

### III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

#### Consejería de Fomento

#### **Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25/05/2017 sobre diferentes cuestiones urbanísticas. [2017/9222]**

Con fecha 25 de mayo de 2017 la Dirección General de Vivienda y Urbanismo ha resuelto la aprobación de instrucciones sobre diferentes cuestiones urbanísticas. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.1 a) de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, procede la publicación de las instrucciones, que figuran como anexo de esta resolución.

Toledo, 27 de julio de 2017

La Secretaria General  
PALOMA HEREDERO NAVAMUEL

Anexo

“Instrucciones de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo sobre diferentes cuestiones urbanísticas, aprobadas con fecha 25/05/2017.

Desde el año 2008 la Dirección General competente en materia de Urbanismo fue emitiendo diferentes Circulares con el objeto de unificar criterios sobre algunas cuestiones urbanísticas, o remitir artículos o información que se entendía útil en el momento. Con el tiempo transcurrido, algunos contenidos han quedado obsoletos por lo que deben actualizarse con la normativa vigente, pasando a denominarse Instrucciones y centrando los contenidos a la unificación de criterios por motivos interpretativos de la legislación urbanística aplicable.

Así mismo, en aras a los principios de transparencia, participación y difusión, procede realizar su publicación a través de medios telemáticos para su general conocimiento.

Este proceso de actualización y la redacción y contenidos de las nuevas Instrucciones, con la consiguiente anulación de las diferentes Circulares emitidas hasta la fecha, ha sido sometido al trámite de audiencia a diferentes organismos con competencia en la materia y ha obtenido el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo en su sesión celebrada el 8 de mayo de 2017.

Por todo ello, en virtud de la competencia atribuida en el artículo 7.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo, y del artículo 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, procedo a emitir las 5 Instrucciones que se acompañan a continuación.

Toledo, 25 de mayo de 2017. El Director General de Vivienda y Urbanismo. José Antonio Carrillo Morente”

Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
de la Consejería de Fomento

Fecha: 25 de mayo de 2017

Nº 1.- Aplicación ITP de suelo rústico a planes generales

Objeto

Especificar si los requisitos sustantivos de superficie mínima y ocupación máxima para los usos, construcciones e instalaciones en suelo rústico, regulados en la Instrucción Técnica de Planeamiento son directamente aplicables en los Municipios con planeamiento general aprobado antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/98, LOTAU, tengan éstos condiciones más o menos restrictivas.

Resumen

Son directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento en los Municipios con Planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/98, LOTAU, es decir, aprobado definitivamente antes del 27 de marzo de 2003. En los planeamientos posteriores, se podrá de forma justificada y motivada modificar estos parámetros establecidos de forma general en la ITP, para establecer otros más restrictivos.

Informe

1.- Antecedentes

La problemática surge en Municipios que tienen en sus planeamientos generales determinaciones que no están adaptadas a la Instrucción Técnica de Planeamiento, siendo en algunos casos más restrictivas y en otros menos que las establecidas en la Instrucción.

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/98, LOTAU, da una nueva redacción al artículo 63 e incluye en cuanto a la superficie mínima de la finca y la ocupación máxima por la edificación, que serán las que por ámbitos y tipologías se establezcan en las ITP o, en su defecto, las que de manera motivada y justificada se establezcan o fijen en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. La Ley 1/2003 se publicó en el DOCM de 27 de enero de 2003 y entró en vigor a los dos meses de su publicación, el 27 de marzo.

Posteriormente, el 8 de abril de 2003, se publicó la Orden de 31-03-2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento en la que se regulan las superficies mínimas y las ocupaciones máximas para los diferentes usos, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Esta Orden entró en vigor al día siguiente de su publicación.

2.- Consideraciones y conclusión

Es la Ley 1/2003, en su artículo 2.20, "Modificación del artículo 63", la que directamente establece cuales son las superficies mínimas y ocupaciones máximas exigibles para actividades en suelo rústico:

- Las establecidas por la ITP (Orden de 31-03-2003) o,
- Las que de manera motivada y justificada se fijen en el Planeamiento.

