



AYUNTAMIENTO
DE
SESEÑA

**INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO SOBRE
DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE
DEBERÁN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E
INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO**

Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas
(*DOCM núm. 50, de 08-04-2003*)

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 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 de fachada o de cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida o un cambio de destino de construcciones ya existentes.

Artículo 2. Ámbitos y tipologías.

A los efectos del artículo 63.1.12 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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 de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

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.

a) 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.

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.



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

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 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 se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; Talleres de reparación de vehículos.

b) Usos terciarios:

Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros 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.

Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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.

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.

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

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable 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



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

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 10 de la superficie total de la finca en todos los casos.

4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

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.

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.

5. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

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

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada 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.



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

1. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada 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 5000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes, 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 talleres de reparación de vehículos.
4. La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10 %a del total de la finca.
5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y 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 será de:
El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.
El 5% 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 5000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes.
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 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales 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 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

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 10 % en el caso de establecimientos de turismo rural.

El 2 % en el caso de campamentos de turismo.

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente Indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. 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 será del 5 % 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 será la necesaria y adecuada 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.

Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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.

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.



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

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 única.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación 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 Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Disposición transitoria única.

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 única.

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