



Ayuntamiento de Villaviciosa

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DOCUMENTO RESUMEN

MARZO 2026



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.





*Memoria Justificativa*

**ÍNDICE**

<b>1. OBJETO, BASES Y ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. MODELO TERRITORIAL: PROTECCIONES + FOMENTO DEL SECTOR PRIMARIO .....</b>	<b>2</b>
2.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO .....	2
2.2. CONDICIONANTES Y AFECCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	6
<b>3. MODELO URBANO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>10</b>
<b>6. LA RÍA Y LA RED DE INFRAESTRUCTURA VERDE .....</b>	<b>11</b>
<b>7. PATRIMONIO Y PAISAJE.....</b>	<b>11</b>
<b>8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD .....</b>	<b>12</b>
<b>9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>13</b>
9.1. SUELO URBANO .....	13
9.1.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS).....	14
9.1.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.....	15
9.1.3. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo .....	15
9.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	17
9.2.1. Suelo urbanizable con planeamiento asumido (SUR-S-PAS).....	17
9.2.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo .....	18
9.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	19
<b>10. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA.....</b>	<b>19</b>
<b>11. CUADROS DE SÍNTESIS .....</b>	<b>21</b>
11.1. SUPERFICIES DESTINADAS A CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.....	21
11.2. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA .....	21
11.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.....	23
11.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	23
11.5. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS .....	24
11.6. ÁMBITOS REMITIDOS A ESTUDIO DE DETALLE O PLAN ESPECIAL .....	24
<b>12. CAPACIDAD RESIDENCIAL .....</b>	<b>25</b>
12.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL.....	25
12.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	25
<b>13. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS. ....</b>	<b>27</b>
13.1. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL .....	27
13.2. RÉGIMEN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	27
13.3. ESTÁNDARES DOTACIONALES: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	28
13.3.1. Capacidad residencial.....	28
13.3.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos.....	28
13.3.3. Relación Sistemas Generales espacios libres y equipamientos habitante.....	29
<b>14. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>30</b>
14.1. ÁMBITOS DONDE EL PGO ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	30

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

I





**Memoria Justificativa**

---

14.1.1. Clasificación del suelo urbano.....	31
14.1.2. Clasificación del suelo urbanizable .....	31
14.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable de Núcleo Rural .....	32
<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>33</b>





*Memoria Justificativa*

## 1. OBJETO, BASES Y ESTRATEGIAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

El OBJETO del plan es abordar la ordenación integral del concejo adaptado a sus necesidades. El PGO es una herramienta capaz de acoger los retos que la sociedad nos está demandando: patrones de sostenibilidad, objetivos y estrategias de la Agenda Urbana Española, elementos vertebradores como el paisaje, la infraestructura verde, los sistemas agrológicos y los corredores naturales, entre otros.

El objetivo principal del Plan General es la organización de un territorio en red, donde los núcleos habitados se posicionan y relacionan entre sí, con una apuesta significativa hacia su relación con el medio que los soporta, poniendo en valor las estructuras urbanas y rurales consolidadas y también los espacios no ocupados. Su posicionamiento en la Región, como parte vinculada al Área central, la conservación y protección del medio natural valioso, con un medio agroganadero y forestal muy fuerte y activo, un núcleo urbano reconocido que puja por un crecimiento contenido y diversificado y un medio rural de gran belleza, rico en su diversidad, que alberga un gran patrimonio cultural etnográfico.

La definición del modelo necesariamente se apoya en los siguientes parámetros:

- Un territorio municipal rico y diverso con grandes valores potenciales naturales y paisajísticos.
- Sistema de asentamientos dispersos que conforman una compleja red que relaciona unos con otros; y su capacidad de absorber nuevas funciones atendiendo a su localización geográfica.
- Dos ámbitos BIC: Conjuntos históricos de la **Villa de Villaviciosa** y el núcleo de **Tazonés**.
- Actividades económicas con proyección local y regional. (como concejo y como parte del área central).
- Movilidad: Promover la movilidad sostenible. Buscar el equilibrio entre la capacidad de carga y el acceso turístico. Fortalecer la movilidad sostenible metropolitana en clave local y comarcal
- Modelo turístico innovador, que tome en consideración los principios de la sostenibilidad, que mejore la calidad de vida local y que constituya un referente por sus compromisos ambientales y patrimoniales.

El concejo reúne valores naturales significativos y núcleos rurales tradicionales en un medio de singular belleza con cualidades propias excepcionales. Estas cualidades se completan con un enclave urbano "La Villa" y un núcleo Tazonés de gran interés y valor patrimonial.

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

- **Sistema natural:** Protección del medio ambiente: refuerzo de las zonas protegidas y corredores naturales.
- **Sistema verde:** la infraestructura verde y azul: El litoral, la Ría y otros corredores hídricos, su valoración y funcionamiento en red como medio para detener la pérdida de biodiversidad.
- **Sistema agrológico:** Protección de los suelos de alto valor agrológico que acogerán actividades económicas ligadas al recurso agrario del suelo. Fomentar una economía verde sostenible, basada en la producción local de las áreas de valor agrológico cercanas.
- **Sistema Rural:** Reforzar y reactivar el sistema rural de núcleos, como contribución al mantenimiento de su población y de la actividad tradicional asociada.
- **Sistema urbano:** Mezcla de usos y diversidad tipológica. Apostar por la regeneración y renovación urbana, completación de bordes y vacíos.
- **Patrimonio y Paisaje:** como sistema transversal que relaciona todos los demás sistemas; conformando una red que se superpone a ellos.





*Memoria Justificativa*

## 2. MODELO TERRITORIAL: PROTECCIONES + FOMENTO DEL SECTOR PRIMARIO

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

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

### 2.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE: PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO

La clasificación del Suelo No Urbanizable se realiza fundamentándose en los siguientes condicionantes:

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

Como resultado, se han establecido las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

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

#### A. SNU de ESPECIAL PROTECCIÓN.

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

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

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

En esta categoría de suelo se incluyen aquellos terrenos que presentan alguna categoría de protección ambiental. En el concejo de Villaviciosa cabe destacar las áreas declaradas como Reserva Natural de la Ría de Villaviciosa y la Cueva del Lloviu (Ley 5/91, de 5 de abril, de protección de los espacios naturales);





*Memoria Justificativa*

el Monumento Natural de los Yacimientos de Icnitas de Asturias (Decreto 45/2001, de 19 de abril); Los terrenos incluidos dentro de la Red Natura 2000 como es la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Ría de Villaviciosa, ZEC de los Yacimientos de Icnitas y Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) de la Ría de Villaviciosa; y , finalmente, espacios incluidos dentro del convenio Ramsar como es la Ría de Villaviciosa.

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

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

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

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

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

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

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

**B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.**

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

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

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

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

Esta clasificación se relaciona con todas las áreas forestales con especies alóctonas cuyo fin es su explotación y que se encuentran localizadas de forma dispersa por el término. Se considera dentro de esta clasificación el Monte de Utilidad Pública en el Cordal de Peón dada la clara orientación productiva de la gestión actual del monte.

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

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

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

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

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



**Memoria Justificativa**

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

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

**C. SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS**

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

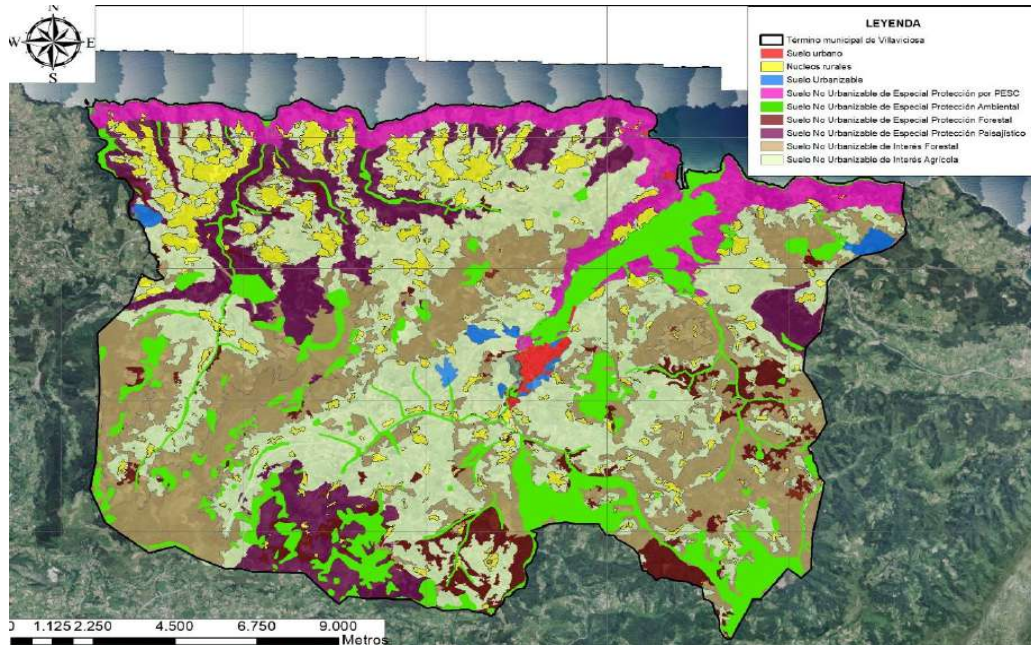
Se encuentran dentro de esta categoría de suelo no urbanizable las zonas correspondientes al Dominio Público Marítimo Terrestre y la zona de servidumbre de protección.

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

En esta categoría se incluyen los terrenos ocupados por las infraestructuras que discurren por el concejo.

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

Comprenden los terrenos del Concejo que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional.



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





*Memoria Justificativa*

**CUADRO DE CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

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



*Memoria Justificativa*

## 2.2. CONDICIONANTES Y AFECCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

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

- *Afecciones por riesgos naturales*

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

- *Otras afecciones*

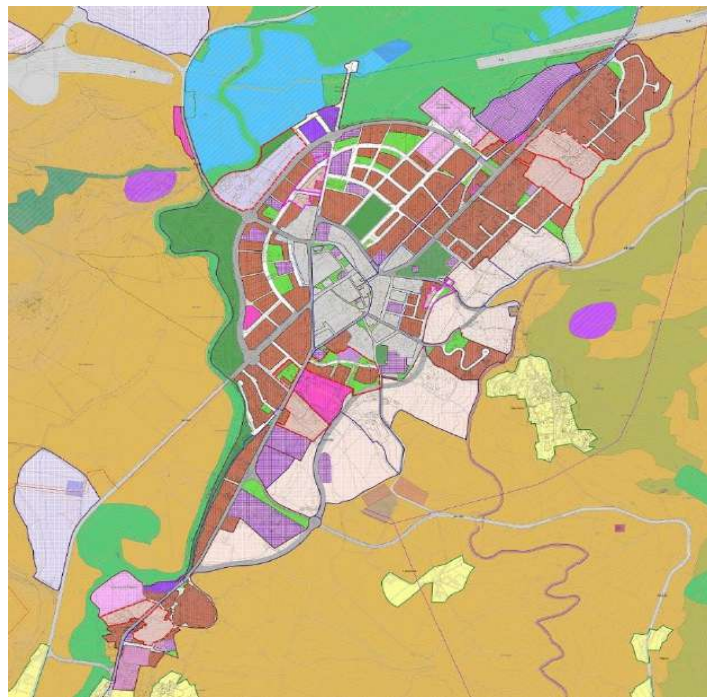
Se tratan de terrenos sujetos a la aplicación de un régimen sectorial o las derivadas del planeamiento territorial (POLA, PESO). En su caso quedan grafiadas las líneas de dominio público, servidumbres, afección, límite de la edificación, zona de influencia.

