

## **Capítulo 2. Condiciones de Uso**

### **Artículo 5.2.1 Clases de usos.**

Atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponde, se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.
- b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
- d) Usos prohibidos, que en ningún caso podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable sin la aparición de nuevos criterios urbanísticos materializados a través de la revisión del presente Plan General.

### **Artículo 5.2.2 Usos permitidos.**

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en los que compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia previa constatación de las circunstancias e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Sin perjuicio de las previsiones establecidas con carácter particular para cada categoría de Suelo No Urbanizable, se tramitarán como usos permitidos las siguientes actuaciones:

- a) Las de modificación o reforma que afecten a estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- b) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

- d) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de esta Norma.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) La tala de árboles no incluida en planes dasocráticos aprobados por la consejería competente en materia forestal o que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.
- g) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad y las generales de la edificación.

### **Artículo 5.2.3 Usos autorizables.**

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en la legislación urbanística, sin perjuicio de los supuestos en que se haya delegado en el Ayuntamiento el otorgamiento de la autorización correspondiente.

2. Con independencia de las previsiones específicas que se contienen en la regulación particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable, se consideran autorizables:

- a) Las obras de construcción de viviendas y edificios agrícolas o al servicio de las obras públicas, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.
- b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Interés Social que deban emplazarse en el medio rural por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de este medio, o bien, por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
- c) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no implique transformación de su destino o naturaleza, aplicándose el procedimiento previsto en la legislación urbanística.
- d) Los edificios aislados destinados a vivienda familiar en los casos previstos en el Plan General.
- e) Las obras de ampliación de edificios fuera de Núcleos Rurales.

- f) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de edificación aprobado o autorizado.
- g) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general, previa obtención de las autorizaciones o concesiones previstas por la legislación aplicable.
- h) Las divisiones de fincas a que se refiere el párrafo 2.c) del Artículo 5.1.14 de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.2.4 Usos incompatibles.**

1. Se consideran como tales aquéllos que no cumplen algunos de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, porque no sea necesario su emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, o porque así se señale de forma expresa en estas Normas.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra situación, una modificación del planeamiento con sujeción a las obligaciones correspondientes a la clase de suelo resultante.

#### **Artículo 5.2.5 Usos prohibidos**

Son aquellos usos para cuya implantación debe justificarse la adopción de nuevos criterios de ordenación mediante la oportuna revisión del planeamiento general.

#### **Artículo 5.2.6 Usos localizables en Suelo No Urbanizable.**

A los efectos de su regulación en la presente Normativa, los usos susceptibles de localización en Suelo No Urbanizable se agrupan en las categorías que se enumeran a continuación. Estos usos tendrán la condición de permitidos, autorizables, incompatibles o prohibidos con arreglo a lo previsto en el presente Plan y se regirán por este último y la legislación que en cada caso les sea de aplicación.

- a) Los que engloben actividades ligadas a las explotaciones forestales.
- b) Los relacionados con el uso ganadero y piscifactorías.
- c) Los ligados a la producción agraria.

- d) Los núcleos zoológicos, definidos en los términos previstos en la normativa vigente en la materia.
- e) Los pertenecientes a actividades mineras y extractivas.
- f) El uso industrial, cuando se trate de industrias de transformación y almacenaje que, por su naturaleza, deban estar ligadas al medio natural, o en aquellas industrias que, por sus niveles de molestia, peligrosidad o causa comparable, deban instalarse alejadas de los suelos urbanos.
- g) Los usos declarados de interés social.
- h) Los ligados al ocio y actividades culturales.
- i) La acampada
- j) Los vertidos de residuos
- k) Los usos de infraestructuras e instalaciones al servicio de la carretera.
- l) Los usos de equipamientos, comercio u oficinas así como los talleres precisos para el funcionamiento de los núcleos rurales.
- m) El uso hostelero y hotelero.
- n) El uso residencial, con las condiciones que en cada caso se imponen.
- o) Aquéllos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y de las especies animales.

### **Sección 1. Condiciones del uso forestal.**

#### **Artículo 5.2.7 Definición.**

Comprende las masas arbóreas susceptibles de aprovechamiento maderero y las áreas de monte bajo, en las que se incluyen, fundamentalmente: a) Bosque autóctono y b) Repoblaciones y monte bajo.