Por tanto, para que el Planeamiento justifique y motive unas superficies diferentes a las establecidas en la ITP debe ser posterior a ésta, ya que debe motivar su variación respecto a la norma general establecida, y, en consecuencia, aplicarse la norma directamente, es decir, las determinaciones de la ITP, a los planeamientos anteriores.

En los Municipios con Planeamiento vigente posterior a esta fecha, se aplicarán los requisitos de la Instrucción Técnica de Planeamiento, si bien, se podrá motivar y justificar el establecimiento de otros parámetros más restrictivos en función de los usos y actividades a implantar por las cualidades y características especiales del municipio. Estos parámetros diferentes a los establecidos en la ITP deberán tener siempre la consideración de ordenación estructural, en virtud del artículo 19.7 del Reglamento de Planeamiento.

Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
de la Consejería de Fomento

Fecha: 25 de mayo de 2017

Nº 2.- Áreas de servicio de carreteras

OBJETO

Aclarar el concepto de “área de servicio” al que se refiere el artículo 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU, de cara al procedimiento a seguir para las calificaciones de los usos y actividades integrados en estas áreas en suelo rústico, según dispone el artículo 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico.

RESUMEN

A efectos de su tramitación urbanística se entienden como áreas de servicio de toda clase de carreteras, los actos ligados al funcionamiento y servicio de las carreteras que cumplan la definición y con las limitaciones establecidas en la legislación de Carreteras, es decir, *las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.*

Los expedientes correspondientes a su calificación urbanística deberán ser remitidos a la Dirección General de Urbanismo para su tramitación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

INFORME

1.- ANTECEDENTES

El artículo 65.2 del TRLOTAU, establece que para los usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente, en este caso, la de Fomento.

El artículo 9.1, letra r) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, otorga la competencia de la realización de este informe por el que se otorga la calificación urbanística para usos en áreas de servicio de carreteras a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, independientemente del tipo o población del municipio afectado.

Conviene, por tanto, aclarar el concepto de “área de servicio” a los efectos de la tramitación de la correspondiente calificación urbanística ante el organismo competente.

## 2.- Consideraciones

En los artículos 2.8 de la Ley de Carreteras y 56 del Reglamento General de Carreteras del Estado se definen como áreas de servicio:

*“las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.”*

En idéntico sentido se definen las áreas de servicio en el artículo 3 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha:

*“Área de servicio: es la zona colindante con la carretera diseñada expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburante, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la comodidad y seguridad de los usuarios de la carretera.”*

Por otro lado, el Reglamento General de Carreteras establece las siguientes limitaciones para los usos en las áreas de servicio en su artículo 59.3:

*“No se podrán establecer en estas áreas instalaciones o servicios que no tengan relación directa con la carretera o que puedan generar un tráfico adicional, estando expresamente prohibidos los locales en que se realicen actividades de espectáculo o diversión. Tampoco podrán venderse o suministrarse en los locales o instalaciones de las áreas de servicio bebidas alcohólicas de graduación superior a 20°.”*

Además del concepto de área de servicio, en el Reglamento General de Carreteras del Estado también se regula la concesión administrativa para la explotación de estas áreas, si bien entendemos que éste es un procedimiento que debe tramitarse por la Administración titular de la carretera en cada caso según su legislación correspondiente y que debe ser independiente a la calificación urbanística y a los requisitos sustantivos exigibles para la misma, regulados en nuestra legislación urbanística según los usos o actividades concretos planteados.

En consecuencia, hay que comprobar que las actividades y usos propuestos se adecuan a la definición de área de servicio establecida en la legislación de carreteras y que cumplen sus limitaciones. En caso contrario no se podrán tratar como áreas de servicio y deberán cumplir todos los requisitos sustantivos y administrativos que para los usos correspondientes se establecen en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico.

