SISTEMA GENERAL VIARIO       |  | ZFP                                  |  | ÁREAS DE CAUTELA                               |
|  | SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO |  | Q10                                  |  | RED NATURA 2000                                |
|   |                              |  | Q100                                 |  |  |
|   |                              |  | Q500                                 |  |  |
|   |                              |  | INUNDABILIDAD MARÍTIMA               |  |  |
|   |                              |  | COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA           |  |  |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-4.R</b>
--------------------------------------	------------------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Uso predominante</b>	Residencial			
<b>Uso prohibido</b>	Industrial			
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Superficie del sector (S)</b>	52.745,51 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	SG-VP-VV-6.2	806,38 m <sup>2</sup>
		<b>Propuestos</b>	SG VP-VV-9.2	3.270,72 m <sup>2</sup>
			SG-VP-VV-6.2	219,84 m <sup>2</sup>
	<b>Exteriores (SGE)</b>		SG-EQ-VV-25	19.391,86 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	48.457,57 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie total (S+SGE-SGI existentes)</b>	71.339,99 m <sup>2</sup>			
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	20 viviendas/ ha			
<b>Reserva para VPP</b>	40 % s/ edificabilidad residencial			
<b>Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)</b>	<b>Otros usos: Terciario</b>	15% máximo		
		5% mínimo		
<b>Tipologías de la edificación</b>	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar			
<b>Área de reparto</b>	AR-3			
<b>Uso predominante</b>	Residencial colectiva protegida (VCP)			
<b>Aprovechamiento medio sector</b>	0,236 ua/m <sup>2</sup> (VCP)			

**RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES**

<b>Espacios libres públicos</b>	4.845,76 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Equipamientos públicos</b>	2.907,45 m <sup>2</sup> de suelo
<b>Aparcamientos en vía pública</b>	59 plazas

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Cuatrenio</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Parcial	Segundo	Aprobación del Plan General de Ordenación

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

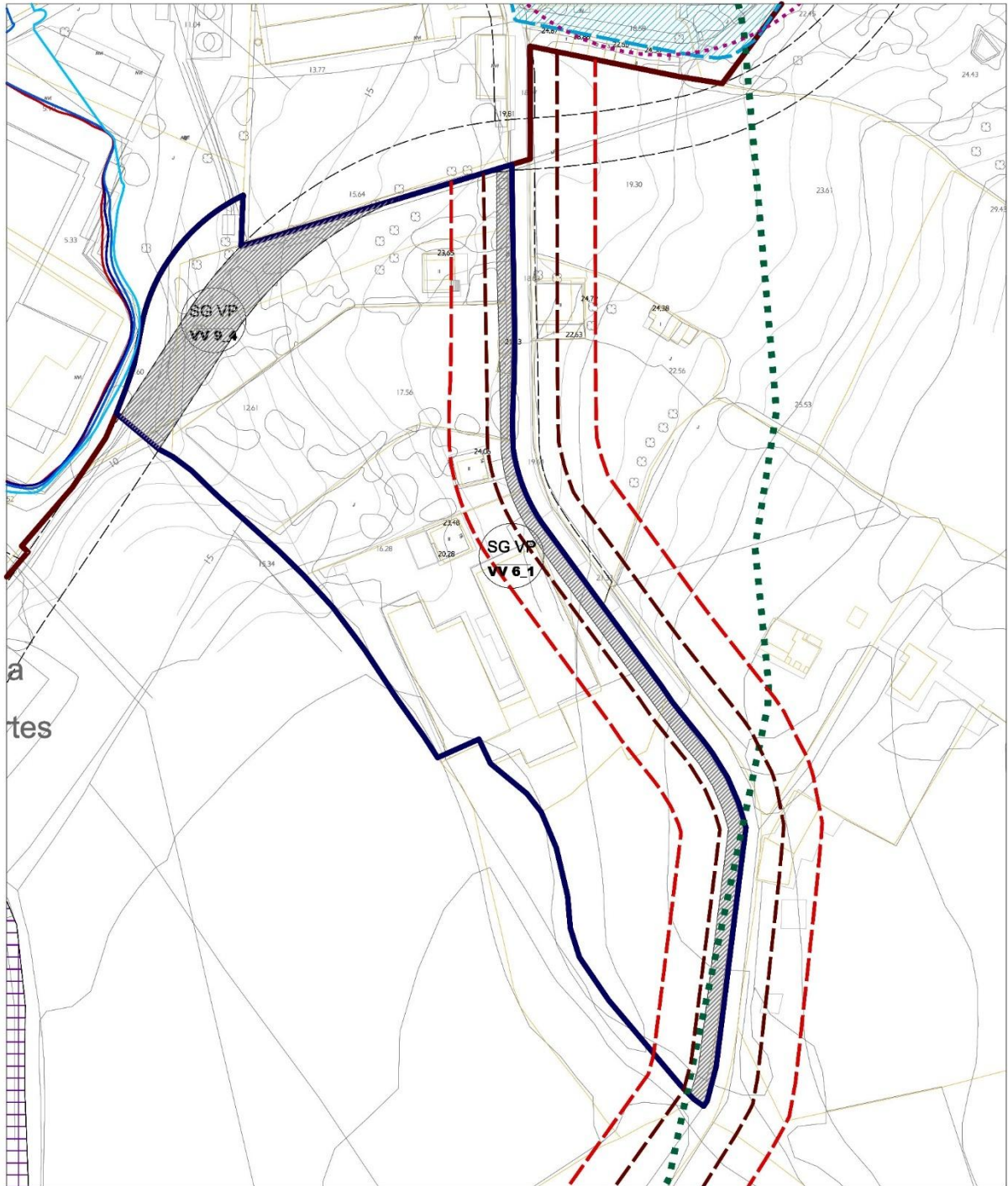
- Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.
- El acceso principal del sector debe plantearse desde la carretera AS-332; al respecto se tendrán en cuenta de forma coordinada los accesos de los sectores colindantes.
- La ordenación deberá contemplar itinerarios peatonales y ciclistas que se integren con los circuitos urbanos al norte del sector.

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-4.R</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>	
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li>• <b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG que pasa por el sector. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li>• <b>Saneamiento:</b> Ejecución de un colector de diámetro Ø1500 en el viario de SG.</li> <li>• <b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li>• <b>Gas:</b> Ejecución de una tubería de diámetro Ø160 en el viario de SG.</li> <li>• <b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> tratamiento del entorno de la Parroquia de Santa María de la Anunciación con zonas verdes y ajardinadas consolidando su imagen urbana en el borde sur. Viario perimetral propuesto como eje estructurante arbolado.</li> </ul>	
<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>	
<p>En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.</p>	
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
<p>Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.</p>	

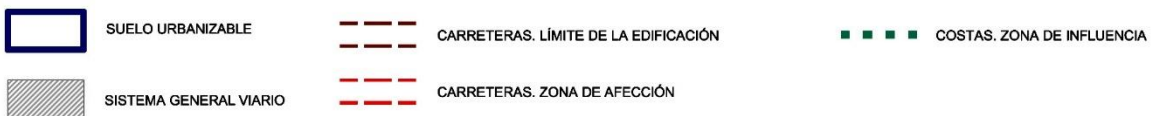


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-5.R



1/2.000



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S-5.R
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Uso prohibido	Industrial		
Edificabilidad máxima (E)	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie del sector (S)	22.328,74 m <sup>2</sup>		
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	
		Propuestos	SG VP-VV-9.4 1.334,66 m <sup>2</sup> SG-VP-VV-6.1 1.597,29 m <sup>2</sup>
	Exteriores (SGE)		
	Superficie del sector excluidos SGI		
Superficie total (S+SGE)			22.328,74 m <sup>2</sup>
Densidad máxima de viviendas			13 viviendas/ ha
Reserva para VPP			40 % s/ edificabilidad residencial
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	15% máximo	
		5% mínimo	
Tipologías de la edificación			Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar
Área de reparto			AR-4
Uso predominante			Residencial unifamiliar libre (VUL)
Aprovechamiento medio sector			0,157 ua/m <sup>2</sup> (VUL)

RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES	
Espacios libres públicos	1.939,68 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	775,87 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	16 plazas

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
Iniciativa de planeamiento	Privada	
Sistema de actuación	Compensación	
PROGRAMACIÓN	Cuatrenio	Inicio del plazo
Plan Parcial	Segundo	Aprobación del Plan General de Ordenación

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidación del corredor verde. Se localizarán las zonas verdes locales de forma que complementen, consoliden y definan un corredor verde procedente del tejido urbano, transversal al viario estructurante de ronda, que recoja las vaguadas y zonas de mayor orografía hasta alcanzar la cota de la carretera AS-332.</li> <li>El acceso principal del sector debe plantearse desde la carretera AS-332; al respecto se tendrán en cuenta de forma coordinada los accesos de los sectores colindantes. Se deberán contemplar itinerarios peatonales y ciclistas que se integren con los circuitos urbanos del sector.</li> </ul>

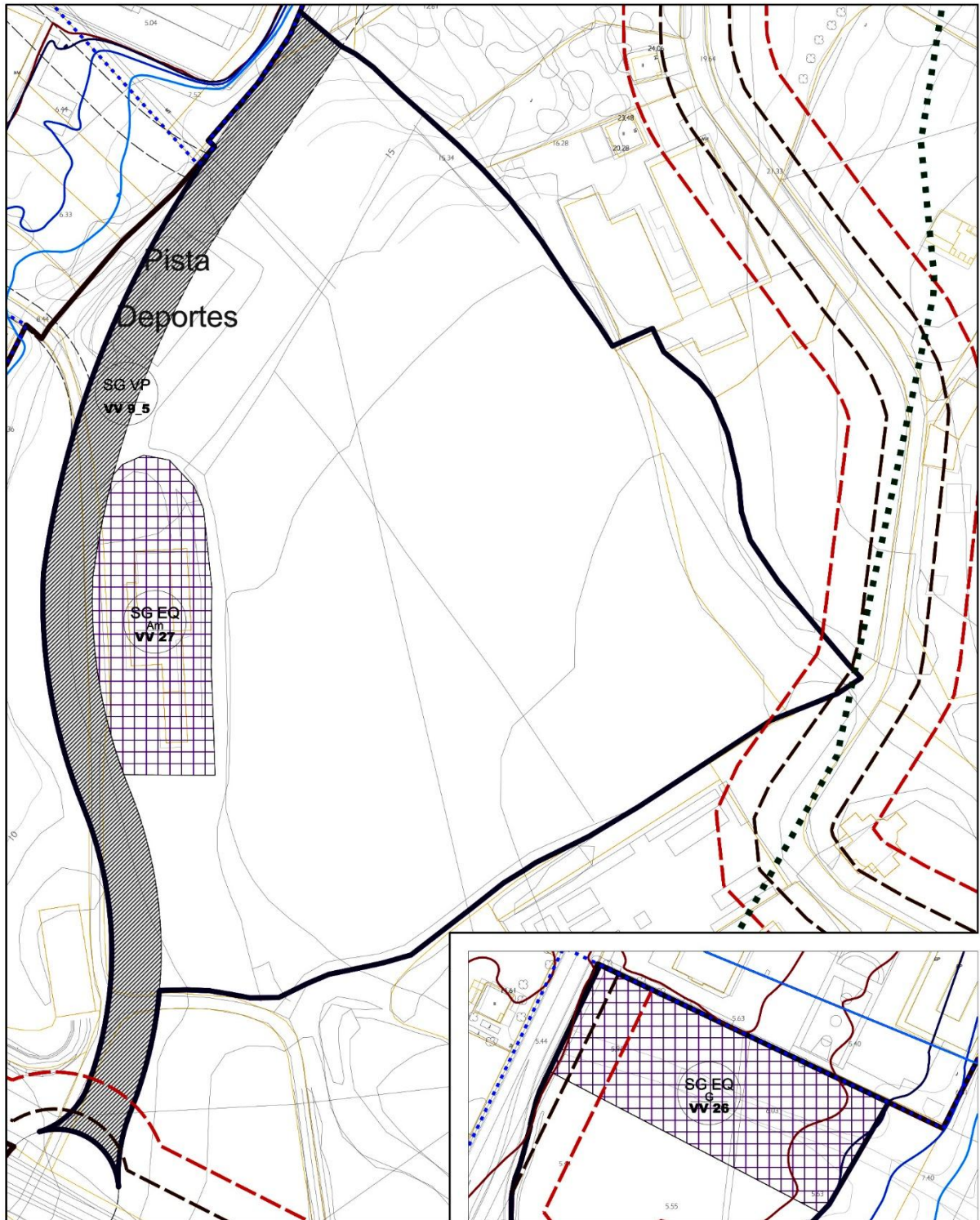
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG que pasa por el sector. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Ejecución de un colector de diámetro Ø1500 en el viario de SG.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Gas:</b> Ejecución de una tubería de diámetro Ø160 en el viario de SG.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> incorporar al sistema verde los terrenos arbolados de la vaguada dando continuidad al corredor verde transversal del SUNC-5-M. Viario perimetral propuesto como eje estructurante arbolado.</li> </ul>

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-5.R</b>
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.	