#### **Artículo 5.2.8 Condiciones.**

1. Se permite la realización de edificaciones estrictamente relacionadas con la explotación, que habrán de cumplir las condiciones generales de la edificación y con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> por cada Ha. de explotación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 500 m<sup>2</sup> que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación. Se tramitarán en todo caso como usos autorizables.

2. Se prohíbe la tala de las áreas de bosque autóctono, permitiéndose la entresaca con respeto a la legislación sectorial de montes y a las características del bosque.

3. La tala y explotación de áreas de repoblación se ajustará a su legislación sectorial, cabiendo la denegación de la licencia para ejecutarlas cuando exista peligro de clara degradación ecológica.

## **Sección 2. Condiciones del uso ganadero, núcleos zoológicos y piscifactorías.**

### **Artículo 5.2.9 Ganadería.**

1. Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja.

Se consideran dos clases:

- a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- b) Ganadería industrial intensiva.

2. Se entiende por ganadería vinculada a la explotación del suelo aquella que está ligada al pastoreo o a la estabulación no intensiva, cuando el tamaño de la explotación no supera unos valores equivalentes a 20 cabezas de ganado vacuno, 140 de ganado ovino o caprino, 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos.

Se deberá disponer de una superficie de 2.000 m<sup>2</sup> de finca por cabeza de ganado vacuno o más de 10 m<sup>2</sup> de establo por vaca estabulada.

3. Se entiende por ganadería industrial intensiva los restantes casos.

### **Artículo 5.2.10 Condiciones de la ganadería vinculada a la explotación del suelo.**

1. Los nuevos establos deberán de mantener la distancia que se establezca con arreglo a la normativa ambiental y en defecto de ésta la distancia será igual o superior a 45 metros a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

2. También cabrá la realización de tenadas, pajares y las edificaciones relacionadas con el uso ganadero en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, salvo Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3. Para todo este tipo de edificaciones auxiliares se establece limitación superficial de 50 metros cuadrados por explotación, debiendo cumplir las condiciones generales de edificación que le sean de aplicación.

4. La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie edificada máxima de 20 metros cuadrados por cabeza de ganado y debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 1.000 m<sup>2</sup> que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección la superficie edificada de los establos no podrá superar en ningún caso los 200 m<sup>2</sup>.
5. La implantación de nuevos establos se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
6. El vertido de aguas residuales y residuos deberá resolverse en la propia parcela mediante estercoleros y pozos, prohibiéndose la expulsión del efluente a cauces y caminos públicos.

#### **Artículo 5.2.11 Condiciones de la ganadería intensiva.**

1. La parcela mínima sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>, permitiéndose una ocupación máxima del 20 %, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 2.000 m<sup>2</sup> que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación.
2. La separación a linderos del establo o edificación relacionada con el uso será igual o superior a 10 metros.
3. Se cumplirán el resto de las condiciones generales de la edificación.
4. Los gallineros se separarán 250 metros cuando la instalación esté prevista para menos de 7.000 gallinas, y 500 metros para un número superior de aves, de cualquier edificio en que se produzca permanencia de personas, salvo autorización expresa de los propietarios de los mismos.
5. La instalación se supedita a la demostración de que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia.
6. Los terrenos vinculados a la construcción deberán estar en continuidad física con la finca que se pretende construir, o distantes de la misma no más de 500 metros medidos hasta la edificación principal.
7. La absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

8. Los establos destinados a este tipo de ganadería deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa aplicable a la instalación de actividades molestas o insalubres. Las naves para cerdos cumplirán lo establecido en la legislación aplicable.

9. Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no se las declarará fuera de ordenación. Sin embargo, cualquier obra de ampliación no será permitida mientras no cumplan todas las condiciones antes indicadas.

#### **Artículo 5.2.12 Núcleos Zoológicos.**

1. Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

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

2. Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica, cumpliendo las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 1.500 m<sup>2</sup> que sólo podrá superarse por razones objetivas de la actividad.

3. Las instalaciones deberán mantener la distancia que se establezca con arreglo a la normativa ambiental y en defecto de ésta la distancia será igual o superior a 45 metros a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

**Artículo 5.2.13 Piscifactorías**

La instalación y funcionamiento de centros ictiogénicos y de acuicultura se regirá por lo previsto en la legislación reguladora de la pesca fluvial en el Principado de Asturias. La superficie máxima edificada será de 1.000 m<sup>2</sup>, sólo superable por razones objetivas de la actividad.