## 3. MODELO URBANO

La alternativa elegida como modelo de crecimiento se apoya principalmente en reforzar el sistema urbano de la Villa y el ajuste y completación de los núcleos rurales; se prevé completar los tejidos transformados o en proceso de transformación, valorando el entorno inmediato, sus paisajes y valores medioambientales.

- *La Villa*

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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



**Memoria Justificativa**

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



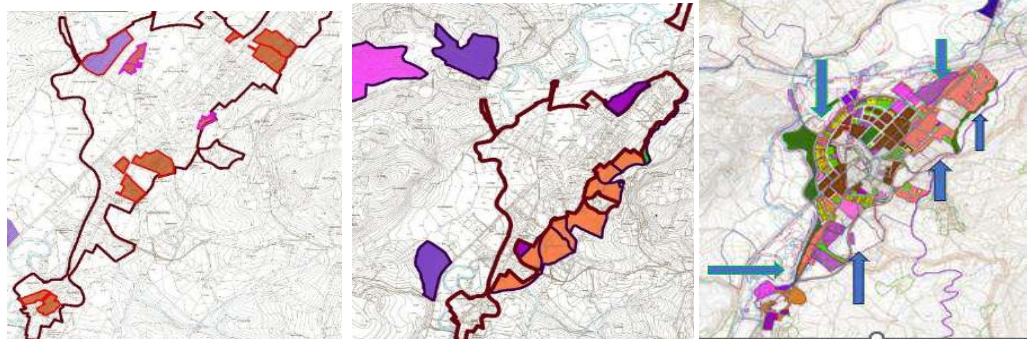
*El Conjunto histórico*

**Completar e integrar tejidos**

Se asumen las unidades de las Normas Subsidiarias en desarrollo como planeamiento asumido (PAS).

Se consideran los ámbitos de suelo urbano no consolidado del documento anterior sin desarrollar a los que se incorporan nuevas determinaciones (diversidad de tipologías, más densidad residencial, porcentaje de viviendas de protección) con determinaciones de ordenación vinculantes (localización de sistemas verdes, etc).

Se incorpora la ordenación detallada de los enclaves de la antigua Nestlé y sidras Cortina y Escanciador, que permitiría su desarrollo de forma inmediata desde la aprobación del PGO.



*Vacíos urbanos*

*Nuevos sectores de suelo urbanizable*

*Entradas a la Villa*

**Las entradas a la Villa y la nueva fachada sureste**

La Villa de Villaviciosa en su conjunto presenta en la actualidad un cierre natural en su borde oeste configurado por el *Parque de la Barquerina* que enfatiza el encuentro de la Villa con el espacio natural de la Ría; adolece sin embargo de carencias significativas en su relación con el entorno, así como de un tratamiento amable de las entradas a la ciudad, para ello el PGO contempla las siguientes propuestas:

Dignificar las entradas a la Villa

- *Entrada noroeste*

Se prevé un tratamiento diferenciado para la ordenación del ámbito de suelo no consolidado en el entorno del puente de Güetes, abriendo el paisaje naturalizado hacia la villa, promoviendo la relación con la Ría donde se une con el Parque de la Barquerina.

Se dan determinaciones precisas para el ámbito de suelo urbano no consolidado que abarca desde la zona del Salín hasta el puente, se permiten usos terciarios que dignifiquen la fachada sur de la C/ Eloísa Fernández



*Memoria Justificativa*

y la necesidad de mayor permeabilidad hacia el tejido residencial desde la Avenida del Carbayu.

– *Entrada norte*

La entrada norte acompaña al trazado del Camino de Santiago, trazado que se enfatiza con la previsión de una gran bolsa de suelo para equipamiento junto a la C/ Los Caleyos.

– *Entrada sur*

El cierre del parque de la Barquerina confluye con el parque de la Alameda por dónde discurre el Camino de Santiago, trazado que se cualifica desde la entrada norte.

La nueva fachada sureste

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

▪ **Tazones**

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

▪ **Las actividades económicas**

La propuesta del Plan contempla los siguientes enclaves para actividades económicas:

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

▪ **Dotaciones y Equipamientos**

La propuesta de la revisión del planeamiento completa y refuerza el sistema dotacional existente, y aunque la red actual satisface a la población del concejo, el Plan General organiza y consolida una red dotacional eficaz que dé también servicio a la población prevista con el desarrollo de los suelos vacantes y la incorporación de los nuevos suelos susceptibles de transformación. Las principales propuestas para la red dotacional son:

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

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

#### 4. ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES

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



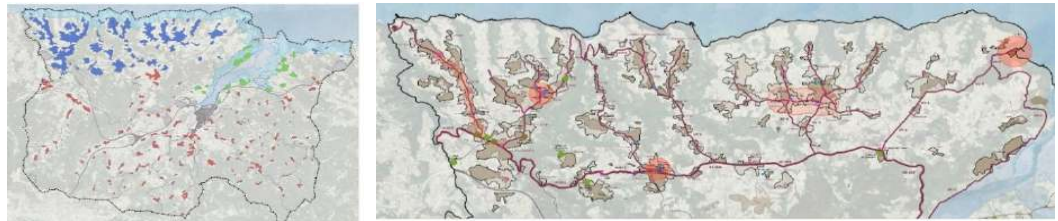


### Memoria Justificativa

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

Se delimitan los núcleos rurales a partir de los ya delimitados en las NS de 1997, incorporándose además como núcleos los enclaves con toponimia que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 81 del ROTU, con un total de 73 núcleos nuevos.

También se incorporan como Suelo no Urbanizable de Poblamiento Tradicional 45 ámbitos en los que se localizan asentamientos que, si bien responden a un desarrollo tradicional, no pueden ser considerados núcleos rurales al no cumplir los requisitos mínimos legales establecidos en el ROTU.



La regulación de los Núcleos Rurales se realiza en función de las siguientes variables:

*Morfología – Situación en el concejo – Relación con otros núcleos*

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

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

En todos los casos se considera como *parcela mínima la existente*, siempre que se pueda desarrollar la edificación con los parámetros de retranqueos y ocupación establecidos.

Se identifican tejidos caracterizadores:

- **Residenciales** (*Denso, Alveolar y Alveolar de transición*)
- **Productivo** (industrial y terciario)
- **Equipamientos** (públicos y privados)

Para los diferentes tejidos se establecen parámetros urbanísticos diferenciados (parcela mínima a efectos de segregación, edificabilidad, etc), con regulaciones diferentes según sea la situación geográfica del núcleo en el concejo (*litoral/ Ría e interior*).

- **Centros de Servicio**

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

Esto se produce principalmente en Les Mariñes (ejes de las ventas y viarios estructurantes) y puede darse en otras zonas como en el trazado del Camino de Santiago.



*Memoria Justificativa*

## 5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

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

Las principales propuestas del Plan para el sector económico son:

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

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

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

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

Alejados de la Villa se proponen dos polígonos con proyección comarcal y regional, el polígono de la Rasa de Selorio, cuyo planeamiento de desarrollo está aprobado definitivamente que se asume con los ajustes derivados





*Memoria Justificativa*

de las modificaciones también tramitadas y en Quintueles se prevé un área vinculada a la carretera N-632, que debido a su localización y a su cercanía al concejo de Gijón pudiera acoger actividades logísticas como complemento y apoyo a los grandes polígonos de Gijón.

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

## 6. LA RÍA Y LA RED DE INFRAESTRUCTURA VERDE

La Ría se presenta como fondo escénico de La Villa y como elemento vertebrador que estructura el borde noreste del núcleo. Forma parte preminente de una red de zonas verdes que fomenta la integración del ámbito urbano en la naturaleza que envuelve a la villa y, a su vez, enriquece el marco paisajístico de Villaviciosa.

A partir de la Ría se configuran corredores verdes que atraviesan el concejo en todas sus escalas: urbana-periurbana y territorial.

### *Elementos corredores y espacios vinculados*

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

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

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

## 7. PATRIMONIO Y PAISAJE

El PGO plantea el paisaje como un bien patrimonial que hay que proteger y como recurso básico que debe tenerse en cuenta en la definición del modelo de desarrollo.

Se ha tenido en cuenta en la definición de las **delimitaciones de los núcleos rurales**, en la **definición del modelo urbano de la Villa** y también y de forma especial en el **trazado del Camino de Santiago**, como ejemplo de elemento vertebrador en el concejo de paisajes diversos (confluencia de la Ruta de la Costa y Ruta del Interior).

Se plantean determinaciones subsidiarias hasta tanto no se apruebe el Pla Especial Territorial del Camino de Santiago que acaba de iniciar el Principado de Asturias.



*Memoria Justificativa*

## 8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### Objetivos del PGO en relación con el modelo de movilidad

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

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

### Propuestas de Movilidad y Accesibilidad

#### ▪ **Red peatonal y ciclista**

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

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

A ese respecto, el planteamiento de este PGO es fijar una Red Básica de Movilidad Activa que sirva de referencia para los proyectos y actuaciones de las diferentes administraciones titulares de las vías (concejo, Principado, MITMA).

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

#### ▪ **Accesibilidad**

Esa Red Básica de Movilidad Activa no excluye mejoras peatonales y ciclistas en otras vías del concejo, ni evita la necesaria adecuación del viario urbano de La Villa a las necesidades de los desplazamientos activos y la





*Memoria Justificativa*

recuperación del espacio público. Esa adecuación puede formar parte de un Plan o Programa de Movilidad Urbana Sostenible de La Villa y su entorno.

▪ **Mejoras en la circulación del casco consolidado**

Con el fin de reducir el paso de vehículos por el centro de la Villa y, en especial, de camiones vinculados a la explotación forestal, se plantea la creación de una vía de conexión de las tres carreteras regionales que confluyen en el sureste del núcleo urbano. El trazado de la vía se carga al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

▪ **Travesías**

Se plantean tratamientos específicos para las travesías, de la Villa (N-632) como las de los núcleos rurales, con medidas para el calmado de tráfico y mejora de la seguridad y accesibilidad.

▪ **Accesos a playas**

Cada una de las playas de Villaviciosa tiene una situación distinta en cuanto a su capacidad de acogida de visitantes y en cuanto a sus opciones de acceso y el aparcamiento, tanto de vehículos como de personas caminando. En ninguna de ellas parece conveniente ampliar la capacidad de aparcamiento de vehículos motorizados privados, por lo que las opciones de mejora se centran en:

- Supresión del aparcamiento informal en bordes de carreteras y caminos.
- Ordenación de los accesos peatonales y ciclistas. Tratamiento de las carreteras y caminos de acceso para garantizar la comodidad y la seguridad de la movilidad activa.
- Análisis de la viabilidad de extender los servicios de transporte colectivo de Rodiles a otras playas del municipio y ordenación en su caso del acceso y aparcamiento de esos servicios regulares de autobús.