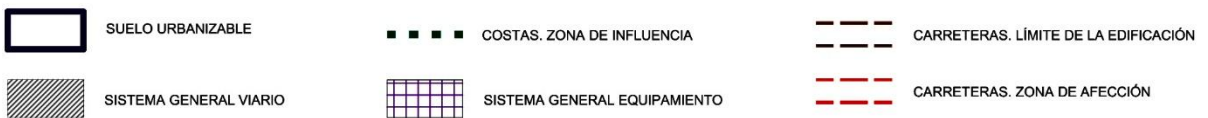


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-6.R



1/2.000



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S-6.R
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial			
Edificabilidad máxima (E)	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Superficie del sector (S)	51.432,91 m <sup>2</sup>			
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	SG-EQ-VV13	3.480,80 m <sup>2</sup>
		Propuestos	SG VP-VV-9.5	6.240,29 m <sup>2</sup>
	Exteriores (SGE)		SG-EQ-VV-26	4.050,00 m <sup>2</sup>
Superficie del sector excluidos SGI	41.711,82 m <sup>2</sup>			
Superficie total (S+SGE-SGI existentes)	52.002,11 m <sup>2</sup>			
Densidad máxima de viviendas	15 viviendas/ ha			
Reserva para VPP	60 % s/ edificabilidad residencial			
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	15% máximo		
		5% mínimo		
Tipologías de la edificación	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar			
Área de reparto	AR-5			
Uso predominante del área de reparto	Residencial colectiva protegida (VCP)			
Aprovechamiento medio sector	0,183 ua/m <sup>2</sup> (VCP)			

RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES	
Espacios libres públicos	4.171,18 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	1.668,47 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	34 plazas

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
Iniciativa de planeamiento	Publico	
Sistema de actuación	Cooperación	
PROGRAMACIÓN	Cuatrenio	Inicio del plazo
	Plan Parcial	Tercero

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.</li> <li>El acceso principal del sector debe realizarse sobre el nuevo trazado de la carretera AS-330.</li> <li>Los viarios estructurantes deberán tener en cuenta los trazados viarios del sector de suelo urbanizable colindante SUR-S-5-R.</li> </ul>

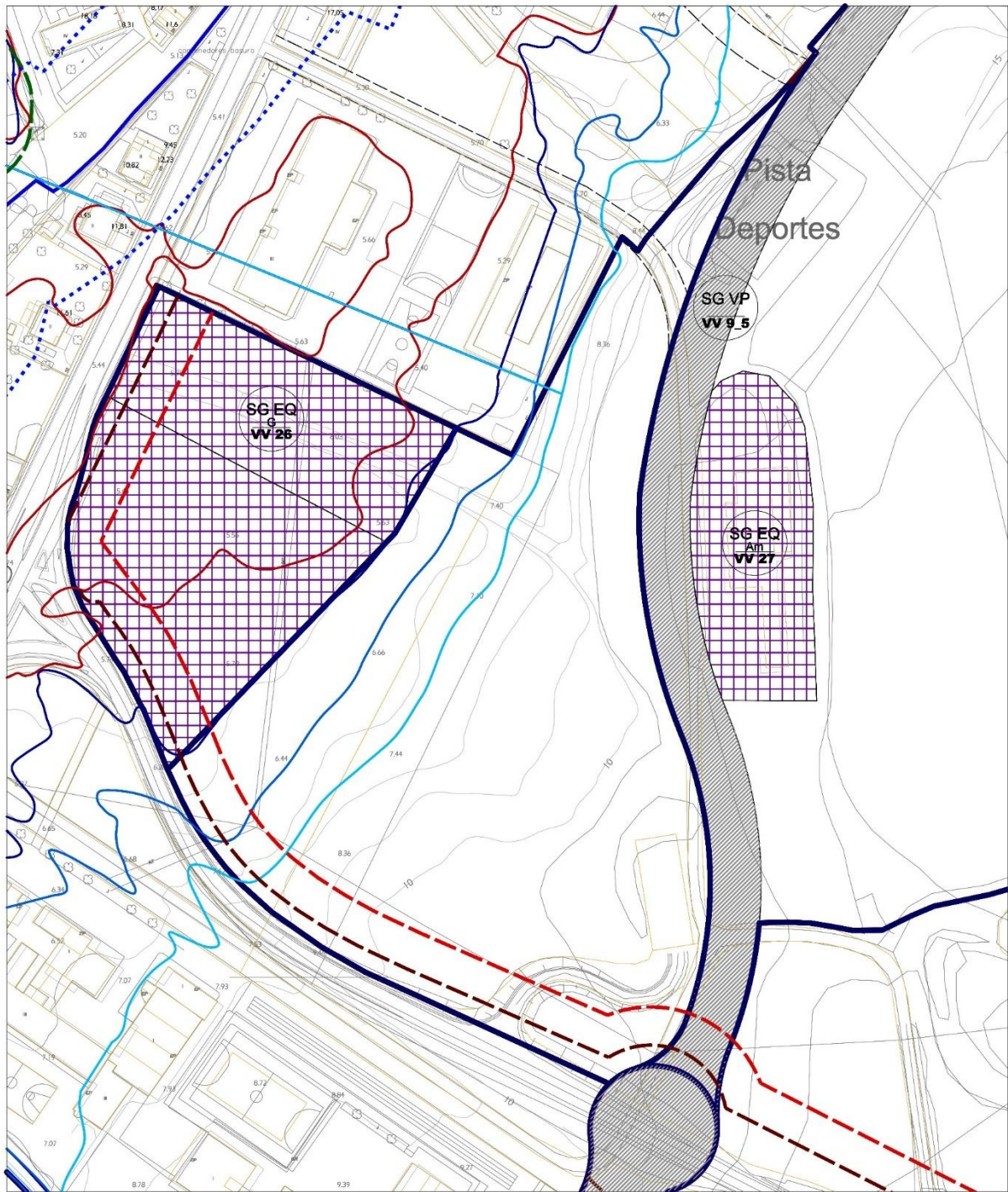
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG que pasa por el sector. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Ejecución de un colector de diámetro Ø1500 en el viario de SG.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> incorporar los terrenos de la vaguada y sus masas arboladas permitiendo dar continuidad al corredor verde transversal hasta la carretera AS-332, conectando con el itinerario peatonal junto al cementerio. Viario perimetral propuesto como eje estructurante arbolado.</li> </ul>

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-6.R</b>
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.	

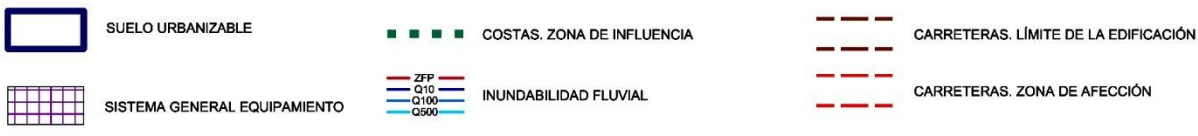


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-7.R



1/2.000



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S-7.R
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Uso prohibido	Industrial		
Edificabilidad máxima (E)	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie del sector (S)	24.737,11 m <sup>2</sup>		
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	
		Propuestos	
	Exteriores (SGE)		SG-EQ-VV-26
Superficie del sector excluidos SGI	24.737,11 m <sup>2</sup>		
Superficie total (S+SGE- SGI existentes)	30.797,50 m <sup>2</sup>		
Densidad máxima de viviendas	15 viviendas/ ha		
Reserva para VPP	60 % s/ edificabilidad residencial		
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	15% máximo	
		5% mínimo	
Tipologías de la edificación	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar		
Área de reparto	AR-5		
Uso predominante	Residencial colectiva protegida (VCP)		
Aprovechamiento medio sector	0,183 ua/m <sup>2</sup> (VCP)		

RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES	
Espacios libres públicos	2.473,71 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	989,48 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	20 plazas

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
Iniciativa de planeamiento	Publico	
Sistema de actuación	Compensación	
PROGRAMACIÓN	Cuatrenio	Inicio del plazo
	Plan Parcial	Primero

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.</li> <li>La localización orientativa del sistema local de zonas verdes tendrá como criterio la conformación de un área verde continua entre el límite norte y el ámbito SUNC-6-R.</li> <li>El acceso principal del sector debe realizarse sobre el trazado de la C/ Maximino Miyar.</li> </ul>

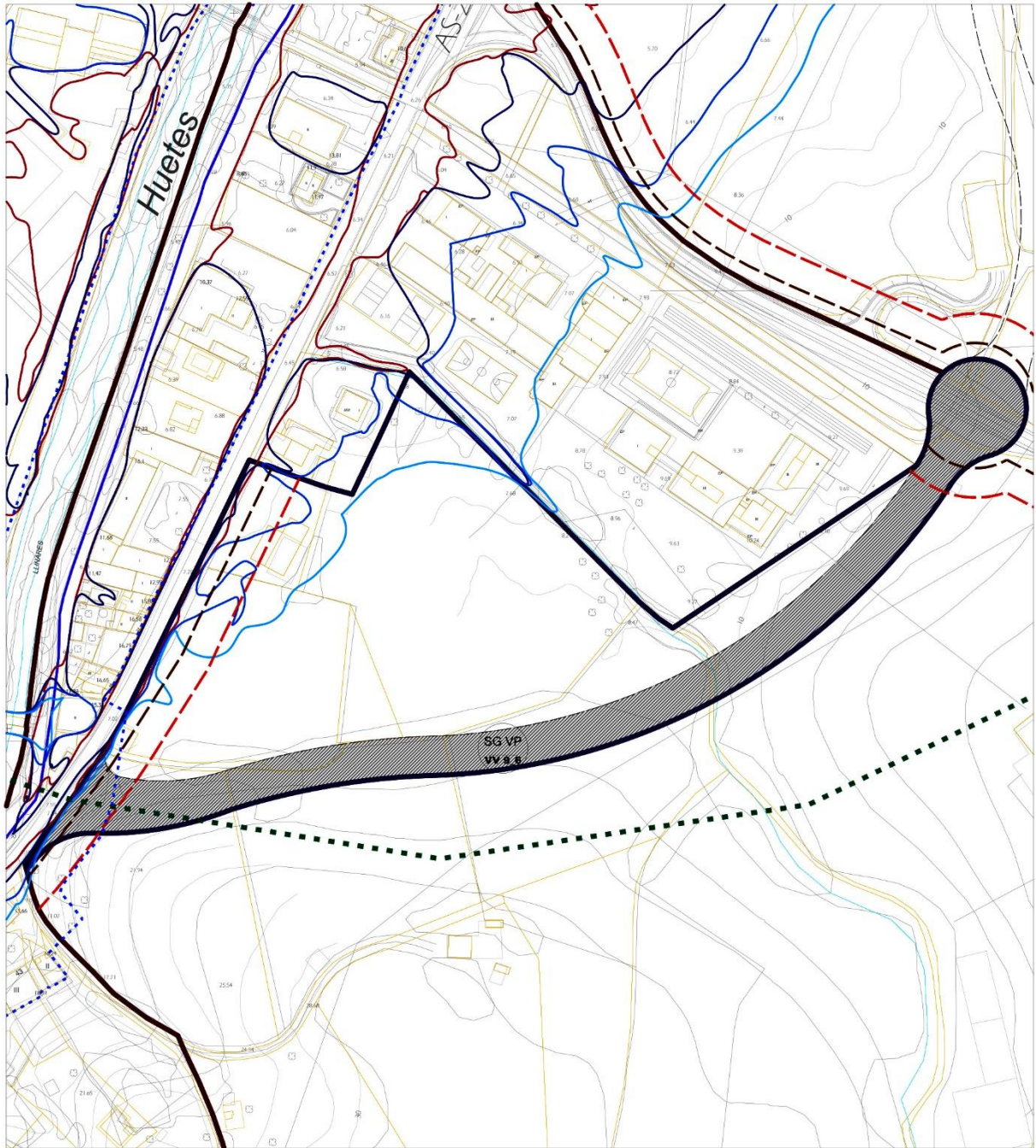
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
<p>Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG que pasa por el sector y una conducción de diámetro Ø300 de mallado. Desvío de las tuberías de abastecimiento actuales que cruzan el sector.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Ejecución de un colector de diámetro Ø1500 en el viario de SG.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Incorporación de corredor verde transversal que articule los diferentes equipamientos existentes y propuestos incluyendo los terrenos afectados por inundabilidad.</li> </ul>

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-7.R</b>
<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>	
En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.	
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.	













SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-8.R



1/2.500

- |   |                            |   |  |   |                                      |
|---|----------------------------|---|--|---|--------------------------------------|
|  | SUELO URBANIZABLE          |  | CAMINO DE SANTIAGO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC |  | CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN |
|  | SISTEMA GENERAL VIARIO     |  | ZFP  |  | CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN         |
|   |                            |  | Q10  |   |                                      |
|   |                            |  | Q100   |   |                                      |
|   |                            |  | Q500   |   |                                      |
|  | COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA |   |  |   |                                      |

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S-8.R
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial			
Edificabilidad máxima (E)	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Superficie del sector (S)	30.908,42 m <sup>2</sup>			
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	SG VP-VV-9.6	310,68 m <sup>2</sup>
		Propuestos	SG VP-VV-9.6	7.890,89 m <sup>2</sup>
	Exteriores (SGE)			
Superficie del sector excluidos SGI	22.706,85 m <sup>2</sup>			
Superficie total (S+SGE-SGI existentes)	30.597,74 m <sup>2</sup>			
Densidad máxima de viviendas	13 viviendas/ ha			
Reserva para VPP	40 % s/ edificabilidad residencial			
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	15% máximo		
		5% mínimo		
Tipologías de la edificación	Vivienda colectiva en edificación abierta Vivienda unifamiliar			
Área de reparto	AR-6			
Uso predominante	Residencial unifamiliar libre (VUL)			
Aprovechamiento medio sector	0,134 ua/m <sup>2</sup> (VUL)			

RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES	
Espacios libres públicos	2.270,66 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	908,27 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	19 plazas

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
Iniciativa de planeamiento	Privado	
Sistema de actuación	Compensación	
PROGRAMACIÓN	Cuatrienio	Inicio del plazo
Plan Parcial	Tercero	Aprobación del Plan General de Ordenación

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.</li> <li>El acceso principal del sector debe realizarse sobre el trazado de la C/ Maximino Miyar.</li> <li>Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la recuperación de dichas condiciones.</li> <li>El Plan Parcial deberá aportar estudios hidráulicos, según lo establecido en el artículo 36.2 y Apéndice 9 "Criterios técnicos para la elaboración de estudio hidráulicos" de la Normativa PH.</li> </ul>

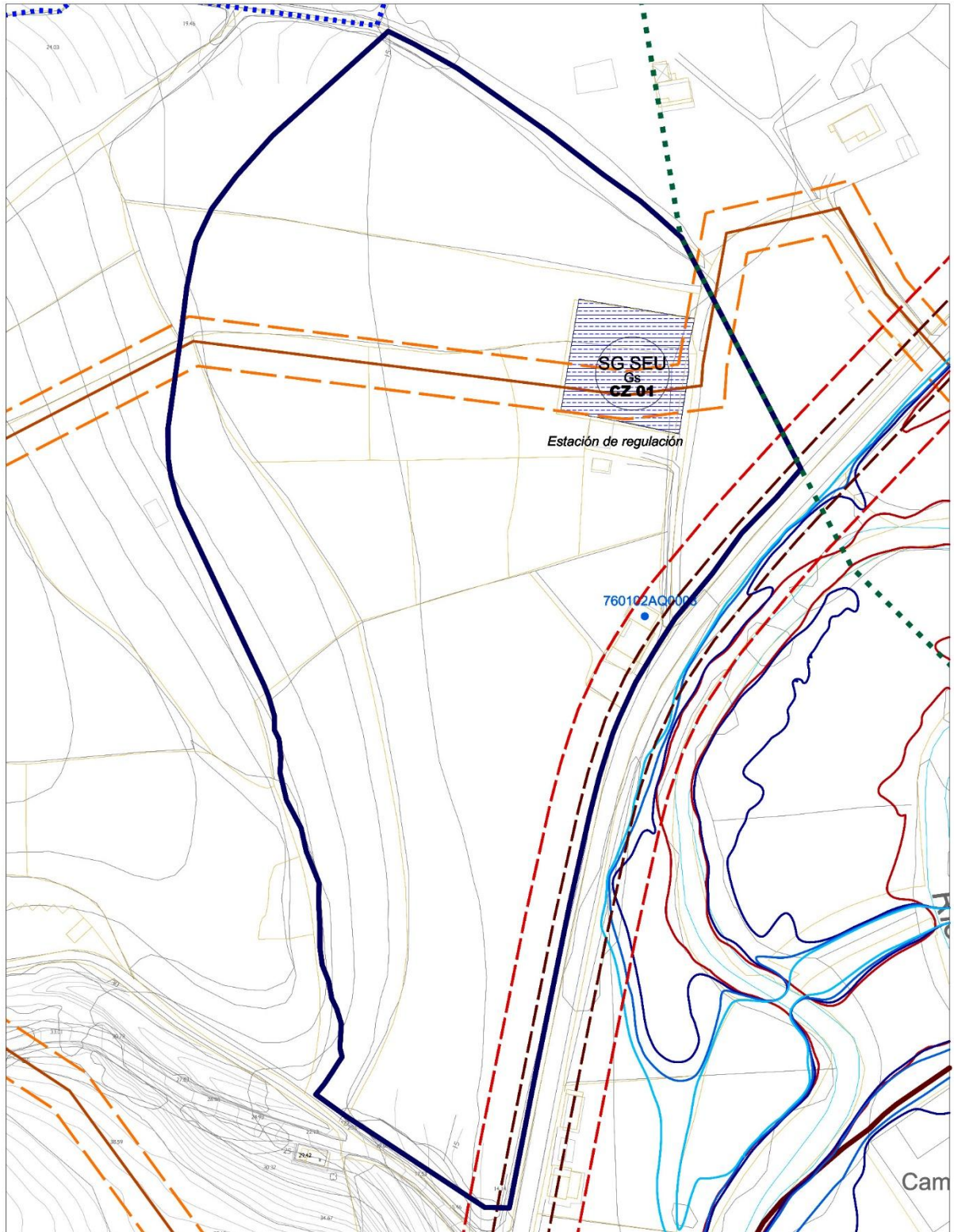
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Ejecución de una conducción de diámetro Ø500 en el viario de SG de borde.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Ejecución de un colector de diámetro Ø1500 en el viario de SG.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Soterramiento de la línea aérea que atraviesa el sector.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Incorporación de la regata y sus márgenes como corredor verde y potenciación del viario perimetral propuesto como eje estructurante arbolado.</li> </ul>

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-8.R</b>
<b>CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD</b>	
En las zonas con riesgos de inundabilidad, la ordenación del sector cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental vigente en el momento de su aplicación.	
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
Los terrenos en zona de influencia de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.	










SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUR-S-9-AE



1/2.500

- |   |                         |   |                                      |   |                            |
|---|-------------------------|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
|  | SUELO URBANIZABLE       |  | CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN |  | BIENES INCLUIDOS EN EL CAU |
|  | SERVICIOS URBANOS (SEU) |  | CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN         |  | COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA |
|  | GASODUCTO               |   |                                      |   |                            |

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUR-S-9-AE</b>
--------------------------------------	-------------------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Uso predominante	Industrial		
Uso prohibido	Residencial		
Edificabilidad máxima (E)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie del sector (S)	72.045 m <sup>2</sup>		
Superficie sistemas generales (SG)	Interiores (SGI)	Existentes	
		Propuestos	SG EQ-VV-G 2.048,00 m <sup>2</sup>
	Exteriores (SGE)		
Superficie del sector excluidos SGI	69.997 m <sup>2</sup>		
Superficie total (S+SGE)	72.045 m <sup>2</sup>		
Diversidad de usos (% s/ edificabilidad total)	Otros usos: Terciario	40% máximo	
		30% mínimo	
Tipologías de la edificación	Edificación asilada o adosada		
Área de reparto	AR-7		
Uso predominante	Industrial (IND)		
Aprovechamiento medio sector	0,771 ua/m <sup>2</sup> (IND)		

**RESERVA DE SUELO MÍNIMA PARA DOTACIONES LOCALES**

Espacios libres públicos	3.500 m <sup>2</sup> de suelo
Equipamientos públicos	3.500 m <sup>2</sup> de suelo
Total dotaciones locales	15% Superficie total ordenada: 10.500 m <sup>2</sup> de suelo
Aparcamientos en vía pública	88 plazas

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Iniciativa de planeamiento	Privado	
Sistema de actuación	Compensación	
PROGRAMACIÓN	Cuatrenio	Inicio del plazo
	Plan Parcial	Primero

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- Con carácter general la localización de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos deberá ligarse a los viarios estructurantes del sector.
- La ordenación deberá integrar en suelo público la afección por la conducción del gaseoducto.
- Deberá tener en cuenta la continuidad de los itinerarios peatonales y ciclistas existentes y proyectados desde La Villa y desde Amandi, y la ejecución de una intersección segura en el acceso al polígono a través de la carretera AS-380.
- El Plan Parcial del sector deberá contemplar un Estudio de tráfico y capacidad que analice las posibles afecciones de su puesta en carga sobre la carretera autonómica AS-380, contemplando los siguientes condicionantes:
  - Ejecución de una intersección segura en el acceso al polígono a través de la carretera AS-380.
  - Ejecución de mejoras en la intersección entre la AS-255 y la AS-380.
  - Ejecución de mejoras en la intersección de la AS-255 con la VV-16, que propicie la reducción del tráfico de paso en la VV-16 por Amandi.