**Sección 3. Usos de producción agrícola.****Artículo 5.2.14 Definición y clases.**

Comprende los usos relacionados con actividades agrícolas. Abarca tres clases: agricultura extensiva, horticultura y viveros.

**Artículo 5.2.15 Condiciones de la agricultura extensiva.**

1. Se permiten edificaciones nuevas o ampliación de los existentes relacionadas estrictamente con este uso y con una ocupación máxima del 1% del terreno destinado a la explotación, y que deberá cumplir con las condiciones generales de la edificación. La superficie máxima edificada no podrá superar los 100 m<sup>2</sup>, salvo que se justifique por razones objetivas de la actividad. Los hórreos y paneras existentes no computarán superficialmente para este cálculo.
2. Las viviendas ligadas a la agricultura extensiva se regirán, en cualquier caso, por las normas establecidas para el uso residencial.
3. La construcción de edificaciones relacionadas con la agricultura extensiva se tramitará como uso autorizable.

**Artículo 5.2.16 Condiciones de la horticultura.**

1. Los cerramientos de parcelas destinadas a huertas podrán realizarse de alambrada o seto vivo.
2. Las casetas para aperos de labranza tendrán una superficie edificada no superior a 8 m<sup>2</sup> y carecerán de cimentación. No podrán tener más de una planta y altura a cumbrera no superior a 3,60 m. Los materiales y colores en que se construyan se adecuarán a las condiciones del medio rural en que se sitúan, realizándose preferentemente en madera. Se separarán una distancia igual o superior a 4 metros de los bordes de caminos o de otras construcciones y 2,50 metros de los linderos de parcela y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal.

**Artículo 5.2.17 Condiciones de los viveros.**

1. Cuando el vivero o invernadero no esté adscrito al servicio de otro uso, precisará para implantarse una parcela de superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Los viveros comerciales que lleven aparejados construcciones destinadas a su guarda y administración requieren para su implantación una parcela de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, debiendo resolver en parcela propia la carga y descarga de mercancías, así como el aparcamiento.
3. Dichas edificaciones tendrán una ocupación máxima del 7% de la superficie de la parcela, sin que la superficie edificada pueda superar los 1.500 m<sup>2</sup> salvo condiciones objetivas de explotación, cumpliendo el resto de las condiciones generales de la edificación.

**Sección 4. Condiciones de las actividades mineras y extractivas.****Artículo 5.2.18 Definición y clases.**

Comprende este uso las actividades ligadas con la extracción de materiales del subsuelo, así como la primera transformación de los mismos. A efectos de su distinta regulación incluye como clases las canteras y graveras, la minería y la extracción de materiales con transformación.

**Artículo 5.2.19 Condiciones de las actividades mineras y extractivas**

1. La implantación, ampliación y funcionamiento de industrias extractivas se regirá por lo previsto en los Planes Especiales de Industrias Extractivas, cuyas determinaciones, en atención a la especialidad de las mismas, prevalecerán a dicho respecto sobre las contenidas en el presente Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en epígrafe siguiente y siempre que no afecten a la protección del patrimonio histórico.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el epígrafe anterior, en ningún caso podrán llevarse a cabo voladuras o movimientos de tierras a menos de 300 m. de los límites de los Núcleos Rurales. Quedan exceptuados de esta prohibición los movimientos de tierras que tengan por objeto la apertura de accesos o la restauración de los terrenos.

**Artículo 5.2.20 Clasificación del suelo al cese de la explotación**

A partir del momento en el que cese la explotación de las canteras y demás yacimientos de recursos minerales, los terrenos incluidos en esta categoría revertirán a la clasi-

ficación y calificación que, en su caso, señale el Plan para los mismos, y, en defecto de previsión expresa, a la categoría de suelo no urbanizable que tuvieran antes de iniciarse la actividad extractiva. Caso de no poderse determinar la categoría anterior, o cuando ésta fuera la de Suelo No Urbanizable Genérico, se aplicará la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés NI-2. Se entenderá producido el cese de la explotación cuando así resulte por aplicación de la legislación minera o se haya completado el plan de restauración correspondiente.