## 3.- Conclusión

Se entienden, a efectos de su tramitación urbanística como áreas de servicio de toda clase de carreteras, los actos ligados al funcionamiento y servicio de las carreteras que cumplan la definición establecida en los artículos 2.8 de la Ley de Carreteras, 56 del Reglamento General de Carreteras del Estado y 3 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha así como las limitaciones de uso establecidas en el artículo del 59 del mismo Reglamento.

Esto es, se considerarán usos y actividades integrados en áreas de servicio de carreteras, a las instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación que se proyecten en zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergarlos, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

Los expedientes correspondientes a su calificación urbanística deberán ser remitidos a la Dirección General de Urbanismo para su tramitación ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
de la Consejería de Fomento

Fecha: 25 de mayo de 2017

Nº 3.- Vallados y cerramientos de parcelas en suelo rústico

Objeto

Definir las características técnicas de los vallados y cerramientos de parcelas en suelo rústico para considerarse o no construcción, de cara a la necesidad o no de obtención de la calificación urbanística para poder realizarlos cuando el suelo esté sujeto a algún tipo de protección.

Resumen

No requerirán calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos de parcela conformados por elementos metálicos o asimilables así como tampoco los de escasa altura de piedra o similar, realizados con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Por el contrario, sí se consideran constructivos y requerirán calificación urbanística de acuerdo con el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

Informe

1.- Consideraciones

El artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico establece que *"En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. b) La división de fincas o la segregación de terrenos.*

El artículo 11.5 del Reglamento de Suelo Rústico establece que los vallados y cerramientos de parcelas son actividades asociadas a los usos establecidos en dicho artículo, y en el artículo 34 del mismo se establece la obligación del planeamiento general de definir sus características, debiendo realizarse en todo caso de conformidad con la normativa medioambiental y cinegética aplicables, ya que, sin perjuicio de los condicionantes establecidos en la legislación y el planeamiento, el artículo 388 del Código Civil reconoce derecho a cerrar las fincas en suelo rústico, al señalar: *"todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismos."*, por lo que debemos interpretar la legislación urbanística de forma acorde al derecho de la propiedad.

A su vez, el artículo 50.1.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece que los derechos de los propietarios en suelo rústico comprenden *"cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas."*

Dado que los vallados y cerramientos son una actividad asociada a otros usos, cuando no tengan carácter constructivo y su finalidad sea la utilización y explotación agrícola ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza y se realicen mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad y salud públicas, deberán entenderse incluidos en la salvedad establecida en el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico y no requerirán calificación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En todo caso, se entiende que no se considerarán cerramientos de carácter constructivo los conformados por mallas metálicas o asimilables, así como tampoco los de escasa altura de piedra o similar realizados con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Por el contrario se considerarán cerramientos de carácter constructivo los realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

## 2.- Conclusión

No requerirán calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos de parcela de carácter no constructivo asociados a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza, considerando que no tienen carácter constructivo los conformados por elementos metálicos o asimilables así como tampoco los de escasa altura de piedra o similar, realizados con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

En todo caso, se consideran constructivos y requerirán calificación urbanística de acuerdo con el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.



Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
de la Consejería de Fomento

Fecha: 25 de mayo de 2017

Nº 4.- Industrias adscritas al sector primario

Objeto

Aclarar el régimen de suelo rústico que se debe aplicar a las construcciones e instalaciones adscritas al sector primario que impliquen primera transformación de productos agrícolas, tras la modificación del TRLOTAU llevada a cabo por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

Resumen

El régimen de suelo rústico aplicable a las construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas, cuyo producto final esté incluido en el anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, y guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, debe ser el previsto en el TRLOTAU para los usos adscritos al sector primario.