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

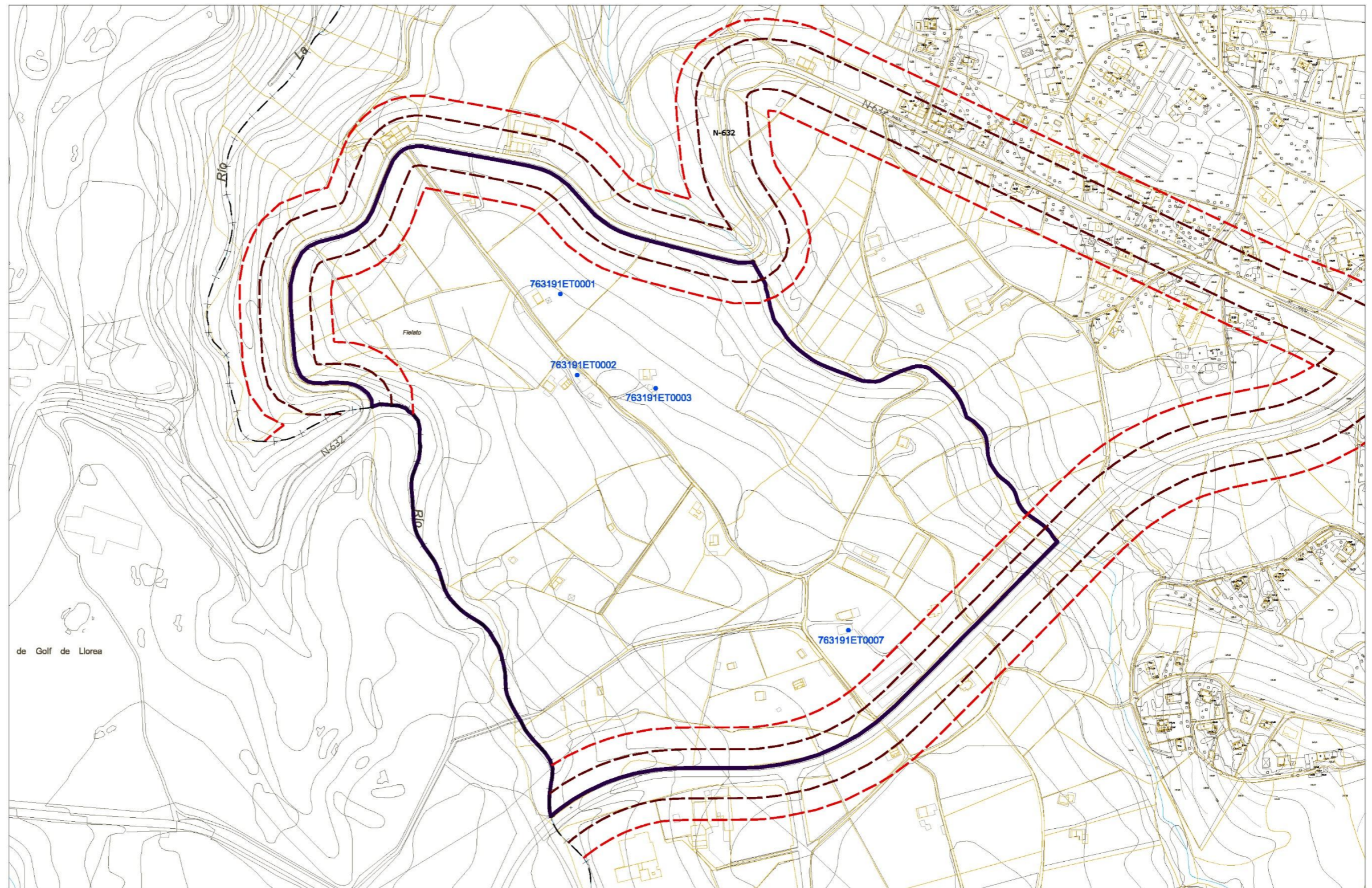
- Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:
- El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.
  - **Energía eléctrica:** Alimentación al sector desde subestación eléctrica.

## **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUR-NS-10-AE



 SUELO URBANIZABLE

 CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

 CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN

 BIENES INCLUIDOS EN EL CAU

1/5.000

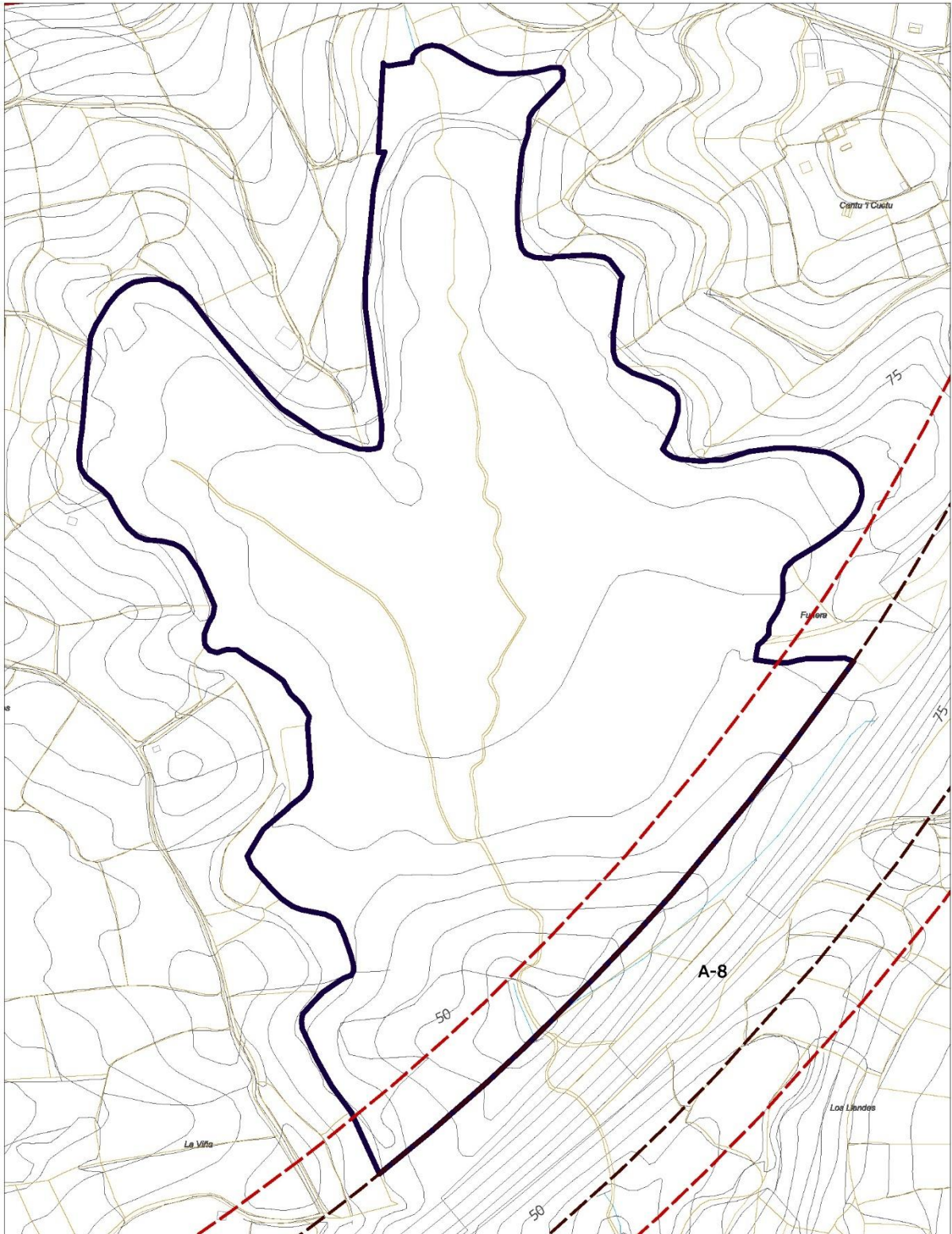


<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		<b>SUR-NS-10-AE</b>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
<b>Uso predominante</b>	Logístico y empresarial	
<b>Uso prohibido</b>	Residencial	
<b>Superficie del área</b>	381.905,44 m <sup>2</sup>	
<b>Edificabilidad máxima de cada sector delimitado</b>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES</b>		
<b>Superficie mínima del sector</b>	100.000 m <sup>2</sup>	
<b>Condiciones para la delimitación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La delimitación del primer sector contendrá una propuesta de sectorización completa del área, de manera que no queden sectores que no cumplan con las condiciones establecidas en este PGO.</li> </ul>	
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Pública / Privada	
<b>Instrumento de ordenación</b>	Plan Parcial	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial del sector deberá contemplar la reubicación de los hórreos localizados en el ámbito.</li> <li>La ordenación deberá resolver el acceso al sector desde la N-632 a partir del nudo existente, que sirve al sector colindante de uso deportivo (Golf) del concejo vecino de Gijón.</li> <li>El Plan Parcial de cada sector deberá contener un Estudio de tráfico y capacidad, analizando las posibles afecciones de su puesta en carga sobre la carretera estatal N-632.</li> <li>Se deberá plantear un acceso a través de la conexión entre la autovía A-8 y la N-632 mediante una intersección giratoria.</li> <li>Deberá realizarse un Plan de Movilidad Sostenible, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley del Principado de Asturias 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad.</li> </ul>		
<b>CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS</b>		
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.</li> <li><b>Abastecimiento:</b> Se deberá realizar un depósito de 2.000,00 m<sup>3</sup> de capacidad y arteria de acometida desde el depósito hasta el propio polígono industrial.</li> <li><b>Saneamiento:</b> Ejecución del colector emisario a EDAR de Quintueles.</li> <li><b>Energía eléctrica:</b> Desvío de las líneas eléctricas del sector y proyecto de construcción de una línea de Alta Tensión de suministro de energía eléctrica al polígono industrial y de una subestación de transformación y distribución en el propio polígono.</li> <li><b>Sistema de Infraestructura Verde:</b> Incorporación al sistema verde el entorno de los Arroyos de la Ñora y Boñaque.</li> </ul>		



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUR-NS-11-AF



1/5.000

-  SUELO URBANIZABLE
-  CARRETERAS. LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
-  CARRETERAS. ZONA DE AFECCIÓN

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUR-NS-11-AF
----------------------------------	--------------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Uso predominante	Industrial
Uso prohibido	Residencial
Superficie del área	283.823,38 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima de cada sector delimitado	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES**

Superficie mínima del sector	100.000 m <sup>2</sup>
Condiciones para la delimitación	<ul style="list-style-type: none"> <li>La delimitación del primer sector contendrá una propuesta de sectorización completa del área, de manera que no queden sectores que no cumplan con las condiciones establecidas en este PGO.</li> </ul>

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Iniciativa de planeamiento	Pública / Privada
Instrumento de ordenación	Plan Parcial

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

El Plan Parcial del sector deberá contemplar un análisis del tráfico y capacidad, analizando las posibles afecciones de su puesta en carga sobre las carreteras próximas.

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio a los sectores que se delimiten:

- El Plan Parcial deberá prever la instalación de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables para el suministro del sector.
- Abastecimiento:** Se deberá realizar un depósito de 2.000,00 m<sup>3</sup> de capacidad y arteria de acometida desde el depósito hasta el propio polígono industrial.
- Saneamiento:** Ejecución del colector emisario a conectar con los colectores de Villaviciosa.
- Energía eléctrica:** Conexión a subestación eléctrica.

## **SUELO NO URBANIZABLE**



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	SNU-EP-AM
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Constituido por terrenos de alto valor ambiental; áreas con valores naturales singulares y/o excepcionales., como las áreas ocupadas por vegetación autóctona, y aquellas cuya protección se encuentra regulada por alguna figura existente en la legislación y en la normativa, internacional, nacional, autonómica o municipal.</p> <p>Se incluyen las áreas declaradas como Reserva Natural de la Ría de Villaviciosa y la Cueva del Lloviu, el Monumento Natural de los Yacimientos de Icnitas de Asturias y los terrenos incluidos dentro de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Ría de Villaviciosa y ZEC de los Yacimientos de Icnitas.</p> <p>Se incluyen además las formaciones vegetales cartografiadas dentro del territorio maliayo como Hábitats de Interés Comunitario (HICs) por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: EXCEPCIONAL</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p>El uso del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, en su Reglamento y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.</p> <p>En las áreas de protección ambiental que se encuentran dentro del ámbito del Monte de utilidad pública Cordal de Peón, se tendrá en cuenta la regulación de los usos del <i>Proyecto de Ordenación del Monte</i> aprobado y en ejecución.</p>	
<b>Permitidos</b>	
<p>Todos aquellos que impliquen restauración, mantenimiento y gestión de ecosistemas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultivos hortícolas.</li> <li>▪ Pastos.</li> <li>▪ Actividades agrícolas y ganaderas tradicionales.</li> <li>▪ Explotación tradicional del bosque.</li> <li>▪ Explotación intensiva de las masas autóctonas existentes.</li> <li>▪ Gestión forestal sostenible</li> <li>▪ Repoblación de conservación</li> <li>▪ Repoblación de producción en los suelos en los que se encuentre un HIC, siempre y cuando se presente un documento técnico en el que se justifique la no afección a ese hábitat identificado. En caso de existir algún instrumento de gestión forestal que lo incluya también se permite.</li> <li>▪ Conservación de masa existente.</li> </ul>	
<b>Autorizables</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauración del medio natural.</li> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Apertura de sendas de uso exclusivo peatonal o ciclable, debiendo mantener el estado de naturalidad de la zona.</li> <li>▪ Acuicultura en los términos establecidos al efecto por la legislación sectorial de aplicación.</li> <li>▪ Usos Apícolas sin construcciones.</li> <li>▪ Tendidos o infraestructuras de energía eléctrica, así como el refuerzo o ampliaciones de las existentes que sirvan para la atención del suministro a los núcleos rurales o a las instalaciones que en él se ubiquen, sometidos al trámite de evaluación ambiental.</li> <li>▪ En las construcciones existentes, siempre que el planeamiento no las califique expresamente como fuera de ordenación, se podrán autorizar obras de mantenimiento, rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, de ampliación, cuando se trate de viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, en tanto no desaparezca dicha explotación.</li> </ul>	

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**SNU-EP-AM**

**USOS DEL SUELO**

**Incompatibles**

- Instalaciones de energía eólica y plantas fotovoltaicas.
- instalaciones de infraestructuras permanentes, no incluidas en usos autorizables.