## **Sección 5. Condiciones del uso industrial.**

### **Artículo 5.2.21 Clases.**

Comprende las siguientes clases: Talleres, industrias de transformación de productos agrarios e industria en general.

### **Artículo 5.2.22 Condiciones de los talleres.**

1. La superficie edificada no podrá exceder de 250 m<sup>2</sup>.
2. Los talleres que no superen los 50 m<sup>2</sup> y se hallen vinculados a viviendas u otros usos se regirán por las condiciones edificatorias correspondientes a dicho uso.
3. Los talleres no vinculados a otros usos deberán disponer de una parcela mínima igual a la exigible para usos residenciales en función de la categoría de suelo de que se trate.
4. Regirán las condiciones generales de la edificación.
5. En todos los casos, la instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.
6. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declaran fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores.
7. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

### **Artículo 5.2.23 Condiciones de la industria de transformación de productos agrarios.**

1. Cuando la instalación tenga una superficie edificada no superior a 100 m<sup>2</sup>, podrá integrarse en una misma implantación con la vivienda rural, sin que esta superficie compute a efectos de reducir la capacidad edificatoria de la posible vivienda.

2. La superficie máxima edificable será de 350 m<sup>2</sup>
3. Se exigirán los mismos requisitos de parcela mínima que deban aplicarse para la edificación de una nueva unidad de vivienda en función de la categoría de suelo de que se trate.
4. En todos los casos regirán las condiciones generales de la edificación.
5. Salvo aprobación escrita de los propietarios colindantes, deberán guardar una separación superior a 75 metros a las edificaciones próximas.
6. Las ampliaciones de talleres existentes se regularán de acuerdo con lo expresado en el artículo anterior sin que se exija parcela mínima en los Núcleos Rurales Agrupados y Tradicionales.

#### **Artículo 5.2.24 Condiciones de la industria.**

1. Se establece parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> , salvo en los ámbitos incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés NI-U, en que será de 5.000 m<sup>2</sup>.
2. La ocupación por edificación no podrá rebasar un porcentaje superior al 20% de la parcela, sin que la superficie edificada pueda superar en ningún caso los 8.000 m<sup>2</sup>.
3. La separación a linderos de parcela será igual o superior a 10 m.
4. Se deberá guardar una distancia superior a 150 metros de la vivienda más próxima.
5. La implantación de industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas requerirá, previamente a la concesión de licencia, un estudio de las consecuencias de su implantación en el medio natural y la justificación de la ausencia de molestias o riesgos para las viviendas situadas en sus proximidades.
6. Las industrias dedicadas a manipulación de chatarra o cementerio de automóviles, no podrán apilar sus materiales con alturas superiores a 5 metros.
7. En todo los casos, la industria deberá protegerse con una pantalla vegetal perimetral.
8. La industria existente en el medio rural no se considera como fuera de ordenación. Siempre que se trate de actividades en funcionamiento y con licencia concedida podrán incrementar en un 50% su ocupación y superficie edificada actuales cuando no cumplan las condiciones anteriormente enunciadas.
9. En todo los casos se cumplirán las condiciones generales de edificación que sean de aplicación.

## **Sección 6. Condiciones de los equipamientos locales y de los usos o actividades declarados de interés social.**

### **Artículo 5.2.25 Clases.**

Por su distinta regulación se distinguen dos clases: Los equipamientos locales al servicio de la población rural y los declarados de interés social.

### **Artículo 5.2.26 Condiciones de los equipamientos locales.**

1. Podrán instalarse en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, excepto Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.
2. En el Suelo de Especial Protección sólo se permitirán instalaciones deportivas que apenas supongan movimiento de tierras, y cuyas instalaciones auxiliares no podrán superar una ocupación máxima del 2% de la superficie del terreno afecto, con una superficie máxima edificada de 5.000 m<sup>2</sup>.
3. Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación sin más limitación superficial que la anteriormente indicada.
4. Las instalaciones existentes deberán de mantener su destino de equipamiento, aun cuando haya cesado su uso original. Las de propiedad pública no serán enajenables. Los suelos de propiedad pública incluidos dentro de los núcleos rurales podrán construirse solo con destino a nuevos equipamientos.