▪ **Acceso a Tazones**

Una situación singular se presenta en el acceso al núcleo urbano y playa de Tazones, que resulta inseparable del acceso al propio núcleo. En este caso, la propuesta consiste en establecer una zona de aparcamiento en El Catalán, con acceso a Tazones a través de un camino exclusivamente peatonal.

Otra opción que implica un análisis de detalle es la creación de otro aparcamiento en Les Mestes, para el que se requiere un acceso peatonal directo alternativo a la carretera hasta el núcleo urbano

▪ **Previsión de aparcamientos**

- Se prevén aparcamientos en las playas de España y Merón a través del desarrollo de los *Parques-Playa* previstos en los instrumentos de ordenación territorial POLA-PESC.
- Dos nuevos aparcamientos para Tazones: el Caulín y Les Mestes.
- Se habilita un aparcamiento de camiones en el sector de suelo urbanizable sectorizado de Casa Blanca
- Se prevén nuevos aparcamientos en los sectores de suelo urbanizable sectorizado que configuran la nueva fachada este de la Villa, ligados al trazado de las carreteras As 255, AS-332 y AS-330.

**9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

La propuesta de clasificación del suelo se fundamenta en el reconocimiento de los valores intrínsecos del medio natural y del cumplimiento de las características definidas por la legislación urbanística para el suelo urbano. En los apartados siguientes se exponen los criterios de clasificación que se han tenido en cuenta.

**9.1. SUELO URBANO**

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que cumplen con los requisitos establecidos en la legislación urbanística y que básicamente corresponden con el suelo clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, o con sectores de suelo urbanizable, algunos ya incorporados al proceso de urbanización.

La clasificación de suelo urbano se ha realizado a partir de las condiciones objetivas que presentan los terrenos en la actualidad, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece TROTU y el ROTU.



*Memoria Justificativa*

Se ha clasificado como **suelo urbano consolidado** el que cumple las determinaciones para su consideración en aplicación del artículo 180 del ROTU. Se regula mediante la definición de su ordenación detallada y la aplicación directa de Zonas de Ordenanza.

Se clasifica como **suelo urbano no consolidado** los terrenos edificados parcialmente integrados en la malla urbana, que cuentan con servicios urbanos, donde es preciso acometer actuaciones de urbanización y reforma interior y obtener dotaciones urbanísticas públicas, siendo necesaria la equidistribución de cargas y beneficios.

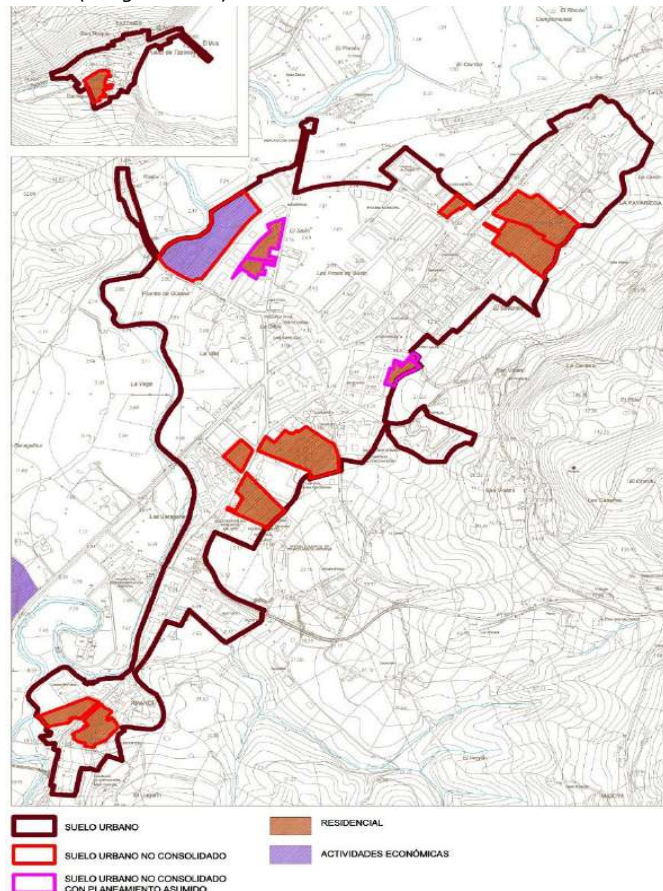
En total se han delimitado 13 ámbitos de suelo urbano no consolidado. Nos encontramos dos situaciones diferenciadas:

- 3 ámbitos contemplados en las NNSS de 1997, en ejecución y cuya ordenación se asume.
- 10 nuevos ámbitos, algunos parcialmente integrados en unidades de ejecución de las NNSS de 1997 sin desarrollar.

**9.1.1. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SUNC-PAS)**

Estos ámbitos se encuentran en ejecución de acuerdo con las previsiones del planeamiento que se revisa; corresponden con unidades de ejecución delimitadas en las NNSS/1997. La edificabilidad máxima del ámbito es la señalada en la ficha correspondiente, proveniente del planeamiento que se asume; ésta no podrá ser superada en ningún caso por la aplicación de la zona de ordenanza asignada. Se delimitan los siguientes:

- SUNC-PAS-1-R (antigua UE-5)
- SUNC-PAS-2-R (antigua UE-10)
- SUNC-PAS-3-R (antigua UE-16)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





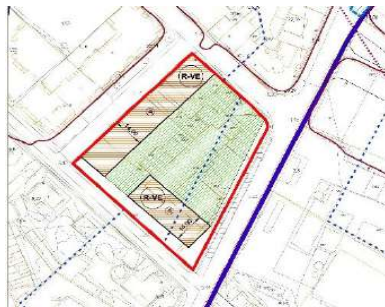
*Memoria Justificativa*

**9.1.2. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada**

En dos de los ámbitos delimitados identificados como SUNC-4R (antiguo enclave de Nestlé) y SUNC-5R (antigua localización de las sidererías Escanciador y Cortina), se fija la ordenación detallada, con el objeto de que puedan desarrollarse con celeridad una vez se produzca la aprobación definitiva del PGO; además se deja abierta la posibilidad de que se puedan modificar las ordenaciones detalladas propuestas.

▪ **SUNC- 4-R**

La ordenación del ámbito configura una nueva manzana que cierra con vivienda colectiva el tejido en la salida de la ciudad; en este caso se ha optado por el bloque abierto, con el objeto de materializar un espacio público de referencia con frente a la C/ Maximino Miyar.



SUNC-4-R



SUNC-5-R

▪ **SUNC- 5-R**

Para el nuevo sector residencial el Plan considera la conveniencia de introducir usos residenciales que completen las manzanas existentes de la C/ del Carmen y viario de borde. Se ha elegido la tipología de bloque abierto por considerar se adecúa mejor a los desniveles topográficos entre las dos calles que relaciona.

**9.1.3. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo**

El PGO remite la ordenación detallada a planeamiento de desarrollo en nueve ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados estableciendo determinaciones vinculantes y orientativas para la ordenación.

- SUNC- 1.R (antigua UE-13)
- SUNC- 2.R (antigua UE-14 y Modificación SAU-2)
- SUNC- 3.R
- SUNC- 6.R
- SUNC- 7.AE (antigua UE-11)
- SUNC- 8.R (Amandi)
- SUNC- 9.R (Amandi)
- SUNC- 10.R (Tazones)

▪ **SUNC- 1-R**

El ámbito, rodeado de tejido urbano consolidado con viviendas unifamiliares aisladas, se corresponde con la antigua UE-13, prevista con uso industrial. Si bien es cierto que en la actualidad existe un almacén de materiales de construcción y edificaciones anejas vinculadas, la vocación futura de este espacio es claramente residencial, como remate norte del barrio de viviendas unifamiliares que consolidarán la entrada norte a la ciudad.

▪ **SUNC- 2-R**

El ámbito se corresponde con la antigua UE-14, prevista con uso residencial, cuyo ámbito fue ajustado en una modificación de las NNSS/1997 relativo al SAU-2. Su ordenación completa el tejido existente del entorno junto con el ámbito colindante del SUNC-1-R, con condiciones de desarrollo semejantes, continuidad de las calles que llegan a sus límites y refuerzo de la zona verde sureste.



**Memoria Justificativa**



SUNC-1-R



SUNC-2-R



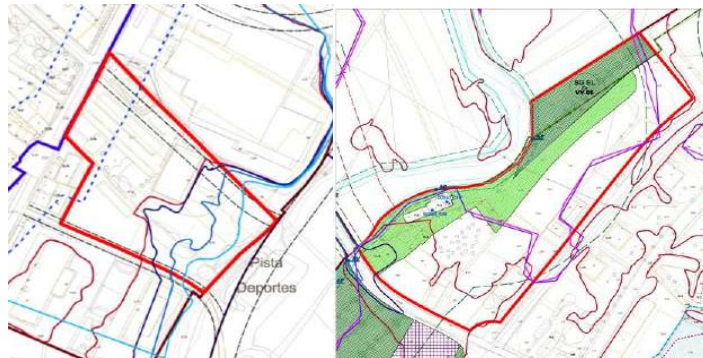
SUNC-3-R

▪ **SUNC- 3-R**

Junto al complejo deportivo del campo de fútbol, sirve de completación de una manzana consolidada con edificaciones entre medianeras por cuyo borde inferior discurre el trazado del Camino de Santiago. Contribuye a reorganizar los espacios públicos que se encuentran en su entorno.

▪ **SUNC- 6-R**

Esta zona, al igual que el SUNC-5 estaba contemplada en las NNSS/1997 como suelo urbano de uso industrial, al igual que en el ámbito referido, la transformación del uso previsto, de industrial a uso residencial, por el PGO, ocasiona su consideración como suelo urbano no consolidado.



SUNC-6-R

SUNC-7-AE

▪ **SUNC- 7-AE**

El ámbito se corresponde con la antigua UE-11, prevista con uso industrial en las NNSS/1997. Este ámbito no ha llegado a desarrollarse en los años de vigencia del planeamiento habiéndose mantenido únicamente algunas actividades en el frente de esta calle, que configuran traseras a la Ría.

Teniendo en cuenta su posición estratégica, en una de las entradas principales a la ciudad, y constituir el encuentro entre la Ría natural que llega a la ciudad y el parque urbano de la Barquerina, acogiendo además un espacio representativo en la historia del concejo: muelle y desembarcadero de la villa, el plan general ha considerado necesaria su transformación. La propuesta prevista contempla la consolidación del Parque que se funde con el tejido transformado de la Villa, con edificios terciarios y dotacionales que tienen en cuenta las prescripciones determinadas por el Plan Hidrológico en cuanto a los riesgos de inundabilidad.