**Prohibidos**

Aquellos que supongan un grave riesgo para la conservación de los valores naturales por los que fueron declarados, especialmente los siguientes:

- Tala de especies autóctonas.
- Cualquier tipo de vertido
- Instalación de escombreras y vertederos.
- Explotación e instalación de industrias extractivas.
- Introducción de especies alóctonas tanto de flora como de fauna, con las excepciones señaladas en los usos autorizables.
- La práctica de actividades recreativas que supongan riesgos para la conservación de los espacios naturales protegidos.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-EP-F
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
Constituido por áreas del territorio donde se desarrollan masas forestales con un claro predominio de especies autóctonas, con el fin de diferenciar la protección frente a la mayor parte de la superficie forestal maliaya ocupada por eucaliptos.	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b><u>Permitidos</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reforestación y restauración ambiental.</li> <li>▪ Explotación tradicional.</li> <li>▪ Explotación intensiva.</li> <li>▪ Repoblación de conservación.</li> <li>▪ Conservación de masa existente.</li> <li>▪ Gestión forestal sostenible.</li> <li>▪ Actividades agrícolas y ganaderas tradicionales sin edificación, incluida la Apicultura.</li> <li>▪ Mantenimiento de instalaciones y edificaciones agrícolas y ganaderas existentes.</li> </ul>	
<b><u>Autorizables</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Los tendidos o infraestructuras de energía eléctrica, así como el refuerzo o ampliaciones de las existentes que sirvan para la atención del suministro a los núcleos rurales o a las instalaciones que en él se ubiquen, sometidos al trámite de evaluación ambiental.</li> <li>▪ Dotacional de <i>Espacio libre público</i>.</li> <li>▪ Dotaciones y Equipamientos públicos relacionados con las actividades agrícolas y ganaderas.</li> </ul>	
En las zonas de producción se consideran además como usos autorizables:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Almacенamientos temporales o permanentes de madera.</li> <li>▪ Industrias de transformación y tratamiento de la madera.</li> <li>▪ Apertura de nuevos viales con fines de potenciación de la explotación de los recursos forestales.</li> <li>▪ Instalación de nuevos tendidos aéreos e infraestructuras de telecomunicaciones.</li> </ul>	
<b><u>Incompatibles</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La instalación de nuevos tendidos aéreos e infraestructuras permanentes no incluidas en usos autorizables.</li> <li>▪ La construcción de instalaciones o el asentamiento de infraestructuras permanentes.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos</u></b>	
El resto de los usos y especialmente los siguientes:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sustitución y corta de las especies autóctonas.</li> <li>▪ Instalaciones e industrias extractivas, en todas sus modalidades.</li> <li>▪ Instalación de escombreras y vertederos.</li> </ul>	



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-EP-P
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Constituido por áreas con valores naturales singulares y valores paisajísticos, en las que se pretende el mantenimiento de su estado natural, preservándolo de actuaciones que puedan poner en peligro sus valores. Comprende las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonas de la Rasa al norte y noroeste del Concejo.</li> <li>- Valles de Valdedios / Arzabal / El Robleu al sur del concejo.</li> <li>- Zona en regeneración en Sierra de Cual Mayor al noreste del concejo</li> </ul> <p>Los valores más destacables son la alta diversidad de sus hábitats, tanto litorales como de montaña, característicos de las sierras cantábricas costeras, y algún otro enclave aislado coincidente en parte con áreas recreativas de gran singularidad, como los Campos de Lueje.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p><b>Permitidos</b></p> <p>Todos aquellos que impliquen restauración, mantenimiento y gestión de ecosistemas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultivos hortícolas.</li> <li>▪ Pastos.</li> <li>▪ Actividades agrícolas y ganaderas tradicionales.</li> <li>▪ Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas, para uso ganadero y forestal.</li> <li>▪ Explotación tradicional del bosque.</li> <li>▪ Explotación intensiva.</li> <li>▪ Conservación masa existente.</li> <li>▪ Gestión forestal sostenible.</li> </ul> <p><b>Autorizables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nuevas plantaciones vinculadas a que cuenten con la autorización del órgano forestal del Principado de Asturias, o derivadas de la ejecución de lo establecido por el correspondiente Plan de Gestión.</li> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos, pistas y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Apertura de sendas de uso exclusivo peatonal o ciclable, debiendo mantener el estado de naturalidad de la zona.</li> <li>▪ Acuicultura en los términos establecidos al efecto por la legislación sectorial de aplicación.</li> <li>▪ Usos Apícolas sin construcciones.</li> <li>▪ Tendidos o infraestructuras de energía eléctrica, así como el refuerzo o ampliaciones de las existentes que sirvan para la atención del suministro a los núcleos rurales o a las instalaciones que en él se ubiquen, sometidos al trámite de evaluación ambiental.</li> <li>▪ Almacenes y edificaciones auxiliares vinculadas a la actividad agroganadera, debiendo presentar un Estudio de Integración Paisajística.</li> <li>▪ Mantenimiento y rehabilitación de construcciones con valor etnográfico, histórico y cultural, exclusivamente vinculadas al pastoreo tradicional y a la ganadería extensiva.</li> <li>▪ Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, de ampliación, de construcciones existentes, siempre que el planeamiento no las califique expresamente como fuera de ordenación, incluidas las viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, en tanto no desaparezca dicha explotación.</li> </ul> <p><b>Incompatibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalaciones de energía eólica y fotovoltaica.</li> <li>▪ instalaciones de infraestructuras permanentes, no incluidas en usos autorizables.</li> </ul>	

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

**SNU-EP-P**

**USOS DEL SUELO**

**Prohibidos**

El resto de los usos y en especial:

- Instalación de escombreras y vertederos.
- Explotación e instalación de industrias extractivas.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL	SNU-EP-PC
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
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>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
Se deberá aplicar el régimen establecido en la legislación sectorial, y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que sea de aplicación en cada caso.	
Será de aplicación lo dispuesto al efecto en el régimen de deberes que se establece y desarrolla en el artículo 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.	
No se permitirá 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 estarán supeditados a la autorización previa por parte de la Consejería con las competencias en materia de patrimonio cultural.	
<b><u>Autorizables</u></b>	
Con carácter general son usos autorizables las obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos y/o de interés cultural.	
Las obras relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, estarán sujetas a autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.	
<b><u>Incompatibles</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalaciones de energía eólica y fotovoltaica</li> <li>▪ instalaciones de infraestructuras permanentes.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos</u></b>	
El resto de los usos y en especial los siguientes:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalación de escombreras y vertederos.</li> <li>▪ Cualquier uso o actividad que pudiera suponer un riesgo para el bien protegido y su entorno.</li> </ul>	



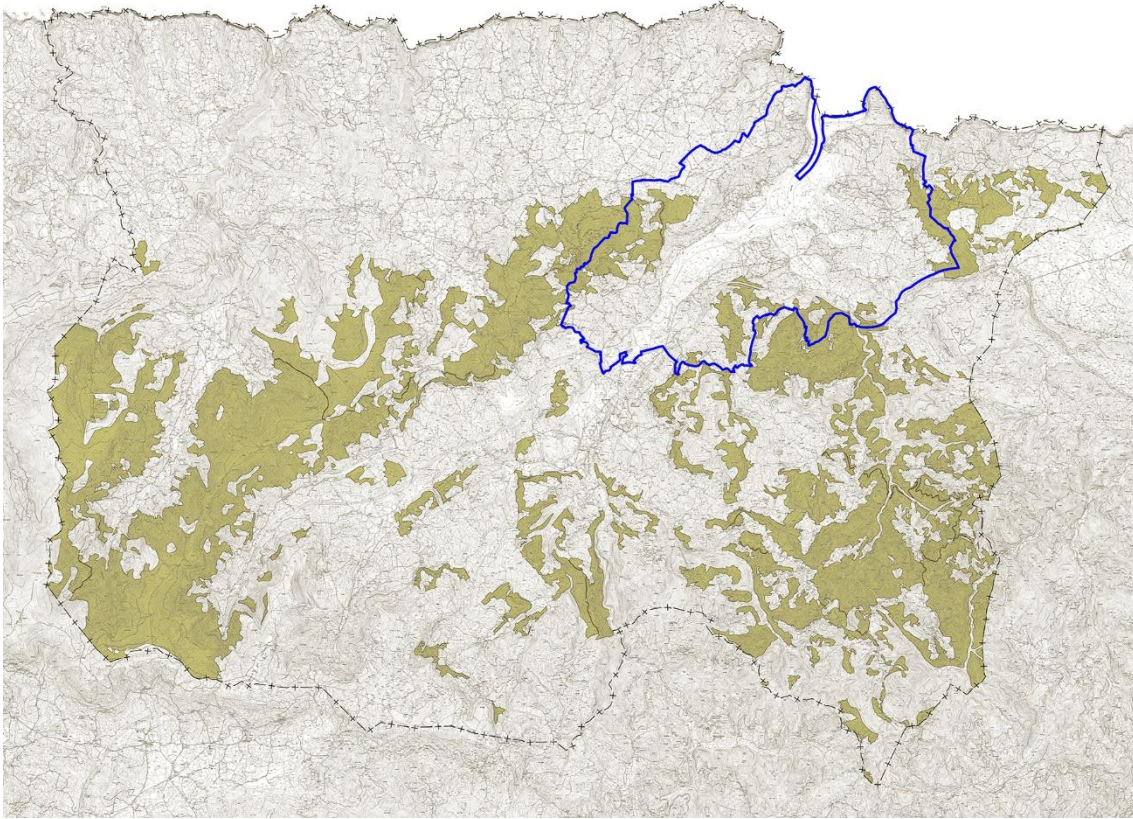
SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL	SNU-I-F
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Constituido por terrenos ocupados por explotaciones forestales con especies alóctonas cuyo fin es su explotación.</p> <p>Se considera dentro de esta categoría el Monte de Utilidad Pública <i>Cordal de Peón</i>, dada la clara orientación productiva de la gestión actual del monte.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p>En el desarrollo de los usos deberá tenerse en cuenta el <i>Proyecto de Ordenación del Monte de utilidad pública</i> con su rodalización, aprobado y en ejecución.</p>	
<b>Permitidos</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reforestación y restauración ambiental</li> <li>▪ Explotación tradicional.</li> <li>▪ Explotación intensiva</li> <li>▪ Repoblación de conservación</li> <li>▪ Repoblación productora</li> <li>▪ Conservación masa existente</li> <li>▪ Gestión forestal sostenible</li> <li>▪ Actividades agrícolas y ganaderas tradicionales sin edificación, incluida la Apicultura.</li> <li>▪ Mantenimiento de instalaciones y edificaciones agrícolas y ganaderas existentes.</li> </ul>	
<b>Autorizables</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Los tendidos o infraestructuras de energía eléctrica, así como el refuerzo o ampliaciones de las existentes que sirvan para la atención del suministro a los núcleos rurales o a las instalaciones que en él se ubiquen, sometidos al trámite de evaluación ambiental.</li> <li>▪ Usos deportivos y de ocio en cualquiera de sus variantes que no supongan transformación del relieve natural del terreno, no se permitirán construcciones, únicamente las instalaciones asociadas necesarias para el uso que no generen impacto.</li> <li>▪ Dotacional de Espacio libre público.</li> <li>▪ Dotaciones y Equipamientos públicos relacionados con las actividades agrícolas y ganaderas.</li> <li>▪ Conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes.</li> <li>▪ Construcción de llagares con superficie menor o igual a 500 m<sup>2</sup>. En el caso de llagares con una superficie edificada mayor de 500 m<sup>2</sup>, hasta 2.000 m<sup>2</sup>, su autorización requiere la tramitación previa de un PE con el alcance y contenido de los artículos 193 y 194 del ROTU.</li> </ul> <p>En los bosques de producción se consideran además como usos autorizables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Almacenamientos temporales o permanentes de madera.</li> <li>▪ Industrias de transformación y tratamiento de la madera.</li> <li>▪ Apertura de nuevos viales con fines de potenciación de la explotación de los recursos forestales.</li> <li>▪ Instalación de nuevos tendidos aéreos e infraestructuras eléctricas y radioeléctricas.</li> </ul>	
<b>Incompatibles</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La instalación de nuevos tendidos aéreos e infraestructuras permanentes no incluidas en usos autorizables.</li> <li>▪ La construcción de instalaciones o el asentamiento de infraestructuras permanentes.</li> </ul>	
<b>Prohibidos</b>	
<p>El resto de los usos y especialmente los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sustitución y corta de las especies autóctonas.</li> <li>▪ Instalaciones e industrias extractivas, en todas sus modalidades.</li> <li>▪ Instalación de escombreras y vertederos.</li> </ul>	

SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL

SNU-I-F

**AFECCIÓN PAISAJÍSTICA**

Las actuaciones edificatorias autorizables que se desarrollen en el ámbito grafiado en la imagen adjunta, delimitado con cinta azul, requieren un Estudio de integración paisajística (artículo 16 del texto articulado de la Normativa Urbanística).



SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA	SNU-I-A
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Engloba los suelos con valores agrológicos remarcables, en función de sus características edafológicas, pendientes y orientación, y áreas caracterizadas por la implantación tradicional de las actividades agrícolas y ganaderas en las que se ha producido una modificación de los ecosistemas naturales.</p> <p>Lo integran además manchas de pasto diseminadas entre masas arbóreas que acompañan las lindes de parcelas agroganaderas.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p><b>Permitidos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Usos agrícolas y ganaderos.</li> <li>▪ Viveros e invernaderos.</li> <li>▪ Repoblación de conservación.</li> <li>▪ Conservación masa existente.</li> <li>▪ Explotación intensiva de las masas forestales existentes.</li> <li>▪ Explotación tradicional.</li> <li>▪ Usos forestales: reforestación con evaluación de impacto ambiental y explotación maderera.</li> <li>▪ Mantenimiento de construcciones e instalaciones existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.</li> <li>▪ Mantenimiento de la industria tradicional implantada.</li> <li>▪ Casetas de aperos, únicamente se permitirá una por parcela.</li> <li>▪ Nuevas construcciones vinculadas a la agricultura y la ganadería.</li> <li>▪ Instalaciones para la transformación y producción artesanal vinculadas a la explotación.</li> <li>▪ Dotaciones y equipamientos públicos.</li> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos y accesos para uso agroganadero, forestal turístico o residencial.</li> <li>▪ Instalaciones para la producción y transporte de energía renovable de autoconsumo.</li> </ul> <p><b>Autorizables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rehabilitación y reforma de construcciones tradicionales existentes que no estén declaradas fuera de ordenación y ampliación en su caso, con cambio de uso a terciario y dotacional de acuerdo con las determinaciones de la Normativa Urbanística, así como a vivienda vinculada a la explotación.</li> <li>▪ Industrias agroalimentarias, de transformación.</li> <li>▪ Construcción de llagares con superficie menor o igual a 500 m<sup>2</sup>. En el caso de llagares con una superficie edificada mayor de 500 m<sup>2</sup>, hasta 2.000 m<sup>2</sup>, su autorización requiere la tramitación previa de un PE con el alcance y contenido de los artículos 193 y 194 del ROTU.</li> <li>▪ Vivienda vinculada a la explotación agraria.</li> <li>▪ Alojamiento de turismo rural cuando se trate de rehabilitación de las existentes.</li> <li>▪ Obras de rehabilitación y reforma de las infraestructuras, construcciones e instalaciones públicas existentes a la entrada en vigor del presente PGO y que no estén declaradas fuera de ordenación.</li> <li>▪ Obras de conservación y mejora de caminos y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Redes de infraestructuras y Sistemas generales de servicios urbanos.</li> <li>▪ Tendidos e infraestructuras de energía eléctrica, así como el refuerzo o ampliaciones de las existentes que sirvan para la atención del suministro a los núcleos rurales o a las instalaciones que en él se ubiquen, sometidos al trámite de evaluación ambiental.</li> <li>▪ Plantas de Biogás, con las condiciones establecidas al efecto en la legislación sectorial.</li> </ul>	

**SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA**

**SNU-I-A**

**Incompatibles**

- La implantación de industrias en general, a excepción de las agroalimentarias.
- Implantación de plantas generadoras de energía eólica y plantas fotovoltaicas.

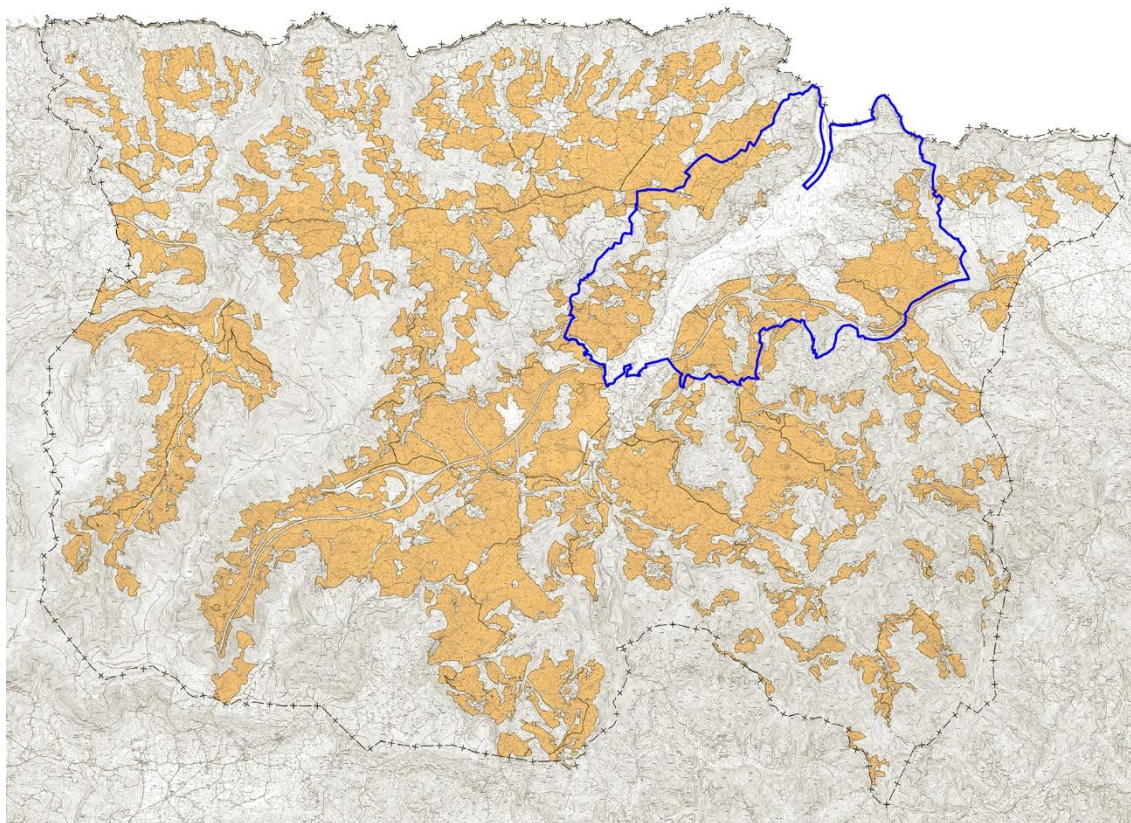
**Prohibidos**

El resto de los usos y en especial los siguientes:

- Instalaciones e industrias extractivas, en todas sus modalidades.
- Instalación de escombreras y vertederos.
- Repoblación productora, a no ser que la parcela catastral este colindante con suelo catalogado de interés forestal y cumpla con las distancias de protección mínimas establecidas, en cuyo caso será un uso permitido.

**AFECCIÓN PAISAJÍSTICA**

Las actuaciones edificatorias autorizables que se desarrollen en el ámbito grafiado en la imagen adjunta, delimitado con cinta azul, requieren un Estudio de integración paisajística (artículo 16 del texto articulado de la Normativa Urbanística).



SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS LITORAL DE TRANSICIÓN	SNU-I- LT
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Comprende las zonas de transición entre los núcleos y el suelo delimitado como Suelo no urbanizable de Costas en los Instrumentos de ordenación territorial (PESC); se considera que estas zonas 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.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b><u>Permitidos</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícolas y forestales que no comporten edificación.</li> <li>▪ Agrícola y ganadero tradicional.</li> <li>▪ Repoblación de conservación.</li> <li>▪ Conservación masa existente.</li> <li>▪ Explotación intensiva de las masas forestales existentes.</li> <li>▪ Explotación tradicional.</li> <li>▪ Las Dotaciones urbanísticas contempladas en el artículo 4 del ROTU.</li> </ul>	
<b><u>Autorizables</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial.</li> <li>▪ Nuevas construcciones auxiliares agropecuarias, excluida la vivienda, casetas de aperos y similares en las condiciones reguladas por el artículo 2.4 del POLA y concordantes del PESC.</li> <li>▪ Ampliación de edificaciones agropecuarias realizadas como expansión de instalaciones actuales en las condiciones del artículo 2.5 del POLA y concordantes del PESC.</li> <li>▪ Realización de instalaciones de acuicultura, en las condiciones del artículo 2.14 del POLA y concordantes del PESC.</li> <li>▪ Obras de conservación, mejora o acondicionamiento de los itinerarios, caminos y accesos de cualquier tipo.</li> <li>▪ Accesos rodados, peatonales y ciclistas de conexión entre núcleos.</li> <li>▪ Aparcamientos en las condiciones previstas expresamente por el POLA y el PESC.</li> <li>▪ Dotacional de Equipamientos en instalaciones temporales.</li> <li>▪ Rehabilitación y reforma de construcciones tradicionales existentes que no estén declaradas fuera de ordenación con cambio de uso autorizable turístico y dotacional.</li> <li>▪ Infraestructuras subterráneas de interés social o instalaciones de depuración de servicio de poblaciones, instalaciones preexistentes o carreteras; en las condiciones del artículo 2.6 del POLA y concordantes del PESC.</li> <li>▪ Espacios libres: áreas recreativas de descanso o parques.</li> <li>▪ Instalaciones deportivas al aire libre, cuando carezcan de edificación de cualquier tipo.</li> </ul>	
<b><u>Incompatibles</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obras ajenas a los usos tradicionales agrarios.</li> <li>▪ Extracciones de tierras.</li> <li>▪ Movimientos de tierras o rellenos.</li> <li>▪ Vertederos.</li> <li>▪ Cierres que no cumplan las condiciones del artículo 1.1 del POLA y concordantes del PESC.</li> <li>▪ Colocación de casetas de aperos.</li> <li>▪ Generadores eólicos.</li> <li>▪ Aparcamiento de Caravanas.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos</u></b>	
<p>Implantación de uso residencial y el resto de los usos no mencionados.</p>	