### **Artículo 5.2.27 Condiciones para la implantación de Equipamientos aislados**

1. La implantación de equipamientos aislados podrá llevarse a cabo en Suelo No Urbanizable de Interés NI-E en los ámbitos específicamente designados para ello en el presente Plan, con arreglo a las condiciones que se señalan en el presente artículo y sujeto a las obligaciones establecidas en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. No se establecen condiciones de parcela o edificación para los equipamientos deportivos, que se adaptarán a las necesidades funcionales que se planteen en cada caso.
3. Los nuevos equipamientos educativos, sanitarios o asistenciales se ajustarán a los siguientes requisitos:
  - a) parcela mínima: no inferior a 5.000 m<sup>2</sup>
  - b) altura máxima 2 plantas y 9,5 m a cornisa en nueva edificación.

- c) máximo de ocupación de parcela: 25%
  - d) plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>
  - e) acceso directo a carretera.
4. Usos autorizables: Equipamientos deportivos, educativos, sanitarios o asistenciales, tanto públicos como privados de interés público o utilidad social.
  5. Usos incompatibles: Otros equipamientos no previstos en el presente artículo.
  6. Usos prohibidos: los demás.
  7. El desarrollo de nuevos equipamientos en los suelos integrados en esta categoría se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Estudio de Implantación indicará necesariamente, la superficie construida máxima y podrá variar, razonadamente, las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo en función de las necesidades del equipamiento.
  8. La implantación de otros equipamientos no previstos en este artículo deberá realizarse con arreglo a lo previsto en el artículo 123 c) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### **Artículo 5.2.28 Condiciones de los usos declarados de utilidad pública e interés social.**

1. Las actividades, equipamiento o dotaciones de utilidad pública o interés social en áreas no incluidas en el Artículo 5.2.27 anterior podrán instalarse en el Suelo No Urbanizable, con sujeción a las obligaciones impuestas en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado 3 del Artículo 5.2.27. En núcleos rurales la parcela mínima exigible será la establecida para parcelas de nueva creación en el tipo de núcleo de que se trate.
3. Las posibles ampliaciones de equipamientos existentes se regularán por las condiciones anteriores.

#### **Artículo 5.2.29 Cementerios**

1. La construcción o ampliación de cementerios o actividades ligadas a los servicios funerarios se realizará mediante Plan Especial en el que se señalen los emplazamientos y se garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria.

2. No podrán emplazarse cementerios a menos de 40 m de cualesquiera edificaciones, y se establecerá una franja de 210 m de anchura en la que únicamente podrán autorizarse instalaciones de carácter industrial o de servicios técnicos para la infraestructura urbanística y de equipamiento comunitario, viviendas unifamiliares o explotaciones agropecuarias.

## **Sección 7. Condiciones de los usos ligados al ocio.**

### **Artículo 5.2.30 Condiciones de los usos ligados al ocio.**

1. Cuando la instalación incluya la caza o guarda de animales, deberá separarse una distancia mínima de 500 metros de los núcleos de población, todo ello sin perjuicio de cumplir los requisitos establecidos por la normativa aplicable en la materia.
2. Podrán contar con edificaciones adscritas al servicio de la instalación, sin que la ocupación máxima pueda rebasar el 2% de la superficie del terreno, con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo cumplirse las condiciones generales de la edificación.

## **Sección 8. Condiciones del uso de acampada.**

### **Artículo 5.2.31 Condiciones del uso de acampada.**

1. Se permite en todas las categorías de Suelo No Urbanizable salvo en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
2. La instalación tendrá una capacidad mínima de 200 campistas y máxima de 500.
3. La parcela mínima se establece en 6.000 m<sup>2</sup>.
4. Las edificaciones del campamento se separarán, al menos, 5 metros de los linderos de la parcela. En cualquier caso, se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de protección de carreteras.
5. La entrada a la instalación no podrá situarse a una distancia mayor de 50 metros de la carretera de acceso.
6. Deberá destinarse a espacio libre o deportivo un mínimo del 25% de la parcela.
7. Cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia, garantizando la total depuración de los vertidos y la recogida y transporte a vertederos de las basuras.

8. La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del Campamento de Turismo. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 25%.

9. La implantación de estos usos se tramitará como uso autorizable y deberá acompañarse a la solicitud de licencia un estudio que analice la incidencia del proyecto en el medio rural, teniendo en cuenta los efectos sobre la flora y la fauna, el tráfico rodado generado, la disposición de los residuos y vertidos y demás factores que puedan afectar al entorno en que se asienten.