▪ **SUNC- 8-R y SUNC- 9-R**

En la localidad de Amandi, localizados a ambos lados del trazado de la AS-255a, los ámbitos delimitados contribuyen a reforzar la estructura urbana del suelo urbano, de Amandi en continuación del tejido residencial de la Villa. Acoge los desarrollos residenciales del borde de carretera.





*Memoria Justificativa*

▪ **SUNC- 10-R. Tazones**

En el extremo sur del barrio de San Miguel de la localidad de Tazones se delimita el SUNC-10-R, previsto en el Plan Especial que no ha llegado a tramitarse, está integrado en la malla urbana y permitirá consolidar el barrio en la entrada del núcleo, hoy desfigurado con los grandes aparcamientos que acogen gran afluencia de público los periodos estivales.

**9.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Se han clasificado como suelo urbanizable los terrenos sobre los que el Plan General considera conveniente su incorporación a los procesos urbanos para conformar el modelo elegido; se han valorado parámetros de: localización en relación a los sistemas de comunicación estructurantes y con respecto a las necesidades de la Villa y los diferentes barrios, adecuación de los terrenos para soportar los usos y actividades previstos y mínimo impacto ambiental sobre el medio natural.

Se han delimitado en total 14 sectores de suelo urbanizable, que se corresponden con 3 sectores asumidos en diferente grado de desarrollo del planeamiento que se revisa y 11 sectores más, de los cuales 8 son sectores residenciales, 2 de actividades económicas y un sector agroforestal.

**9.2.1. Suelo urbanizable con planeamiento asumido (SUR-S-PAS)**

Estos sectores se encuentran previstos, algunos en ejecución, en el planeamiento que se revisa; se corresponden con sectores delimitados en las NNSS/1997, o provenientes de modificaciones que los contemplan. Con carácter general se mantienen las determinaciones del planeamiento anterior o bien se introducen algunos ajustes, como es el caso del SUR-S-PAS-3, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 del ROTU.

Son los siguientes:

- SUR-S-PAS-1-Sp (SAU-D-4)
- SUR-S-PAS-2-AE. *La Rasa de Selorio*
- SUR-S-PAS-3-AE. *Casa Blanca*

▪ **SUR-S-PAS-1-Sp (SAU-D-4)**

El sector en el que se localizan las instalaciones deportivas del Golf, separado de la Villa por el trazado de la autovía A-8, se encuentra en ejecución, estando pendiente de consolidar la urbanización y los procesos de gestión que conlleva; el PGO asume las determinaciones del sector establecidas en el planeamiento anterior.

▪ **SURS-S-PAS-2-AE. La Rasa de Selorio**

El sector industrial de la Rasa de Selorio se tramitó mediante una modificación de las NNSS/1997 para delimitar una pieza industrial con marcada proyección comarcal, que a su vez trataba de consolidar las instalaciones de sidra Mayador ya asentadas en la zona.

El plan asume e integra las determinaciones para su desarrollo establecidas en el planeamiento, considerando están plenamente vigentes sus determinaciones.

▪ **SUR-PAS-3-Casa Blanca. Cazanes**

Este sector, previsto en origen para consolidar una pieza con usos terciarios, junto al nudo de acceso a la autovía A-8, que constituye la principal entrada a Villaviciosa, se ha desarrollado parcialmente, únicamente con el complejo de la estación de servicio.

El Plan General prevé su mantenimiento, tratando sin embargo de reorientar los usos previstos, introduciendo nuevas perspectivas admitiendo el industrial y de almacenamiento que pudieran acoger pequeñas naves vinculadas al transporte y al estacionamiento de vehículos, con el fin de sacar los vehículos del casco, valorando su proximidad a este, estableciendo condiciones para que no se produzcan impactos visuales y ambientales. Se ajusta además la edificabilidad asignada para hacer viable el desarrollo del sector.



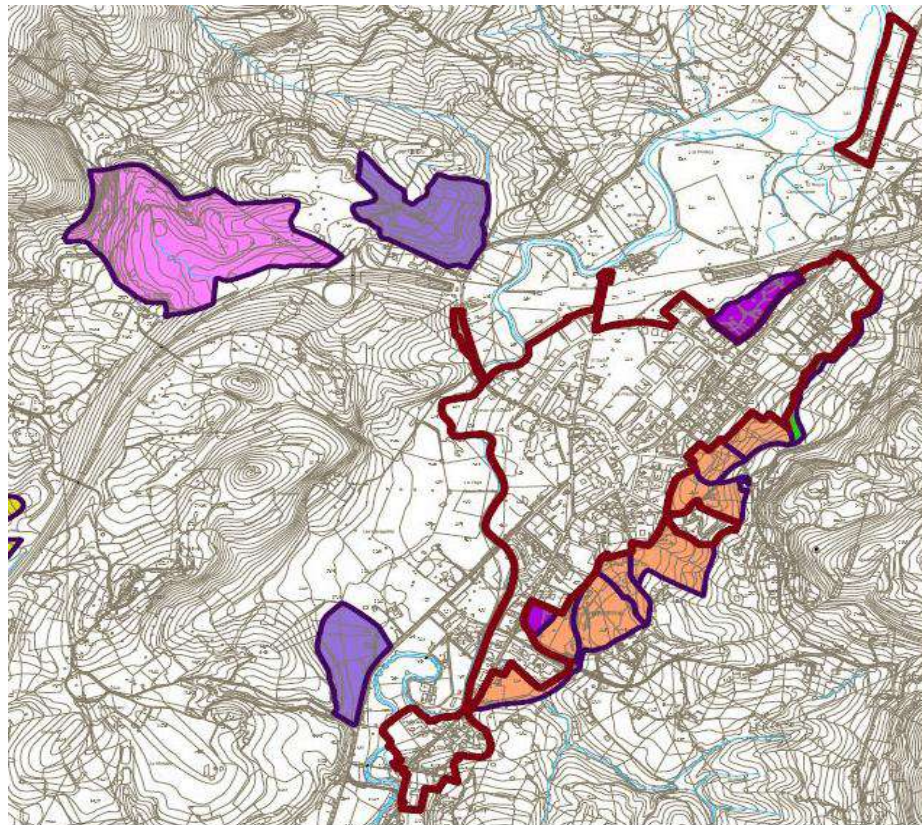
*Memoria Justificativa*

**9.2.2. Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo**

Para los nueve sectores de suelo urbanizable delimitados el Plan General fija condiciones para su desarrollo, estableciendo determinaciones vinculantes y orientativas para la ordenación. Se delimitan ocho sectores residenciales:

- SUR- 1-R (SAU-2b.1)
- SUR- 2-R (SAU-2b.2)
- SUR- 3-R (UE-24)
- SUR- 4-R (SAU-R-1)
- SUR- 5-R
- SUR- 6-R
- SUR- 7-R
- SUR- 8-R

Estos sectores refuerzan el modelo de crecimiento de la Villa, configurando la fachada sureste, sin afecciones por riesgos, como era el caso de los sectores situados en el oeste en las NNSS/1997. Su puesta en carga va asociada a la consolidación de sistemas generales dotacionales vertebrados junto con el SG viario que los enhebra y que sirve para canalizar el transporte pesado que se dirige a la AS-330, que ahora discurre por el centro.



*Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el entorno de la Villa*

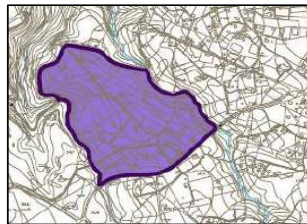
Además de los sectores residenciales el Plan General, delimita un sector para absorber las necesidades locales industriales del concejo, SUR- 9-AE (SAU-I.Les Baragañes).



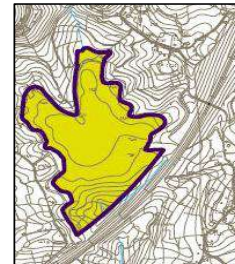
*Memoria Justificativa*

**9.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

La situación estratégica de Villaviciosa, en el entorno funcional del área central y su proximidad a Gijón, establece la conveniencia de contar con otros suelos que permitan el desarrollo de otras iniciativas surgidas en el proceso de redacción del plan, con proyección comarcal y regional. Se clasifica un área de suelo urbanizable no sectorizado para usos logísticos y empresariales con frente a la carretera N-632 -SUR-NS-10-AE- y se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado vinculado al aprovechamiento de los recursos endógenos del sector primario un área localizada sobre suelo público, SUR-NS-11-AF.



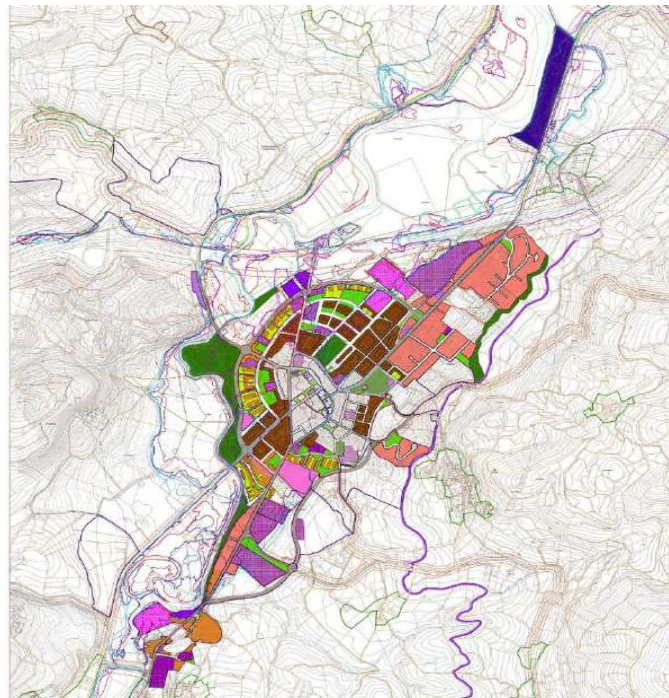
SUR-NS-10-AE



SUR-NS-11-AF

**10. CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA**

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado contempla diez zonas de ordenanza para la regulación del tejido urbano: seis ordenanzas residenciales, una ordenanza industrial, una ordenanza de terciario, una ordenanza de equipamiento y una ordenanza para zonas verdes y espacios libres. En algunas ordenanzas se han establecido diferentes grados para adecuar las determinaciones de edificabilidad, ocupación y volumen a las tipologías edificatorias ya existentes o previsibles.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





**Memoria Justificativa**

Para cada una de las zonas de ordenanza se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela se regula según la ordenanza de aplicación propuesta. Las ordenanzas propuestas son:

- **MANZANA CERRADA – MC**  
Edificación entre medianeras conformando manzanas, con o sin patio; se establecen gráficamente las alineaciones exteriores e interiores.
- **VOLUMETRÍA ESPECÍFICA – VE**  
Edificación exenta en bloque abierto lineal con acceso común y generalmente con espacio libre privado dentro de la parcela.  
Se aplica en el suelo urbano regulados por ordenaciones específicas coincidentes total o parcialmente con ámbitos remitidos por el planeamiento general que se revisa a planeamiento de desarrollo: Planes Especiales (PERI) o Estudios de Detalle (ED), en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante existir parcelas edificables.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR – RU**  
Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada. Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos.
  - Grado 1: Aislada
  - Grado 2: Aislada (antigua UE-27 y ED aprobado en fecha 27 de septiembre de 2006)
  - Grado 3: Adosada. Edificación entre medianeras, alineada a vial o retranqueada.
- **COLONIAS – COL**  
Conjunto de viviendas concebido de forma unitaria asociados a espacios comunes, con valores morfotipológicos significativos; se delimita la Colonia Les Colomines, que contiene mayoritariamente vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.
- **NÚCLEO TRADICIONAL – NT**  
Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras que se aplica al núcleo de Amandi.
- **NÚCLEO TAZONES-NTZ**  
Edificación tradicional entre medianeras, alineada a vial o retranqueada. Colectiva y unifamiliar.  
Se aplica como ordenanza transitoria al núcleo de Tazones hasta tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- **INDUSTRIAL I**  
Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.
- **TERCIARIO – T – TC**  
Se prevé una ordenanza específica para las parcelas destinadas en exclusivo al uso terciario diferenciando el terciario comercial del resto de categorías de uso terciario. Las edificaciones serán aisladas y/ o adosadas en parcela única.
- **EQUIPAMIENTO – EQ**  
Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento. Se diferencian dos grados
  - Grado 1: Equipamientos en general
  - Grado 2: Equipamientos deportivos al aire librePara el grado 1 se diferencia además en función de la situación de la parcela en el conjunto de la manzana a la que pertenece, ya sea una parcela entre medianeras o conformando la parcela de equipamiento la manzana completa, cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.
- **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - EL**





*Memoria Justificativa*

**11. CUADROS DE SÍNTESIS**

**11.1. SUPERFICIES DESTINADAS A CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**

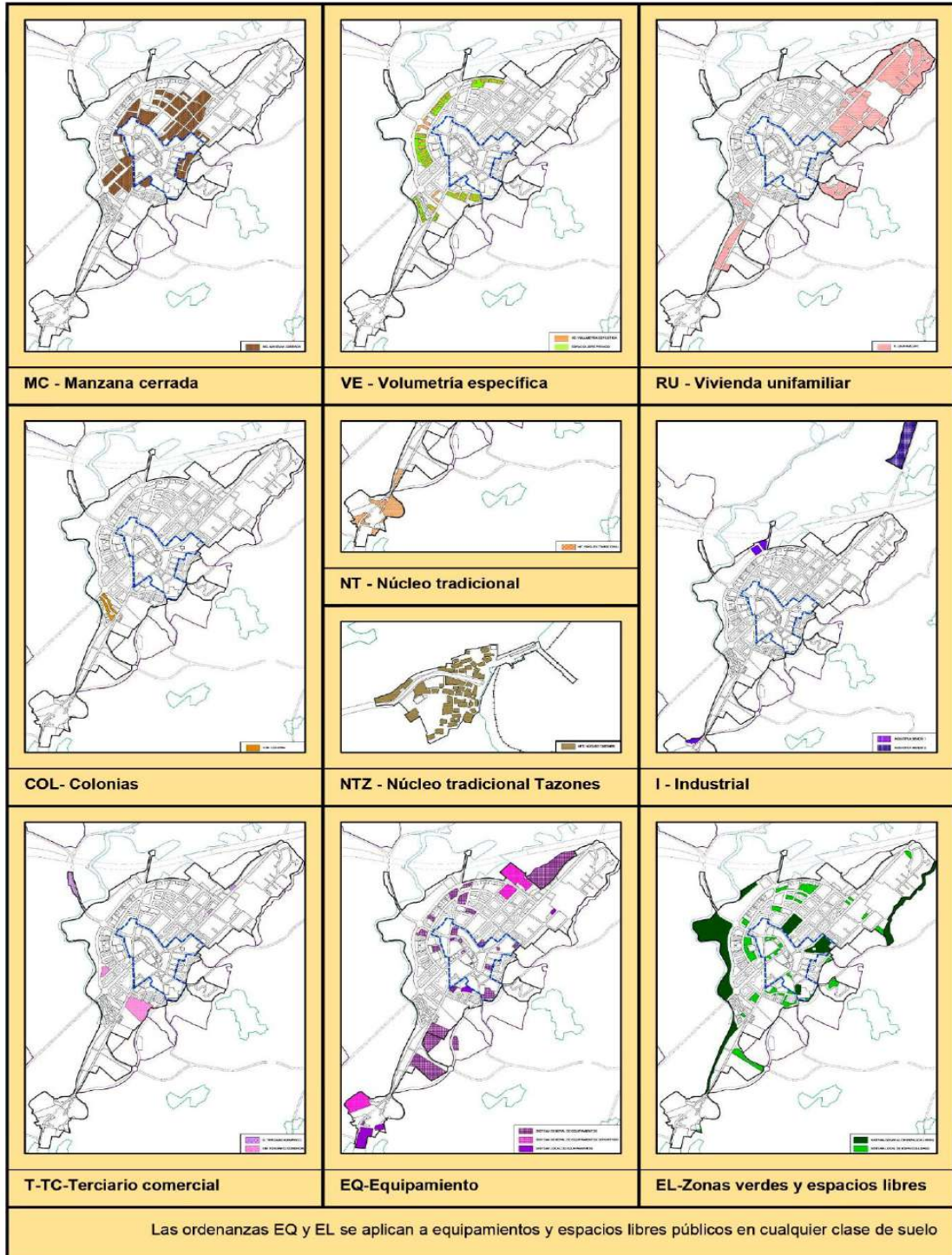
Clase de suelo	Categoría	Calificación	Identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	
Urbano	Consolidado	Residencial	SUC-R	1.138.879,65	
		Actividades económicas	SUC-AE	16.238,94	
	No consolidado	Residencial	SUNC-R	117.706,70	
		Actividades económicas	SUNC-AE	32.728,69	
<b>Total suelo urbano</b>				<b>1.305.553,98</b>	
Urbanizable	Sectorizado	Residencial	SUR-S-R	266.248,52	
		Actividades económicas	SUR-S-AE	837.956,96	
		Deportivo	SUR-S-Sp	318.496,92	
	No sectorizado	Actividades económicas	SUR-NS-AE	381.905,44	
		Agroganadero	SUR-NS-AF	283.823,38	
		<b>Total suelo urbanizable</b>			
No urbanizable	Especial protección	Ambiental	SNU-EP-AM	33.158.621,05	
		Forestal	SNU-EP-F	23.691.395,07	
		Paisajística	SNU-EP-P	26.919.717,05	
		Patrimonio cultural	SNU-EP-PC	449.389,76	
	Interés	Forestal	SNU-I-F	50.803.095,18	
		Agrícola	SNU-I-A	93.385.539,42	
		Extractivo	SNU-I-EX	44.894,57	
		Litoral de transición	SNU-I-LT	215.224,03	
		Poblamiento tradicional	SNU-I-PT	184.876,67	
		Sistema general de espacios libres	SG-EL-VV-08	17.580,21	
		Costas	Costas-PESC	SNU-C-PESC	19.587.979,51
			Costas reserva de infraestructuras de carreteras	SNU-C-IF-C	173.321,98
	Infraestructuras	Carreteras	SNU-IF-C	2.978.526,01	
	Núcleo rural		SNU-NR	18.679.887,17	
	<b>Total suelo no urbanizable</b>				<b>270.290.047,68</b>

**11.2. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA**

Identificación	Denominación
MC	Manzana cerrada
VE	Volumetría específica
RU	Vivienda unifamiliar
COL	Colonias
NT	Núcleo tradicional
NTZ	Núcleo Tazones
I	Industrial
T-TC	Terciario
EQ	Equipamiento
EL	Zonas verdes y espacios libres



*Memoria Justificativa*





*Memoria Justificativa*

**11.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

**1. Ámbitos con ordenación detallada**

Ámbito	Unidad de actuación	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> UP)	Sistema de gestión
SUNC-4R	UA-1	Vivienda colectiva	0,376 ua/m <sup>2</sup> (VCL)	Compensación
SUNC-5R	UA-1	Vivienda colectiva	0,536 ua/m <sup>2</sup> (VCL)	Compensación
SUNC-5R	UA-2	Vivienda colectiva	0,474 ua/m <sup>2</sup> (VCL)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre

**2. Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo**

Ámbito	Uso global	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> UP)	Sistema de gestión
SUNC-1R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,225 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUNC-2R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUNC-3R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,400 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUNC-6R (Villaviciosa)	Residencial	Residencial colectiva	0,316 ua/m <sup>2</sup> (VCL)	Compensación
SUNC-7AE (Villaviciosa)	Actividad económica	Terciario	0,239 ua/m <sup>2</sup> (TER)	Cooperación
SUNC-8R (Amandi)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUNC-9R (Amandi)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUNC-10R (Tazonos)	Residencial	Residencial unifamiliar	0,190 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre    VCP: vivienda colectiva protegida    VUL: vivienda unifamiliar libre  
TER: terciario

**11.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Ámbito	Área de reparto	Uso global	Uso predominante (UP)	Aprovechamiento medio (ua/m <sup>2</sup> UP)	Sistema de gestión
SUR-S-1.R	AR-1	Residencial	Residencial unifamiliar	0,180 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUR-S-2.R	AR-1	Residencial	Residencial unifamiliar	0,176 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUR-S-3.R	AR-2	Residencial	Residencial colectiva	0,237 ua/m <sup>2</sup> (VCP)	Compensación
SUR-S-4.R	AR-3	Residencial	Residencial colectiva	0,236 ua/m <sup>2</sup> (VCP)	Compensación
SUR-S-5.R	AR-4	Residencial	Residencial unifamiliar	0,157 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUR-S-6.R	AR-5	Residencial	Residencial colectiva	0,183 ua/m <sup>2</sup> (VCP)	Cooperación
SUR-S-7.R	AR-5	Residencial	Residencial colectiva	0,183 ua/m <sup>2</sup> (VCP)	Compensación
SUR-S-8.R	AR-6	Residencial	Residencial unifamiliar	0,134 ua/m <sup>2</sup> (VUL)	Compensación
SUR-S-9.AE	AR-7	Industrial	Industrial	0,771 ua/m <sup>2</sup> (IND)	Compensación

VCL: vivienda colectiva libre    VCP: vivienda colectiva protegida    VUL: vivienda unifamiliar libre  
IND: industrial