Informe

1.- Sector primario: Definición de actividad agraria en el ordenamiento estatal y en el ordenamiento comunitario

El artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias ofrece una definición de lo que esa Ley entiende por "actividad agraria", actividad que forma parte del sector primario:

*"1. Actividad agraria, el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.*

*Asimismo, a efectos de esta Ley y de las disposiciones correspondientes al encuadramiento en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios incluidos en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, se considerará como actividad agraria la venta directa por parte de agricultoras o agricultores de la producción propia sin transformación o la primera transformación de los mismos, cuyo producto final esté incluido en el anexo I del art. 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes, considerándose también actividad agraria toda aquella que implique la gestión o la dirección y gerencia de la explotación."*

Por su parte, el artículo 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea dispone:

*"1. La Unión definirá y aplicará una política común de agricultura y pesca.*

*El mercado interior abarcará la agricultura, la pesca y el comercio de los productos agrícolas. Por productos agrícolas se entienden los productos de la tierra, de la ganadería y de la pesca, así como los productos de primera transformación directamente relacionados con aquéllos. Se entenderá que las referencias a la política agrícola común o a la agricultura y la utilización del término agrícola abarcan también la pesca, atendiendo a las características particulares de este sector.*

*[...]*

*3. Los productos a los que serán de aplicación los artículos 39 a 44, ambos inclusive, son los que figuran en la lista del anexo I.*

*[...]”.*

Relacionando ambos preceptos, se concluye que el ordenamiento estatal considera que la “actividad agraria” comprende la venta directa por parte de los agricultores de los productos agrícolas, en los que se incluyen tanto los que no impliquen transformación (productos de la tierra, de la ganadería y de la pesca) como los que impliquen primera transformación directamente relacionados con los primeros, cuyo producto final esté incluido en el anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea.

Teniendo en cuenta que, según la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 19/1995, el artículo 2 tiene carácter de legislación básica, en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.13 de la Constitución Española de 1978, lo establecido en él ha de ser respetado por las legislaciones autonómicas.

## 2.- Conclusión:

Expuesto todo lo anterior, se concluye que el régimen de suelo rústico aplicable a las construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas, cuyo producto final esté incluido en el anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, y guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, debe ser el previsto en el TRLOTAU para los usos adscritos al sector primario.

## 3.- Anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea

### Anexo I

Lista prevista en el artículo 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea

(1) | (2) |

Partidas de la nomenclatura de Bruselas | Denominación de los productos |

Capítulo 1 | Animales vivos |

Capítulo 2 | Carnes y despojos comestibles |

Capítulo 3 | Pescados, crustáceos y moluscos |

Capítulo 4 | Leche y productos lácteos; huevos de ave; miel natural |

Capítulo 5

05.04 | Tripas, vejigas y estómagos de animales (distintos de los de pescado), enteros o en trozos |

05.15 | Productos de origen animal no expresados ni comprendidos en otras partidas; animales muertos de los capítulos 1 o 3, impropios para el consumo humano |

Capítulo 6 | Plantas vivas y productos de la floricultura |

Capítulo 7 | Legumbres, plantas, raíces y tubérculos alimenticios |

Capítulo 8 | Frutos comestibles; cortezas de agrios y de melones |

Capítulo 9 | Café, té y especias, con exclusión de la yerba mate (partida 09.03) |

Capítulo 10 | Cereales |

Capítulo 11 | Productos de la molinería; malta; almidones y féculas; gluten; inulina |

Capítulo 12 | Semillas y frutos oleaginosos; semillas, simientes y frutos diversos; plantas industriales y medicinales; pajas y forrajes |

Capítulo 13

ex 13.03 | Pectina |

Capítulo 15

15.01 | Manteca, otras grasas de cerdo y grasas de aves de corral, prensadas o fundidas |

15.02 | Sebos (de las especies bovina, ovina y caprina) en bruto o fundidos, incluidos los sebos llamados "primeros jugos" |

15.03 | Estearina solar; oleostearina; aceite de manteca de cerdo y oleomargarina no emulsionada, sin mezcla ni preparación alguna |

15.04 | Grasas y aceites de pescado y de mamíferos marinos, incluso refinados |

15.07 | Aceites vegetales fijos, fluidos o concretos, brutos, purificados o refinados |