## **Sección 9. Condiciones de los vertidos de residuos.**

### **Artículo 5.2.32 Condiciones de los vertidos de residuos.**

1. La eliminación de residuos podrá realizarse únicamente en los vertederos e instalaciones legalizados existentes en el Concejo.

2. En función de los acuerdos regionales de eliminación de basuras los servicios técnicos del Ayuntamiento de Oviedo, redactarán los proyectos precisos a la recuperación paisajística de los vertederos actuales, según vayan entrando en desuso.

3. Los taludes no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 metros.

4. El vertido de materiales inertes podrá realizarse únicamente en vertederos autorizados. El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental.

5. Los vertederos de materiales inertes existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan deberán adecuar sus características a las prescripciones del mismo y obtener, caso de no contar con la misma, la oportuna licencia.

## **Sección 10. Condiciones de los usos de infraestructuras y cauces fluviales.**

### **Artículo 5.2.33 Condiciones de los usos de infraestructuras.**

1. Las construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras, así como las gasolineras y estaciones de servicio de carretera, no podrán establecerse en Suelo no Urbanizable de Especial Protección, y requerirán para su implantación una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones se separarán 4 metros de los linderos de la parcela. La distancia a otras gasolineras o estaciones de servicio y las edificaciones existentes será la que resulte de la aplicación de la legislación sectorial, con un mínimo de 25 metros.
3. La ocupación máxima no podrá superar el 7% de la parcela, con un límite máximo de 1.500 m<sup>2</sup> edificados.

#### **Artículo 5.2.34 Infraestructuras eléctricas**

1. La implantación en suelo no urbanizable de infraestructuras eléctricas precisarán de la elaboración y tramitación de un Plan Especial en el que se justifiquen de forma pormenorizada los emplazamientos propuestos.
2. Se plantea como objetivo fundamental de estos Planes Especiales la eliminación del mayor número posible de las líneas eléctricas que actualmente discurren por el suelo del monte Naranco, especialmente las próximas a los monumentos.
3. La tramitación de estos Planes Especiales se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### **Artículo 5.2.35 Condiciones del uso de cauce público**

1. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación o plantación, y se ajustará, en todo caso a las normas vigentes para la utilización del dominio público hidráulico.
2. La utilización de los terrenos situados en zonas de servidumbre y protección del dominio público hidráulico se someterán en todo caso a las limitaciones y procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

### **Sección 11. Condiciones de los usos comercial y de oficina.**

#### **Artículo 5.2.36 Condiciones de los usos comercial y de oficina.**

1. La capacidad edificable vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo.
2. Regirán las condiciones generales de la edificación.
3. Los comercios y oficinas existentes no se declaran fuera de ordenación, Permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual, sin que

pueda exceder de 250 m<sup>2</sup> construidos, con sujeción a las limitaciones aplicables según sea el tipo de suelo donde se encuentre, siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.

## **Sección 12. Condiciones de los usos hotelero y hostelero.**

### **Artículo 5.2.37 Condiciones de los usos hotelero y hostelero y asimilados.**

1. Podrán localizarse usos hoteleros en Núcleos Rurales y Suelo No Urbanizable de Interés NI-2, como uso autorizable y siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo, con una ocupación máxima del 25% de la parcela.
- b) Regirán las condiciones generales de la edificación.
- c) La altura máxima no podrá superar las 2 plantas más bajo cubierta y 9,5 m de altura de cornisa.
- d) El número de plazas no será superior a 40, y la superficie edificada no excederá de 30 metros cuadrados destinados al público por plaza.
- e) Contarán, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
- f) Mantendrán una separación a linderos de 9 metros.
- g) Los hoteles existentes no se declararán fuera de ordenación, permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.

2. A los efectos de su implantación en Suelo No urbanizable se asimilan a los usos hoteleros las residencias de mayores, a las que serán de aplicación los requisitos establecidos en el epígrafe 1 del presente artículo. No será de aplicación a estos establecimientos el límite de superficie máxima por plaza establecido en el epígrafe 1.d) del presente artículo, admitiéndose la superación del mismo hasta donde resulte necesario para dar cumplimiento a la legislación aplicable en materia de centros de atención de servicios sociales.