*Memoria Justificativa*

**11.5. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS**

Sistema general		Clase de suelo	Obtención	Vinculación	
SG-EL-VV-08	Espacio libre	SNU-I	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-EL ZV VV05	Zona verde	SUNC	Cesión	SUNC-7AE	Incluido
SG-EL-ZV-TA-01	Zona verde	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-EQ- VV-17	Equipamiento	SU	Cesión	SUNC-5-R	Adscrito
SG-EQ-VV-25	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Adscrito
				SUR-S-4.R	Adscrito
SG-EQ-VV-26	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-6.R	Adscrito
				SUR-S-7.R	Adscrito
SG-EQ-VV-27	Equipamiento	SUR	Cesión	SUR-S-9.AE	Incluido
SG-VP-VV-4.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Incluido
SG-VP-VV-6.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-5.R	Incluido
SG-VP-VV-6.2	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-4.R	Incluido
SG-VPP-VV-7.1	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-2.R	Incluido
SG-VP-VV-7.4	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-3.R	Incluido
SG-VP-VV-9.2	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-4.R	Incluido
SG-VP-VV-9.3	Viario	SUNC	Cesión	SUNC-5R	Incluido
SG-VP-VV-9.4	Viario	SUR	Cesión	SG-VP-VV-9.4	Incluido
SG-VP-VV-9.5	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-6.R	Incluido
SG-VP-VV-9.6	Viario	SUR	Cesión	SUR-S-8.R	Incluido
SG-VP-Va-TA-02	Aparcamiento	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	
SG-VP-Va-TA-03	Aparcamiento	SNU-C-PESC	Expropiación	Ayuntamiento	

**11.6. ÁMBITOS REMITIDOS A ESTUDIO DE DETALLE O PLAN ESPECIAL**

Ámbito	Planeamiento remitido
Tazones (BIC Conjunto histórico)	Plan Especial
SUNC-1R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-2R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-3R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-6R (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-7AE (Villaviciosa)	Plan Especial
SUNC-8R (Amandi)	Plan Especial
SUNC-9R (Amandi)	Plan Especial
SUNC-10R (Tazones)	Plan Especial





*Memoria Justificativa*

**12. CAPACIDAD RESIDENCIAL**

**12.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL**

La capacidad de población del Plan General se ha ajustado partiendo de una previsión futura de población en un escenario contenido, que refleje el crecimiento real de los últimos años y de la necesidad de viviendas generada por el incremento de población previsto, a los que habría que sumar los relativos a la población estacional y las viviendas vinculadas al turismo.

Por otra parte, la demanda y la necesidad real de viviendas no son coincidentes; la necesidad real tiene como finalidad la ocupación, mientras que la demanda ha estado sujeta a otras variables que pueden acabar incrementando el número de viviendas vacías. El Plan General debería dar respuesta a la necesidad real, ampliando la oferta de suelo con criterios de racionalidad.

**12.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación, considerada como incremento sobre el número de viviendas existentes, se ha realizado aplicando los siguientes criterios:

- En suelo urbano consolidado se han considerado las parcelas sin edificación y se han aplicado directamente las condiciones de edificabilidad y parcela mínima establecidas en la zona de ordenanza asignada a la parcela.
- En suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo se ha calculado aplicando los parámetros de densidad máxima de viviendas por hectárea y edificabilidad máxima destinada a uso residencial, y en el caso de ámbitos con ordenación detallada, aplicando la edificabilidad de la zona de ordenanza sobre la manzana edificable.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido se ha tenido en cuenta los valores establecidos por el instrumento de planeamiento que se asume.
- En los sectores de suelo urbanizable se ha calculado aplicando los parámetros de densidad máxima de viviendas por hectárea y edificabilidad máxima destinada a uso residencial y se ha considerado que la ordenación se desarrollará con el número máximo de viviendas permitido.
- En suelo no urbanizable de núcleo rural se ha calculado una capacidad máxima teórica, dividiendo la superficie del núcleo, excluido viario, entre la superficie mínima de parcela establecida por el Plan General según el tejido asignado, con los criterios señalados en el apartado 17.1 *Viviendas en suelo no urbanizable de núcleo rural* de esta memoria.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General, se podrían construir un total de 5.420 nuevas viviendas, 644 en las parcelas vacantes de suelo urbano consolidado, 382 en suelo urbano no consolidado incluyendo las unidades en ejecución y cuya ordenación se asume, 382 en suelo urbanizable sectorizado, y 4.012 viviendas en suelo no urbanizable de núcleo rural.

La **capacidad residencial máxima teórica** estimada del Plan General, considerando las viviendas existentes, que todas las actuaciones programadas se desarrollan con el número máximo de viviendas previsto, y que se consolida todo el suelo de núcleo rural, sería de 18.666 viviendas.

	<b>Nº máximo viviendas</b>
Viviendas existentes	13.246
Suelo urbano consolidado	644
Suelo urbano no consolidado	382
Suelo urbanizable	382
Suelo no urbanizable núcleo rural	4.012
<b>TOTAL CAPACIDAD MÁXIMA TEÓRICA</b>	<b>18.666</b>

Considerando que se ocupan todas las viviendas con porcentajes similares a los actuales, 54% para vivienda principal, 34 % vivienda secundaria, que se estabiliza el tamaño medio de hogar en 2,2 habitantes/vivienda para vivienda principal y 2,5 habitantes/vivienda para vivienda secundaria y que se ocupa en su totalidad la vivienda vacía, la capacidad residencial total sería de 43.129 habitantes, alcanzando una población residente de 21.439 habitantes en el desarrollo del Plan.





Memoria Justificativa

	Viviendas			
	Principal	No principal	Vacía	Total
Existentes	6.749	4.529	1.968	13.246
Δ nuevas viviendas	2.927	1.843	650	5.420
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>9.676</b>	<b>6.372</b>	<b>2.618</b>	<b>18.666</b>
	Habitantes			
	Principal	No principal	Vacía	Total
Δ población	6.439	4.607	1.431	12.477
Población existente	15.000	11.323	4.330	30.652
<b>TOTAL HABITANTES</b>	<b>21.439</b>	<b>15.930</b>	<b>5.760</b>	<b>43.129</b>

El desarrollo del Plan General permitiría la siguiente capacidad máxima de nuevas viviendas en cada una de las clases y categorías de suelo:

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	TOTAL	CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	TOTAL
<b>Suelo urbano</b>		<b>1.026</b>	<b>Suelo no urbanizable NR</b>		<b>4.012</b>
<b>SUC</b>	<b>644</b>		AMANDI	150	
Vivienda Unifamiliar	95		SAN PEDRU AMBÁS	51	
Vivienda Colectiva	43		ARGÜERU	363	
Barquerina	293		ARROES	160	
Antigua UE26	64		BEDRIÑANA	43	
Antigua UE2	122		BRECEÑA	157	
Antigua UE27	27		EL BUSTIU	70	
<b>SUNC-PAS</b>	<b>112</b>		CAMOCA	67	
SUNC-PAS-1	65		CANDANAL	57	
SUNC-PAS-2	24		CARDA	8	
SUNC-PAS-3	23		CAREÑES	99	
<b>SUNC</b>	<b>270</b>		CASTIELLU	198	
SUNC-1R	41		CAZANES	50	
SUNC-2R	27		CELADA	67	
SUNC-3R	8		CORU	73	
SUNC-4R	50		FUENTES	51	
SUNC-5R	94		GRASES	63	
SUNC-6R	26		LLUGÁS	50	
SUNC-8R (Amandi)	8		LA LLERA	10	
SUNC-9R (Amandi)	11		LA MADALENA	29	
SUNC-10R (Tazones)	5		SAMARTÍN DEL MAR	150	
<b>Suelo urbanizable</b>		<b>382</b>	MIRAVALLS	98	
SUR-S-1R	34		NIÉVARES	17	
SUR-S-2R	27		OLES	154	
SUR-S-3R	70		SANTOXENIA	43	
SUR-S-4R	96		PIÓN	150	
SUR-S-5R	25		ARNÍN	8	
SUR-S-6R	63		PRIESCA	57	
SUR-S-7R	37		PUEYES	92	
SUR-S-8R	30		QUINTES	190	
			QUINTUELES	329	
			RALES	26	
			ROZAES	57	
			SAN JUSTO/ SAN XUSTO	274	
			SELORIU	250	
			TAZONES	0	
			TORNON	97	
			VALDEBÁRCENA	58	
			SAMARTÍN DE VALLÉS	34	
			VILLAVERDE	112	
<b>TOTAL NUEVAS VIVIENDAS CONCEJO</b>		<b>5.420</b>			

SUC: suelo urbano consolidado  
SUNC-PAS: suelo urbano consolidado en ejecución  
SUNC: suelo urbano no consolidado

SUR-S: suelo urbanizable sectorizado  
NR: núcleo rural





Memoria Justificativa

**13. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS.**

**13.1. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL**

El artículo 81 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a los requisitos para la delimitación de núcleos rurales, en su apartado 2.c establece:

*En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá justificar que el incremento del aprovechamiento urbanístico permitido, medido como el número de nuevas viviendas susceptibles de ubicarse en la ampliación que en su caso se proponga, es igual o inferior al número de viviendas existentes en el núcleo original.*

*En defecto de determinación expresa en el planeamiento, el número de nuevas viviendas se calculará dividiendo la superficie propuesta como ampliación del núcleo original, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima establecida a los efectos de parcelación, con las limitaciones contempladas en este reglamento respecto al número máximo de predios resultantes por parcela original.*

El número de nuevas viviendas en el suelo de núcleo rural delimitado se justifica en función de los criterios y determinaciones establecidos en la normativa urbanística de este Plan General: Capítulo 3\_ Sección 4ª Suelo no urbanizable de Núcleo Rural, relativos a configuración y superficie de parcela, y condiciones para nuevas segregaciones. Los núcleos delimitados por el PGO cumplen las determinaciones legales establecidas, siendo el número total teórico de nuevas viviendas inferior o igual al marcado como máximo en el artículo 81.2 del ROTU.

**13.2. RÉGIMEN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

El Plan General prevé la siguiente superficie edificable residencial destinada a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, teniendo en cuenta lo previsto al efecto en el artículo 91. Reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del ROTU, y en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA			
Suelo Urbano no Consolidado			
	S <sub>E</sub> R total (m <sup>2</sup> )	S <sub>E</sub> VP (m <sup>2</sup> )	% S <sub>E</sub> VP/S <sub>E</sub> R total
SUNC-1R (Villaviciosa)	4.928,05	985,61	20,00%
SUNC-2R (Villaviciosa)	3.490,59	698,12	20,00%
SUNC-3R (Villaviciosa)	1.100,75		0,00%
SUNC-4R (Villaviciosa)	5.618,40	1.685,52	30,00%
SUNC-5R (Villaviciosa)	12.296,00	2.459,20	20,00%
SUNC-6R (Villaviciosa)	3.810,83	762,17	20,00%
SUNC-8R (Amandi)	1.442,28	288,46	20,00%
SUNC-9R (Amandi)	1.896,51	379,30	20,00%
SUNC-10R (Tazones)	919,87	183,97	20,00%
<b>TOTAL SUNC-R</b>	<b>35.503,29</b>	<b>7.442,35</b>	<b>20,96%</b>
Suelo urbanizable			
	S <sub>E</sub> R total (m <sup>2</sup> )	S <sub>E</sub> VP (m <sup>2</sup> )	% S <sub>E</sub> VP/S <sub>E</sub> R total
SUR-S-1.R	5.181,95	2.072,78	40,00%
SUR-S-2.R	4.015,47	1.606,19	40,00%
SUR-S-3.R	9.975,14	3.990,06	40,00%
SUR-S-4.R	13.810,41	5.524,16	40,00%
SUR-S-5.R	3.685,39	1.474,16	40,00%
SUR-S-6.R	7.925,25	4.755,15	60,00%
SUR-S-7.R	4.700,05	2.820,03	60,00%
SUR-S-8.R	4.314,30	1.725,72	40,00%
<b>TOTAL SUR-S-R</b>	<b>53.607,96</b>	<b>23.968,24</b>	<b>44,71%</b>

S<sub>E</sub> R total: superficie edificable destinada a uso residencial en el sector

S<sub>E</sub> VP: superficie edificable destinada a vivienda de protección pública

% S<sub>E</sub>VP/S<sub>E</sub>R total: porcentaje de la superficie edificable residencial total destinada a vivienda de protección pública





**Memoria Justificativa**

En suelo urbano y urbanizable la reserva de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supera los mínimos establecidos por la legislación estatal y autonómica de aplicación.