<b>SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS EXTRACTIVO</b>	<b>SNU- I-EX</b>
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
Comprende áreas con implantación de las actividades mineras en vigor en cualquiera de sus secciones.	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p><b>Permitidos</b>                  Son usos permitidos sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mantenimiento de las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.</li> </ul> <p><b>Autorizables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actividades mineras y extractivas, con explotación y tratamiento racional de los recursos naturales del subsuelo contemplados en la Ley de Minas y demás legislación sectorial, en los términos y condiciones del proyecto de explotación aprobado por el organismo competente del Gobierno del Principado de Asturias.</li> <li>▪ Parques de baterías de almacenamiento energético "STAND ALONE".</li> </ul> <p><b>Incompatibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La construcción de inmuebles o instalaciones o el asentamiento de infraestructuras permanentes diferentes a las contempladas en el proyecto de explotación.</li> <li>▪ La instalación de nuevos tendidos aéreos.</li> <li>▪ La instalación de infraestructuras de telecomunicaciones</li> </ul> <p><b>Prohibidos</b>                  El resto de los usos y en especial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La instalación de escombreras y vertederos, ajenos a los permitidos en el Proyecto de explotación.</li> </ul>	



SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS DE POBLAMIENTO TRADICIONAL	SNU-I-PT
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
Ámbitos en los que se localizan sistemas de poblamiento tradicionales que no puedan ser considerados como núcleo rural por no alcanzar los requisitos necesarios para ello.	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY BAJO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b><u>Permitidos</u></b>	
Se permiten usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas con las siguientes condiciones:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que la superficie mínima de parcela rústica vinculada a la edificación no sea inferior la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior. Esta superficie mínima, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.</li> <li>▪ Que la vivienda se sitúe en una parcela en la que ya exista una explotación agraria o ganadera o que la actuación contemple las dos edificaciones.</li> <li>▪ Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable de interés.</li> <li>▪ Se permite la ampliación de las viviendas existentes destinadas a vivienda que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción, en un 20%, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<b><u>Autorizables</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción de nueva vivienda en parcela vacante, vinculada o no al uso agroganadero, incluida dentro del perímetro delimitado en los planos como "Poblamiento tradicional".</li> <li>▪ Nuevas construcciones o rehabilitación de las existentes para los siguientes usos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alojamiento de turismo rural autorizado conforme a la legislación sectorial de aplicación, como Casas de aldea y Apartamentos rurales.</li> <li>• Establecimientos de restauración.</li> <li>• Edificios vinculados a la transformación artesanal y venta de productos de la explotación prioritaria</li> <li>• Equipamientos y dotaciones públicas.</li> </ul> </li> <li>▪ Instalaciones para la producción y transporte de energías renovables de autoconsumo.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos.</u></b>	
Todos los no mencionados	



SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS	SNU- C
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados por el <i>Plan Territorial Especial del Litoral Asturiano</i> (POLA) y por el <i>Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias</i> (PESC). El plan general 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.</p> <p>Se encuentran dentro de esta categoría de suelo no urbanizable las zonas correspondientes al Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre.</p> <p>Dentro de esta categoría se identifica la subcategoría de <i>Suelo No Urbanizable de Costas de Reserva de Infraestructuras</i>, que se corresponde con los terrenos de dominio público que discurren dentro del ámbito PESC de las carreteras nacionales A-8 y N-634.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p>El uso del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de servidumbre se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas y en su Reglamento. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 de la misma para la Zona de Influencia tal y como se define ésta en la legislación de costas.</p> <p>Ante cualquier desajuste en la representación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, prevalecerán los datos de los planos de deslinde realizados aprobados por el organismo competente sobre los reflejados en el planeamiento.</p> <p>En caso de discordancias los usos se regirán conforme a lo dispuesto en la normativa del Plan Territorial Especial del Suelo de Costas de Asturias (PESC).</p>	
<b>Permitidos</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrícolas y forestales que no comporten edificación, salvo en las <i>zonas de protección estricta, de protección agraria</i> en las que sólo se permite el mantenimiento. Y en todo caso con las condiciones establecidas al efecto en el PESC.</li> <li>▪ Agrícola y ganadero tradicional que no comporten edificación.</li> <li>▪ Forestal.</li> </ul>	
<b>Autorizables</b>	
<p>Deberán contar con autorización previa de la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (art. 135.2 del TROTU), que se tramitará según el procedimiento previsto en el art. 132 del TROTU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas.</li> <li>▪ Más allá de la franja de quinientos metros se podrá considerar como usos autorizables las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial.</li> <li>▪ En los terrenos situados a más de 500 m de distancia de la ribera del mar la realización de nuevas construcciones auxiliares agropecuarias, excluida la vivienda, casetas de aperos y similares en las condiciones reguladas por el artículo 2.4 del POLA.</li> <li>▪ Ampliación de edificaciones agropecuarias realizadas como expansión de instalaciones actuales en las condiciones del artículo 2.5 del POLA.</li> <li>▪ Realización de instalaciones de acuicultura, en las condiciones del artículo 2.14 del POLA.</li> <li>▪ Accesos rodados, peatonales y ciclistas de conexión entre núcleos.</li> <li>▪ Aparcamientos en las condiciones previstas expresamente por el POLA.</li> </ul>	

<b>SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS</b>	<b>SNU- C</b>
---------------------------------------	---------------

**USOS DEL SUELO (continuación)**

- Dotacional de Equipamientos en instalaciones temporales susceptibles de localizarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre (casetas, kioscos, bares de playa o similares).
- Servicios urbanos: Infraestructuras subterráneas de interés social o instalaciones de depuración de servicio de poblaciones, instalaciones preexistentes o carreteras cuya ejecución sin atravesar al área supusiera un encarecimiento o una desvirtuarían técnicamente inaceptable. En las condiciones del artículo 2.6 del POLA.
- Espacios libres: áreas recreativas de descanso o parques.
- Instalaciones deportivas al aire libre, cuando carezcan de edificación de cualquier tipo.
- Implantación de usos residenciales y terciarios según el inventario de edificaciones contenido en el planeamiento territorial (PESC).

**Incompatibles**

- Obras ajenas a los usos tradicionales agrarios.
- Cierres que no cumplan las condiciones del artículo 1.1 del POLA.
- Colocación de casetas de aperos.
- Aparcamiento de Caravanas.

**Prohibidos**

El resto de los usos no mencionados

**Condiciones para *Suelo No Urbanizable de Costas de Reserva de Infraestructuras***

En los terrenos señalados como Suelo No Urbanizable de Costas de Reserva de Infraestructuras será de aplicación lo previsto en las leyes sectoriales correspondientes, estando permitida la realización de operaciones de mantenimiento según lo permitido y exigido por ellas.

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS	SNU- IF
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>En esta categoría se incluyen los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias que discurren por el concejo: carreteras nacionales y autonómicas. Se incluyen también los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas y otras infraestructuras básicas de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, o de telecomunicaciones y de transportes que conforman el sistema de estructura orgánica territorial, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre.</p> <p>Será de aplicación lo previsto en las leyes sectoriales correspondientes, estando permitida la realización de operaciones de mantenimiento según lo permitido y exigido por ellas.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b><u>Permitidos</u></b>	
En las condiciones establecidas en la normativa sectorial:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.</li> <li>▪ Infraestructuras viarias</li> <li>▪ Aparcamiento público</li> <li>▪ Instalaciones para la producción y transporte de energías renovables.</li> <li>▪ Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.</li> </ul>	
<b><u>Autorizables</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carreteras locales, regionales, nacional, Autovía del Cantábrico)</li> <li>▪ Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.</li> <li>▪ Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, sendas, carriles bici y áreas de descanso.</li> <li>▪ Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.</li> <li>▪ Equipamientos y dotaciones públicas.</li> <li>▪ Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.</li> <li>▪ Estaciones de servicio. Con las condiciones establecidas en la normativa urbanística.</li> <li>▪ Los autorizados por la legislación sectorial.</li> <li>▪ Depósito de vertido de residuos no peligrosos e inertes.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos.</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los usos y actividades que no figuran citados en la presenta relación o que estén prohibidos expresamente por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial.</li> </ul>	



SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL	SNU-NR
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Comprenden los terrenos del Concejo que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional. Los que el PGOV configura como tal, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiestan su imbricación racional en el medio físico en el que se encuentran, y que no son susceptibles de ser clasificados como suelo urbano.</p>	
<b>TEJIDOS</b>	
<p>Atendiendo a la morfología de cada núcleo, se analizan las formas tradicionales de construir, la agrupación o dispersión de las edificaciones y la posición de éstas en la parcela.</p> <p>Se identifican los siguientes tejidos diferenciados que pueden aparecer combinados en un mismo núcleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Denso</li> <li>· Alveolar</li> <li>· Alveolar de transición</li> <li>· Productivo</li> </ul> <p>Las condiciones de la edificación se diferenciarán según el tejido de que se trate.</p>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p><b>Permitidos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Residencial:</li> <li>▪ Vivienda unifamiliar.</li> <li>▪ Vivienda colectiva en régimen de división horizontal en parcelas de NR Denso; con un máximo de 2 viviendas/ parcela. En edificaciones tradicionales existentes se permite el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva, con un máximo de 2 viviendas/ parcela.</li> <li>▪ Terciario: Hotelero grado 1 y Alojamientos de turismo rural, Hosteleros, Oficinas, y despacho profesional. En estos casos se deberá prever en el interior de la parcela, o parcela vinculada en el mismo núcleo, la dotación de aparcamiento que le corresponde al desarrollo de estos usos.</li> <li>▪ Comercial con una superficie útil de exposición y venta al público no superior 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Equipamiento y dotaciones públicas en planta baja y en edificio exclusivo, al servicio de la población del núcleo rural y de su área de influencia.</li> <li>▪ Rehabilitación y reforma de construcciones tradicionales existentes (agrícolas, cuadras, almacenes, etc) con cambio de uso autorizable a residencial, terciario y dotacional.</li> <li>▪ Talleres artesanales.</li> <li>▪ Mantenimiento de Industrias vinculadas al medio rural existentes.</li> <li>▪ Industrias de transformación y Almacenes de productos agrarios con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Actividades Agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades existentes y de consumo familiar.</li> <li>▪ Instalación de tendidos aéreos vinculados a peticiones de suministro para usos permitidos.</li> <li>▪ Instalaciones para la producción y transporte de energías renovables de autoconsumo.</li> </ul> <p>En el caso de los núcleos que constituyen cabeceras de agrupaciones de otros núcleos menores, identificados en el punto 5.4 de la Memoria Justificativa, se permiten también:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrias de transformación y Almacenes de productos agrarios con una superficie hasta 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Talleres de maquinaria agraria y automóviles.</li> </ul> <p><b>Autorizables</b></p> <p>En núcleos que no constituyen cabecera de agrupaciones serán autorizables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrias de transformación y Almacenes de productos agrarios con una superficie hasta 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Talleres de maquinaria agraria y automóviles.</li> </ul>	

SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL	SNU-NR
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<p><b>Autorizables</b> (continuación)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tendido de líneas de distribución de energía eléctrica, incluidas las de alta tensión, con el trámite obligatorio de un Estudio de Impacto Ambiental.</li></ul> <p><b>Incompatibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos.</li></ul> <p><b>Prohibidos.</b></p> <p>Todos los no mencionados, y en especial:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cualquier uso del suelo, construcción o instalación que atente contra el paisaje o el medio ambiente.</li><li>▪ Las industrias extractivas en todas sus modalidades.</li><li>▪ Núcleos zoológicos.</li><li>▪ Parques de baterías.</li><li>▪ Repoblación productora.</li></ul>	
<b>REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CON AFECCIONES DE COSTAS Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE</b>	
Los terrenos en zona de servidumbre de protección de costas se regulan por lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.	