3. Los usos hosteleros podrán implantarse en Suelo No Urbanizable de Interés, Suelo No Urbanizable de Interés NI-2 y Núcleos Rurales en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

- a) La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo, con una ocupación máxima del 25% de la parcela, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.
  - b) Regirán las condiciones generales de la edificación.
  - c) La altura máxima no podrá superar las 2 plantas y 7 m de altura de cornisa.
  - d) Contarán, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada al público.
  - e) Mantendrán una separación a linderos de 9 metros.
  - f) Los usos hosteleros existentes no se declararán fuera de ordenación, permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.
4. Con carácter general se permite la implantación de alojamientos de turismo rural en edificaciones preexistentes en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, en los términos previstos en la legislación vigente sobre esta materia.

### **Sección 13. Condiciones del uso residencial.**

#### **Artículo 5.2.38 Definición.**

Comprende los edificios destinados a vivienda y sus construcciones auxiliares, tales como: barbacoas, cenadores, establos, garajes, almacenes, y talleres domésticos.

#### **Artículo 5.2.39 Condiciones del Uso Residencial.**

1. Podrán situarse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, con excepción de las zonas en donde no lo permita la legislación sectorial aplicable y del Suelo de Especial Protección, en el que sólo podrán autorizarse tales usos, en los supuestos del apartado 7 de este artículo.
2. La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada categoría de suelo.
3. Regirán las condiciones generales de la edificación.
4. Las construcciones auxiliares no podrán separarse menos de 3 metros de los linderos de parcela, salvo pacto de adosamiento mutuo, y los garajes menos de 4 metros del eje del camino de acceso.
5. La construcción de cualquier edificación auxiliar exige la existencia del corres-

pondiente edificio de vivienda al que se le adscribe.

6. La superficie máxima de cada edificio auxiliar será de 25 m<sup>2</sup>, no pudiendo disponerse por unidad de vivienda de más de uno de cada clase, según se define en el artículo 5.2.38, con un máximo de tres, situados necesariamente cada uno de ellos en edificación aislada. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta y la altura a cumbrera de 3,60 m.

7. Las viviendas tipo quintana o casería tradicional, existentes en el momento de la aprobación del Plan General, que dispongan de una parcela continua de superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, tienen una capacidad edificatoria de 2 viviendas por parcela, siempre que mantengan entre si una separación inferior a 15 metros, y no ocupen más del 30% de la superficie de parcela, independientemente del suelo en que se encuentren,

8. A efectos de la condición anterior, si la inca de la misma propiedad está atravesada por un camino público, se entenderá como una sola parcela las partes de ambas márgenes.

9. A efectos de la interpretación del apartado 7, se entiende por “quintana” o “casería tradicional” aquel tipo de residencia vinculada a una explotación agrícola o ganadera y caracterizado por la existencia de un conjunto formado por una edificación principal destinada a vivienda, y otras auxiliares, tales como hórreos, paneras, cuadras, tenadas, etc., relacionadas con los usos de la explotación y dispuestas de forma agrupada.

10. Las viviendas existentes podrán reestructurarse o sustituirse por otra con la misma ocupación, volumen y superficie construida cuando el terreno no disponga de superficie igual a la designada como parcela mínima según la categoría de suelo y no resulte posible el cumplimiento de los retiros establecidos en el planeamiento. A la vivienda podrán incorporarse edificaciones existentes anexas propias del suelo no urbanizable (cuadras, tenadas, pajares, etc.). Asimismo, resulta posible su ampliación en altura hasta el máximo señalado en el planeamiento manteniendo la ocupación de la parcela.

Para el resto de intervenciones en viviendas existentes que no dispongan de superficie igual a la designada como parcela mínima según la categoría de suelo, cuando resulte posible el cumplimiento de los retiros establecidos en el planeamiento, se permiten todo tipo de intervenciones así como ampliaciones de las mismas hasta el límite señalado en el planeamiento.

La posibilidad de ampliación y de no declaración de fuera de ordenación de la edificación viene condicionada a que la edificación existente no tenga su origen en una infracción urbanística, aunque no se haya incoado ni tramitado expediente disciplinario al respecto. Las ampliaciones de viviendas existentes se tramitarán como usos autorizables. No se admitirá la reconstrucción o ampliación de viviendas ruinosas en áreas en las que el uso residencial de nueva planta no sea autorizable.