**13.3. ESTÁNDARES DOTACIONALES: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

Se cumple lo establecido en el artículo 71.3 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU):

*“El Plan General de Ordenación, establecerá la reserva de suelo para los sistemas generales con arreglo a los siguientes criterios:*

- b) El sistema de zonas verdes, en una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos en el horizonte del Plan.*
- c) El sistema de equipamientos, dimensionados en consideración a lo que justificadamente requieran las demandas urbanísticas y territoriales existentes, respetando en todo caso una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos al horizonte del Plan, debiendo quedar así acreditado en la Memoria”.*

**13.3.1. Capacidad residencial**

El suelo calificado como residencial en el Plan General establece la posibilidad de consolidar un máximo de 18.666 viviendas en la totalidad del suelo urbano, urbanizable y suelo de núcleo rural clasificado en el concejo, según se describe en el apartado **Capacidad residencial** de esta Memoria.

Considerando que se mantienen sustancialmente los porcentajes de primera y segunda residencia y que se ocupa toda la vivienda vacía, la población potencial máxima en caso de que se ocupase el total de viviendas posibles, sería de 43.129 habitantes, tal como se justifica en apartado **Capacidad residencial** antes referido.

**13.3.2. Sistema general de espacios libres y equipamientos**

El Plan General de Ordenación de Villaviciosa establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista. Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General prevé sistemas generales en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable se obtienen por cesión o, en su caso, expropiación. En el caso de sistemas generales incluidos o adscritos a ámbitos de suelo urbano no consolidado o a sectores de suelo urbanizable, en las fichas de la Normativa urbanística se fija, tanto numérica como gráficamente, la superficie de suelo de sistema general de espacios libres y de equipamientos incluida o adscrita al sector.

El PGO de Villaviciosa prevé los siguientes sistemas generales de espacios libres y equipamientos:

**Sistema general de espacios libres**

IDENTIFICACIÓN			Parroquia	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>		
ID.	Clase	Número			Existente	Propuesto	
SG-EL	Zv	VV 01	Parque de la Barquerina	Villaviciosa	SUC	57.291,00	
SG-EL	Zv	VV 02	Plaza del Ayuntamiento	Villaviciosa	SUC	1.476,30	
SG-EL	Zv	VV03	Parque Ballina	Villaviciosa	SUC	9.572,59	
SG-EL	Zv	VV 04	Parque lineal del río Linares / de la Ría	Villaviciosa	SUC	11.852,63	
SG-EL	Zv	VV 05	Zona verde	Villaviciosa	SUNC		4.551,34
SG-EL	Zv	VV 06	Plaza y jardines frente al Monasterio S.J. Capistrano	Villaviciosa	SUC	2.447,07	
SG-EL	Zv	VV 07	Parque Pelambre	Villaviciosa	SUC	10.265,79	
SG-EL	Zv		Parque periurbano SUR-PAS-3.AE	Villaviciosa	SUR		75.000,00
SG-EL	Zv	VV 08	Parque lineal de borde	Villaviciosa	SNU		17.580,21
SG-EL	Zv	PI 01	Área recreativa Cordal de Pión	Pión (PI)	SNU	17.910,90	
SG-EL	Zv	SM 01	Eucaliptal El Puntal	Samartín del Mar (SM)	SNU	30.043,62	
SG-EL	Zv	SV 01	Área recreativa Campos de Luexe	Samartín de Vallés (SV)	SNU	18.800,00	
<i>Total</i>						<i>159.659,90</i>	<i>97.131,55</i>
<b>TOTAL SG-EL</b>						<b>256.791,45</b>	





Memoria Justificativa

Sistema general de equipamientos

IDENTIFICACIÓN			Parroquia	Clase de Suelo	Superficie m <sup>2</sup>		
ID.	Clase	Número			Existente	Propuesto	
SG-EQ	Sp	VV 01	Polideportivo Manuel Busto y Campo de Fútbol Les Caleyés	Villaviciosa	SU	18.017,30	
SG-EQ	Sp	VV 02	Pistas de atletismo	Villaviciosa	SU	7.207,92	
SG-EQ	Es	VV 04	Parque de bomberos	Villaviciosa	SU	2.980,70	
SG-EQ	Tr	VV 05	Estación de autobuses	Villaviciosa	SU	3.946,90	
SG-EQ	Am	VV 06	Juzgado de Villaviciosa	Villaviciosa	SU	1.980,66	
SG-EQ	Am	VV 07	Ayuntamiento	Villaviciosa	SU	447,03	
SG-EQ	Sa	VV 08	Centro Sanitario	Villaviciosa	SU	766,68	
SG-EQ	Ct	VV 09	Ateneo Obrero / Oficina Joven	Villaviciosa	SU	1.480,00	
SG-EQ	Ct	VV 10	Teatro Riera	Villaviciosa	SU	699,52	
SG-EQ	Ed	VV 11	Esuela Pública de Educación Infantil La Oliva	Villaviciosa	SU	2.413,72	
SG-EQ	G	VV 12	Genérico (Puente de Güetes)	Villaviciosa	SU	2.757,10	
SG-EQ	G	VV 13	Genérico	Villaviciosa	SUR	3.480,80	
SG-EQ	G	VV 14	Genérico (Piscinas)	Villaviciosa	SU	1.952,67	
SG-EQ	So	VV 15	Servicios Sociales	Villaviciosa	SU	221,76	
SG-EQ	G	VV 16	Genérico (Mercado de abastos)	Villaviciosa	SU	1.528,90	
SG-EQ	G	VV 17	Genérico (Sidra Escanciador)	Villaviciosa	SU		1.462,30
SG-EQ	Ct	VV 18	Monasterio San Juan de Capistrano	Villaviciosa	SU	4.750,71	
SG-EQ	Ed	VV 19	Colegio Público Comarcal Maliayo	Villaviciosa	SU	9.759,20	
SG-EQ	Ed	VV 20	Instituto de Educación Secundaria	Villaviciosa	SU	21.567,13	
SG-EQ	Sp	VV 21	Campo de Fútbol	Villaviciosa	SU	16.156,57	
SG-EQ	G	VV 22	Genérico (Antiguas Escuelas)	Villaviciosa	SU	584,40	
SG-EQ	G	VV 23	Genérico	Villaviciosa	SU	1.442,92	
SG-EQ	Ct	VV 24	Casa de los Hevia	Villaviciosa	SU	522,70	
SG-EQ	G	VV 25	Genérico	Villaviciosa	SUR		34.391,86
SG-EQ	G	VV 26	Genérico	Villaviciosa	SUR		10.110,39
SG-EQ	G	VV-27	Genérico Les Baragañes	Villaviciosa	SUR		2.048,00
SG-EQ	Ce		Cementerio	Villaviciosa	SNU	3.550,35	
SG-EQ	Ed	TA 01	Escuela (C.R.A. La Marina)	Tazonés	SU	146,35	
SG-EQ	Ct	QL 02	Asociación de Vecinos San Clemente (Antiguas Escuelas)	Quintueles (QL)	SNU	571,70	
SG-EQ	Ct	QT 01	Sociedad Cultural Recreativa Clarín de Quintes	Quintés (QT)	SNU	589,00	
SG-EQ	Ed	QT 02	Escuela	Quintés (QT)	SNU	2.767,70	
SG-EQ	G	AR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Arroes (AR)	SNU	891,20	
SG-EQ	G	AR 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	Arroes (AR)	SNU	1.166,70	
SG-EQ	Ed	PI 01	Escuela	Piñón (PI)	SNU	528,90	
SG-EQ	Ed	PI 02	CTIC Rural Tech - Centro de Innovación Agraria	Piñón (PI)	SNU	17.457,60	
SG-EQ	G	RO 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Rozas (RO)	SNU	253,20	
SG-EQ	Sp	CÑ 01	Deportivo - Campo fútbol	Careñes (CÑ)	SNU	9.926,60	
SG-EQ	Ed	CT 01	Escuela	Castiellu (CT)	SNU	1.156,90	
SG-EQ	So	CT 02	Centro Social	Castiellu (CT)	SNU	1.010,00	
SG-EQ	Sa	CT 03	Centro de Salud	Castiellu (CT)	SNU	757,10	
SG-EQ	G	PU 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Pueyes (PU)	SNU	304,91	
SG-EQ	Ed	AG 01	Escuela	Agüeru (AG)	SNU	2.996,70	
SG-EQ	Sp	SX 01	Campo de fútbol	San Xusto (SX)	SNU	3.660,00	
SG-EQ	G	SX 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	San Xusto (SX)	SNU	672,80	
SG-EQ	Ct	SX 03	Asociación de Vecinos	San Xusto (SX)	SNU	88,00	
SG-EQ	G	GR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Grases (GR)	SNU	2.500,70	
SG-EQ	G	CM 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Camoca (CM)	SNU	465,60	
SG-EQ	G	VB 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Valdebárcena (VB)	SNU	853,65	
SG-EQ	Ed	OL 01	Escuela	Oles (OL)	SNU	1.135,50	
SG-EQ	Ct	SM 01	Centro de interpretación de la ría	Samartín del Mar (SM)	SNU	1.347,10	
SG-EQ	G	AD 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Amandi (AD)	SNU	76,80	
SG-EQ	G	CE 02	Genérico (Antiguas Escuelas)	Celada (CE)	SNU	993,10	
SG-EQ	G	SE 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Seloriu (SE)	SNU	2.418,30	
SG-EQ	G	TO 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Tornón (TO)	SNU	80,82	
SG-EQ	Sp	TO 02	Campo de fútbol	Tornón (TO)	SNU	2.273,67	
SG-EQ	Ot	MI 01	Albergue de peregrinos	Miravalles (MI)	SNU	261,54	
SG-EQ	G	BU 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	El Bustiu (BU)	SNU	1.327,75	
SG-EQ	G	BR 01	Genérico (Antiguas Escuelas)	Brecheña (BR)	SNU	403,00	
SG-EQ	Ct	ST 01	Asociación de Vecinos	Santoxenia (ST)	SNU	124,10	
<i>Total</i>						167.422,63	48.012,55
<b>TOTAL SG-EQ</b>						<b>215.435,18</b>	

13.3.3. Relación Sistemas Generales espacios libres y equipamientos habitante

La población potencial máxima en caso de que se ocupase el número total de viviendas posibles en suelo urbano, urbanizable y núcleo rural, sería de 43.129 habitantes. Esta población es un dato estimado, a los únicos efectos



**Memoria Justificativa**

de la justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales establecidos por la legislación urbanística. Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, con los estándares establecidos por el Texto refundido de las disposiciones legales en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTU), la superficie mínima de suelo para sistemas generales sería:

SISTEMA GENERAL	Habitantes potenciales	ROTU		PGOV	
		Estándar	Reserva suelo	Estándar	Reserva suelo
Espacios libres	43.129	5 m <sup>2</sup> /hab	215.645 m <sup>2</sup>	5,95 m <sup>2</sup> /hab	256.791,45 m <sup>2</sup>
Equipamientos	43.129	5 m <sup>2</sup> /hab	215.645 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup> /hab	215.435,18 m <sup>2</sup>

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa cumple con los estándares mínimos establecidos en la legislación, suponiendo una relación de 5,97 m<sup>2</sup>/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 5,00 m<sup>2</sup>/ habitante para el sistema general de equipamientos.