15.12 | Grasas y aceites animales o vegetales hidrogenados, incluso refinados,

pero sin preparación ulterior |

15.13 | Margarina, sucedáneos de la manteca de cerdo y otras grasas alimenticias preparadas |

15.17 | Residuos procedentes del tratamiento de los cuerpos grasos o de las ceras animales o vegetales |

Capítulo 16 | Preparados de carnes, de pescados, de crustáceos y de moluscos |

Capítulo 17

17.01 | Azúcares de remolacha y de caña, en estado sólido |

17.02 | Otros azúcares; jarabes; sucedáneos de la miel, incluso mezclados con miel natural; azúcares y melazas caramelizadas |

17.03 | Melazas, incluso decoloradas |

17.05 [1] | Azúcares, jarabes y melazas aromatizados o con adición de colorantes (incluidos el azúcar con vainilla o vainillina), con excepción de los zumos de frutas con adición de azúcar en cualquier porcentaje |

Capítulo 18

18.01 | Cacao en grano, entero o partido, crudo o tostado |

18.02 | Cáscara, cascarilla, películas y residuos de cacao |

Capítulo 20 | Preparados de legumbres, de hortalizas, de frutas y de otras plantas o partes de plantas |

Capítulo 22

22.04 | Mosto de uva parcialmente fermentado, incluso "apagado" sin utilización de alcohol |

22.05 | Vinos de uva; mosto de uva "apagado" con alcohol (incluidas las mistelas) |

22.07 | Sidra, perada, aguamiel y otras bebidas fermentadas |

ex 22.08 [1] ex 22.09 [1] | Alcohol etílico desnaturalizado o sin desnaturalizar, de cualquier graduación, obtenido con los productos agrícolas que se enumeran en el anexo I, con exclusión de los aguardientes, licores y demás bebidas espirituosas; preparados alcohólicos compuestos (llamados "extractos concentrados") para la fabricación de bebidas |

22.10 [1] | Vinagre y sus sucedáneos comestibles |

Capítulo 23 | Residuos y desperdicios de las industrias alimenticias; alimentos preparados para animales |

Capítulo 24

24.01 | Tabaco en rama o sin elaborar; desperdicios de tabaco |

Capítulo 45

45.01 | Corcho natural en bruto y desperdicios de corcho; corcho triturado, granulado o pulverizado |

Capítulo 54

54.01 | Lino en bruto (mies de lino), enriado, espadado, rastrillado (peinado) o trabajado de otra forma, pero sin hilar; estopas y desperdicios de lino (incluidas las hilachas) |

Capítulo 57

57.01 | Cáñamo (*Cannabis sativa*) en rama, enriado, espadado, rastrillado (peinado) o trabajado de otra forma, pero sin hilar; estopas y desperdicios de cáñamo (incluidas las hilachas) |

Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo  
de la Consejería de Fomento

Fecha: 25 de mayo de 2017

Nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico

Objeto

Aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, incorporado por Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, 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. DOCM de 9 de febrero de 2016.

Resumen

La excepción a los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico debe ser de aplicación restrictiva, no pudiendo aplicarse a cualquier actividad de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos.

Cada expediente deberá justificar expresamente a través del correspondiente informe o informes técnicos tanto la motivación urbanística como el relevante interés social o económico resultante de la actuación y la necesidad de la excepcionalidad, teniendo en consideración y debiéndose analizar la concurrencia de dichos requisitos en los informes que las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben emitir. A efectos aclarativos se han considerado ciertos supuestos cuya concurrencia podría entenderse como indicativa del cumplimiento de los requisitos de interés social o económico tales como:

- Tratarse de la ampliación de actividades existentes.
- Ser tipologías constructivas o actividades que así lo precisen.
- La aplicación de normativa.