QUINTANAS EN SUELO NO URBANIZABLE	QT
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Se entiende como <i>Quintana tradicional</i> la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a éstas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso. (Art.84 ROTU).</p> <p>Estas agrupaciones deberán mantener la vinculación a la actividad agraria y/o ganadera de su promotor.</p> <p>Para su reconocimiento como tal deberá ser necesario la presentación de un informe de subsistencia que determine el cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 84 del ROTU, especialmente su vinculación a la actividad agropecuaria.</p>	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b>	
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b><u>Permitidos</u></b>	
<p>Se permiten usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas con las siguientes condiciones, que estarán supeditadas a la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para nuevas edificaciones la superficie mínima de parcela edificable no podrá ser inferior a la superficie mínima de cultivo.</li> <li>▪ La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las existentes, que configuran el conjunto, no podrá ser superior a quince metros.</li> <li>▪ La tipología edificatoria y condiciones estéticas de las nuevas edificaciones serán las mismas que las definidas para los núcleos rurales.</li> </ul>	
<b><u>Autorizables</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las nuevas construcciones autorizables sólo podrán consistir en una edificación agraria o ganadera necesarias para garantizar la continuidad y viabilidad de la explotación y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional.</li> <li>▪ La implantación de la nueva vivienda vinculada a la quintana se podrá realizar mediante rehabilitación y cambio de uso de una edificación existente o mediante construcción de nueva planta; en ambos casos deberán cumplir lo establecido como módulo de vivienda para los núcleos rurales (300 m<sup>2</sup>).</li> <li>▪ Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable.</li> <li>▪ En suelo no urbanizable de especial protección dónde se localicen Quintanas solo se podrá realizar una vivienda nueva si existe vinculación agraria del promotor. En suelo no urbanizable de interés se requiere la acreditación de vinculación agropecuaria actual o pasada del titular de la explotación y su vinculación por razón de parentesco con el promotor de la misma.</li> <li>▪ Alojamiento de turismo rural conforme a la legislación sectorial de aplicación.</li> <li>▪ Establecimientos de restauración.</li> <li>▪ Edificios vinculados a la transformación artesanal y venta de productos de la explotación.</li> <li>▪ Equipamientos y dotaciones públicas.</li> <li>▪ Instalaciones para la producción y transporte de energías renovables de autoconsumo.</li> </ul>	
<b><u>Prohibidos.</u></b>	
<p>Todos los no mencionados.</p>	

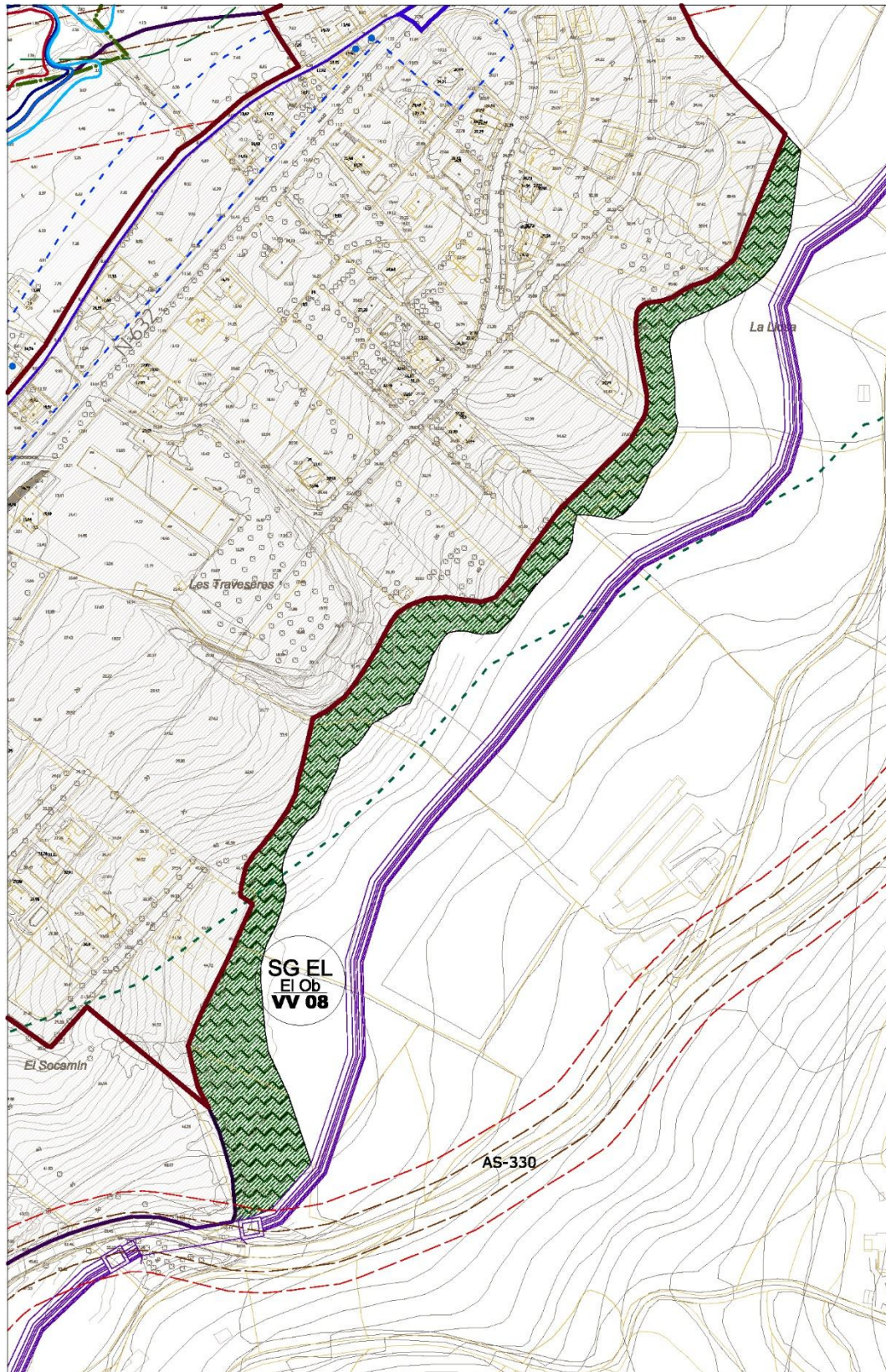


## **SISTEMAS GENERALES NO INCLUIDOS NI ADSCRITOS A ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**









SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SG-EL-Zv-VV-08



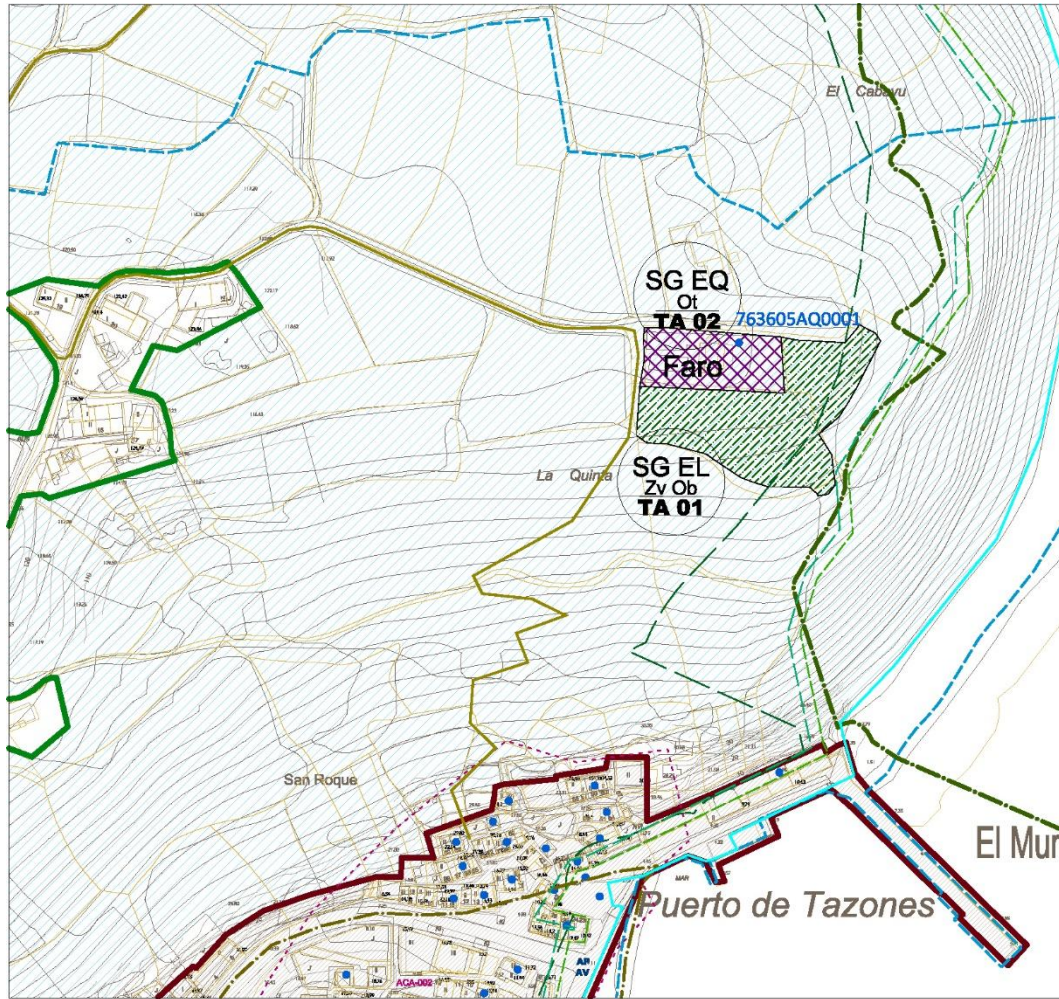
1/3000

- |   |  |   |                               |   |                   |
|---|--|---|-------------------------------|---|-------------------|
|  | SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES |  | COSTAS. ZONA DE INFLUENCIA    |  | SUELO URBANO      |
|  | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES                         |  | INFRAESTRUCTURAS. INTERCEPTOR |  | SUELO URBANIZABLE |

<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SG-EL-Zv-VV-08</b>
---	-----------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
<b>Clase de suelo</b>	Suelo no urbanizable
<b>Calificación</b>	Sistema general de espacios libres
<b>Superficie total</b>	17.580 m <sup>2</sup>
<b>Titularidad del suelo</b>	Privada
<b>Sistema de obtención</b>	Expropiación
<b>Plazo de obtención</b>	Cuatro años desde la aprobación del PGO

<b>CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA GENERAL</b>
<p>El parque lineal tendrá un carácter rural, con vegetación autóctona, debiendo ser permeable el 80% de su superficie.</p> <p>Se podrán disponer miradores con áreas estanciales en las zonas de confluencia con las zonas verdes de los sectores de suelo urbano no consolidado colindantes.</p>



<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SG-EL-Zv- TA-01</b>
---	------------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
<b>Clase de suelo</b>	Suelo no urbanizable
<b>Calificación</b>	Sistema general de espacios libres
<b>Superficie total</b>	4.556,76 m <sup>2</sup>
<b>Titularidad del suelo</b>	Privada
<b>Sistema de obtención</b>	Expropiación
<b>Plazo de obtención</b>	Cuatro años desde la aprobación del PGO

<b>CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA GENERAL</b>
<p>El parque tendrá un carácter rural, con vegetación autóctona, manteniendo las masas arbóreas existentes, debiendo ser permeable el 90% de su superficie.</p> <p>Se valorará la zona tangente con el camino que une Villar con el barrio de San Roque en Tazones, como lugar estancial.</p> <p>Las actuaciones tendrán en cuenta su localización dentro del entorno de protección de Tazones.</p>



# Documento bajo custodia en Sede Electrónica

## TOMO\_III\_2\_Normativa\_ZO\_SUNC\_SUR\_SNU\_signed

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



**URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica:**

<https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

**Código Seguro de Verificación (CSV):**

V9CA ADD7 FXAU FJET ZFDA

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

## Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA Registro de entrada nº 2811/2026 13/03/2026 19:31	Sello electrónico - 13/03/2026 19:32 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
	La persona interesada C. ANDRES & LL. MASIA SLP NIF B86242518	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 13/03/2026 19:33 C. ANDRES & LL. MASIA SLP Representante: MARIA DE LOS LLANOS MASIA GONZALEZ
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	