

### III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

#### Consejería de Fomento

**Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. [2020/307]**

La instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, fue objeto de dos modificaciones llevadas a cabo por órdenes de la Consejería de Fomento de 1 de febrero 2016 y de 15 de enero de 2019 (DOCM núm. 26 de 9 de febrero y DOCM núm. 20 de 29 de enero, respectivamente).

La aplicación práctica de la norma y un estudio más pormenorizado de los supuestos presentados y de la realidad del medio rural de nuestra Región, ha revelado la necesidad de realizar algunos cambios en la misma que obedecen esencialmente a una doble finalidad:

Por un lado, garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la norma por los diferentes operadores urbanísticos. En este sentido, se ha entendido que la aprobación de una tercera modificación sobre la norma de 2003, sin tener un texto consolidado, generaría una dispersión normativa que dificultaría en gran medida su aplicación. Por este motivo y, teniendo como base la vigente orden y sus dos modificaciones aprobadas, se propone la modificación de determinados artículos, como más adelante se detallará, presentado el conjunto en un texto consolidado que da lugar a la nueva Orden. Asimismo, se incluyen medidas que facilitan la aplicación práctica de la norma como la introducción de preceptos aclaratorios, la actualización de los diferentes usos a implantar en el suelo rústico y la regulación de la ocupación en aquellos supuestos como los usos y actividades que requerían de parcela mínima y en los que el porcentaje de ocupación no se regulaba.

Por otro, ofrecer mecanismos que, respetando el principio general de preservación del carácter y condiciones naturales del suelo rústico y de desarrollo sostenible, dinamicen la actividad económica de las zonas rurales y contribuyan a paliar el problema de despoblación que vienen sufriendo estos territorios. Para ello, se introducen medidas que facilitan la implantación de actividades productivas en suelo rústico tales como el aumento del porcentaje de ocupación en determinados usos con excepción del residencial o, la disminución de la parcela mínima en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que se desarrollen en parcelas de regadío. Asimismo, y respecto a estos concretos usos primarios, se aumenta la superficie ocupada por la edificación hasta el 20% de la superficie total de la finca y, en el caso de que se planteen construcciones tales como balsas de riego o purines, invernaderos, piscifactorías, solados, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la superficie ocupada por las mismas sumada a la de la edificación podrá llegar hasta el 80% de la superficie total de la finca.

En virtud de las razones expuestas, del artículo 63.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, haciendo uso de la habilitación contenida en el art. 15.2 del mismo texto legal y, visto el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de noviembre de 2019.

Dispongo:

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente instrucción técnica de planeamiento es concretar la superficie mínima que deberán tener las fincas y la superficie máxima de ocupación sobre las mismas que deberán respetar las actividades, obras, construcciones e instalaciones de nueva planta que pretendan implantarse en suelo rústico, así como las obras de reforma o rehabilitación que afecten a elementos estructurales o que supongan un aumento de la superficie construida o un cambio de destino de construcciones ya existentes.

A los efectos de esta orden, se entenderá como finca la superficie de una o varias parcelas rústicas vinculadas a una determinada actividad. Cuando se vinculen varias parcelas, éstas deberán tener continuidad física, excepto por el dominio público que, en su caso, las atraviese o separe.

## Artículo 2. Ámbitos y tipologías.

A los efectos del art. 63.1.1º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y de esta Instrucción se establecen los siguientes ámbitos y tipologías edificatorias:

### 1. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario.

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias tales como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc. incluidas las que impliquen la primera transformación de productos.
- d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

### 2. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso residencial unifamiliar.

- Vivienda familiar aislada.

### 3. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones para infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica y local.

En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

### 4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

#### a) Usos industriales:

- Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos.
- Actividades industriales y productivas clasificadas, no incluidas dentro del sector primario, que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.
- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; talleres de reparación de vehículos.
- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

#### b) Usos terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hosteleros y hosteleros; establecimientos de turismo rural; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.
- Usos recreativos: Centros deportivos, recreativos y de ocio.

## c) Usos dotacionales:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones de inspección técnica de vehículos.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

## Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

1. Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los artículos siguientes. Asimismo, deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación o instalación, que se medirá por la proyección ortogonal de los elementos constructivos sobre el terreno.

2. La ordenación urbanística podrá establecer motivada y justificadamente dimensiones mayores respecto de la parcela mínima, así como establecer previsiones más restrictivas respecto de la superficie ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.  
El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

## Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. La superficie mínima de la finca si es de secano será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío de 5.000 m<sup>2</sup> tanto para suelo de reserva como de especial protección, en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías etc, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80 % de su superficie.

Artículo 5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea y media.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

Artículo 6. Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras serán las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

- a) Actividades industriales y productivas.
- b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.
2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
3. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:
  - El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.
  - El 10% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 9. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.
2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho.
3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
4. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:
  - El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.
  - El 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.
  - El 20% en el caso de establecimientos de turismo rural.
  - El 10% en el caso de campamentos de turismo.
6. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 10. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

1. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.
2. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 11. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales. \_
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones de inspección técnica de vehículos.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.

2. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, siendo la ocupación la necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Disposición adicional.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación e instalaciones para las construcciones vinculadas a usos o actividades descritos en la presente instrucción, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea perceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Disposición derogatoria.

La presente Orden deroga la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Disposición transitoria.

Las limitaciones establecidas en la presente instrucción no serán de aplicación a las obras, construcciones e instalaciones ya implantadas o en curso de realización al amparo de la correspondiente calificación o licencia en el momento de su entrada en vigor.

Disposición final.

La presente instrucción técnica de planeamiento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 8 de enero de 2020

El Consejero de Fomento  
IGNACIO HERNANDO SERRANO

---