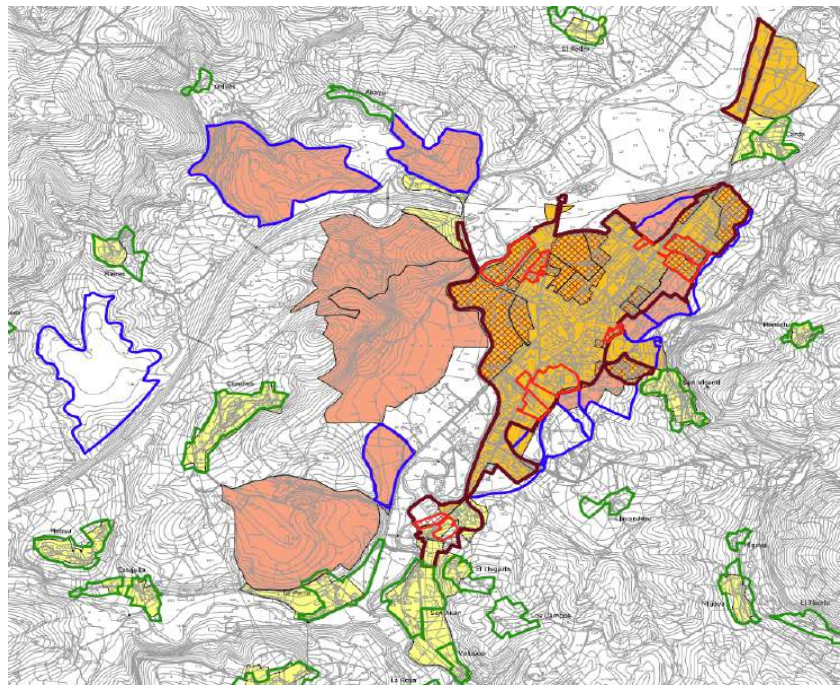
**14. RESUMEN EJECUTIVO**

El Resumen Ejecutivo», en los procesos de aprobación de los documentos urbanísticos que prevean la modificación de la ordenación del documento que se revisa, contempla:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

**14.1. ÁMBITOS DONDE EL PGO ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE**

Se señalan los ámbitos donde existen diferencias con respecto a la clasificación de suelo y dentro de cada clase de suelo las variaciones en cuanto a las categorías correspondientes.



Superposición clasificación del suelo en NNSS/1997-Modificaciones (naranja) y PGO para aprobación inicial (contorno azul)





*Memoria Justificativa*

**14.1.1. Clasificación del suelo urbano**

Con la Revisión del PGO se clasifica como suelo urbano el suelo clasificado como urbano en el planeamiento anterior y además se incluyen algunos pequeños ámbitos de borde que, en virtud del grado de consolidación de la edificación o por considerar su situación plenamente integrados en la trama urbana, cumplen las determinaciones que al efecto establece la legislación urbanística.

En esta situación nos encontramos algunos ámbitos de remate que en el desarrollo del planeamiento han adquirido su condición de suelo urbano y por tanto quedan ya englobados como suelo urbano consolidado, como el área de la Barquerina al oeste y al este la zona del entorno de la C/ Asturias y C/ Alcaldes del siglo XX.

En algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado se introducen ajustes en la calificación propuesta, se trata de zonas calificadas por las NNSS/1997 como industrial en las que el Plan General prevé diversidad de usos:

- Zona sur (instalaciones sidra Escanciador)
- Entrada noroeste a la Villa (pasado el Puente Güetes)

En la primera se mantiene actividad económica -industriales- y terciario- con usos residenciales, mientras que la segunda se dirige expresamente a la implantación de usos terciarios y dotacionales, zona que se quiere enfatizar por su representatividad en el encuentro Ría-ciudad.

También resaltar el ámbito del entorno de Sidras El Gaitero, a la entrada de La Villa desde el norte, desarrollado en las NS a uno y otro lado de la carretera N-632; el PGO prescinde de la margen derecha zona sin edificar que presenta riesgos significativos de inundabilidad.

**14.1.2. Clasificación del suelo urbanizable**

Como suelo urbanizable se plantean mayores diferencias entre una propuesta y otra; las principales divergencias son:

- NNSS/1997
  - Al oeste las NS prevén gran cantidad de suelo urbanizable que ocupan mayoritariamente los terrenos englobados al sur del trazado de la A-8, entre la autovía y la carretera AS-380. La mayor parte de los sectores son de uso residencial, con la excepción de Les Baragañes de uso industrial con frente a la carretera AS-380.
  - Al norte el SAU-3 engloba todos los terrenos vacantes que quedan entre el tejido urbano consolidado y el trazado de la autovía.
- PGO

La revisión del planeamiento plantea el cambio del modelo urbano de La Villa, las NS preveían la ocupación de muchos sectores de suelo urbanizable con índices de edificabilidad muy bajas, lo que compromete la transformación de gran cantidad de terrenos, muy alejado de los patrones de sostenibilidad que tanto el Plan estratégico como las agendas urbanas propugnan; se pretende integrar los crecimientos sin necesidad de ocupar grandes bolsas de suelo, apostando por operaciones de renovación y sutura urbana, completadas con remates en los bordes.

  - Al oeste el PGO prescinde de los grandes sectores que presentan las NNSS afectados además por riesgos de inundabilidad y la presencia, en algunos, de masas arboladas de interés y enclaves de interés patrimonial.

La revisión delimita únicamente el sector de Les Baragañes, con vocación industrial, ya previsto en el planeamiento vigente sin desarrollar.
  - Al norte el SAU-3 englobaba todos los terrenos vacantes que quedan entre el tejido urbano consolidado y el trazado de la autovía, estos terrenos están afectados por riesgos severos de inundabilidad, siendo parte de la Red Natura (las zonas más próximas a la autovía). El PGO prescinde de los suelos con afecciones delimitando como sistema general únicamente aquellos terrenos tangentes a los bordes del tejido urbano, excluyendo los que cuentan con las afecciones descritas.



**Memoria Justificativa**

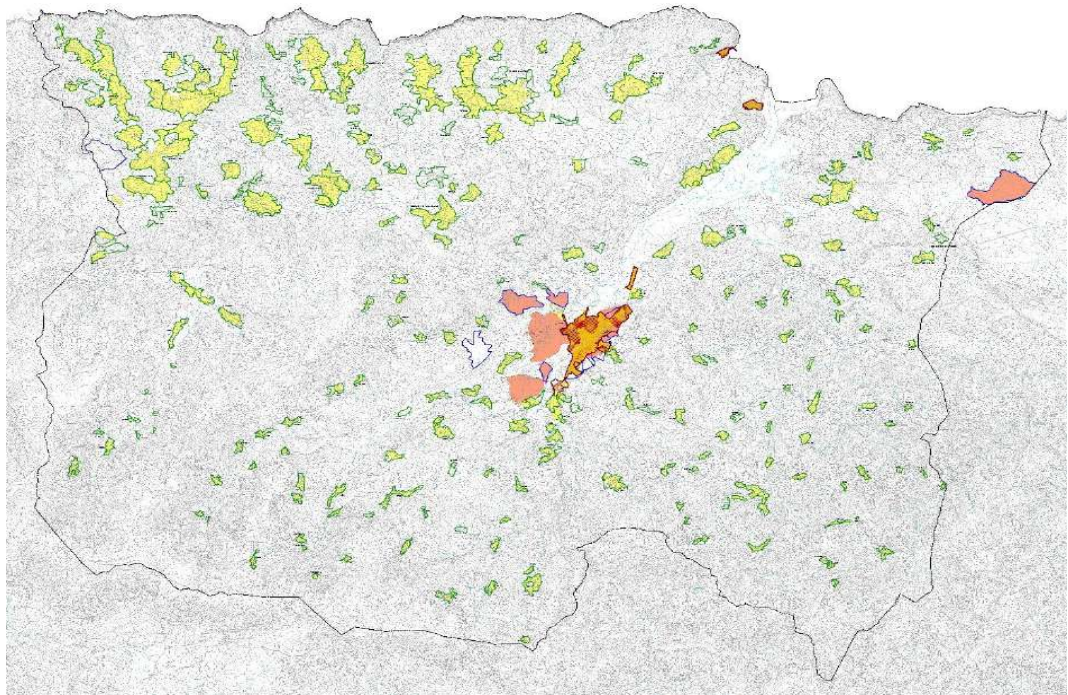
- Al sureste, el PGO apuesta sin embargo por consolidar una nueva fachada que se va adaptando a las laderas, algunos de estos sectores también estaban contemplados en la NNSS, respecto a estos se han incorporado terrenos al oeste de la AS-332, entre esta carretera y la AS-255, donde una parte importante es de propiedad pública.

En comparación el suelo que se propone incorporar es muy minoritario frente a los sectores previstos en las Normas, presentando además menos afecciones por riesgos y menor impacto visual.

**14.1.3. Clasificación del suelo no urbanizable de Núcleo Rural**

Las delimitaciones de los núcleos rurales del planeamiento que se revisa y el nuevo PGO no presentan grandes diferencias (*ver plano PO-9*), básicamente la nueva propuesta recoge las delimitaciones de las NNSS vigentes con algunos ajustes en bordes en base a las parcelas catastrales. De forma particular, en la zona de La Marina, se han englobado además, dentro de las delimitaciones de los NR, agrupaciones de viviendas existentes ejecutadas en el *suelo no urbanizable genérico residencial* de las NNSS, que pueden considerarse integrados con la estructura de los núcleos respectivos.

Se recogen además algunos nuevos núcleos que responden a enclaves identificados con toponimia propia y que cumplen las determinaciones del artículo 81 del ROTU.



*Superposición delimitación NR en NNSS/1997+Modificaciones (amarillo) y PGO para aprobación inicial (contorno verde)*





---

*Memoria Justificativa*

---

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PO\_01. 1. Estructura territorial. Síntesis

PO\_02. Estructura territorial. Clasificación, calificación y afecciones

PO\_05. Estructura urbana





---

*Memoria Justificativa*

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

34