Informe

1.- Requisitos establecidos por la normativa urbanística

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece con carácter básico en su artículo 13 relativo al contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural que: *“Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.”*

Tanto el TRLOTAU como el Reglamento de Suelo Rústico exigen unos requisitos sustantivos con dimensiones y características mínimas a cumplir para poder autorizar los diferentes actos en suelo rústico, entre los que se encuentra la superficie mínima de la finca, medida en

hectáreas por la Instrucción Técnica de Planeamiento aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, en adelante ITP, y la ocupación máxima, fijada en un porcentaje sobre la parcela vinculada a la actividad, también en la ITP. Tanto las parcelas mínimas como los porcentajes máximos de ocupación se establecen de forma específica para cada uso y cada clase de suelo rústico, de reserva o de protección, en la ITP.

Estas superficies se fijan por la norma en sentido limitativo, con el objeto de garantizar que se preserven las características propias rurales del suelo rústico y evitar la formación de núcleos de población.

Sin embargo, la ITP aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003 establecía unas excepciones a la parcela mínima y ocupación máxima, únicamente para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario y para proyectos turísticos, en ambos casos previo informe que de manera expresa u justificada para cada caso particular propusiera la variación de los parámetros establecidos, en el caso del sector primario de la Consejería competente en materia de agricultura y, en el de los proyectos turísticos, de la competente en materia de turismo.

## 2.- Modificación de la ITP

La modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU, que se efectuó a través de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, entre estas cuestiones en lo que afecta al suelo rústico incorporó dentro del sector primario las edificaciones que sí implican transformación del producto, edificaciones que antes de esta modificación legislativa se incluían directamente dentro de las actividades industriales.

Como ya hemos indicado, la ITP preveía la exención de la parcela mínima y ocupación máxima establecidas para actividades del sector primario, previo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en cuanto a la actividad agraria. Incorporados a este sector actividades y edificaciones que antes pertenecían al ámbito industrial, y por tanto tenían unos procedimientos de autorización diferentes, se estimó necesario incorporar en 2016, además del informe sectorial específico, el control de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y de la Regional en el resto.

Por otro lado, con el fin de no paralizar la modernización ni ampliación de las actividades existentes en la región, también se incorporó para otros usos la posibilidad de esta exención de parcela mínima y/o ocupación máxima, previo informe favorable de la Consejería competente en la materia del uso o la actividad a implantar y de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondientes.

Este doble informe, el de la Consejería competente en la materia del uso o la actividad a implantar y el de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se incorporó con la finalidad de garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, como así se indica expresamente en la justificación del informe de ponencia para la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informó favorablemente el texto propuesto para la modificación de la ITP en su sesión de 28 de enero de 2016.

En este sentido, no se estimó conveniente la aplicación de la exención a los usos residenciales, puesto que la misma podría favorecer la posible formación de núcleos de población, manteniéndose de este modo el criterio establecido en la ITP del 2003, y recogido expresamente en su artículo 5.5.

### 3.- Necesidad de interpretación restrictiva

En primer lugar, se ha de puntualizar que de acuerdo con la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo (STS 23-12-96 y 26-11-2000 entre otras), las excepciones a la regla general de no edificabilidad en suelo no urbanizable, presuponen y requieren, con carácter general y en razón de esa excepcionalidad, una interpretación de carácter restrictivo.

El nuevo punto 3 del artículo 3 de la ITP dispone que “Excepcionalmente, para aquellos usos o actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, (...)”, por lo que en cada actuación se deberá justificar detallada y expresamente (no siendo válidas motivaciones genéricas o por mera referencia a la previsión normativa que regula la excepción) el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad. Por ello, y en razón del carácter restrictivo antes referido, se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente, que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (STS 23-12-96, entre otras).

El concepto pues de interés social o económico ha de entenderse muy estrictamente conectado con las características y finalidad perseguidas en cada caso concreto así como con las propias características de la actividad pretendida y el contexto territorial y urbanístico en que ésta se ubica.

### 4.- Motivación del informe de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Como ya se ha indicado, para poder aplicar la excepcionalidad es necesaria la obtención, entre otros, de informe previo y vinculante favorable de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto.

Es obvio que la finalidad del citado informe es la de garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, por ello, en su seno debe recogerse una motivación suficiente para cada caso concreto, que habilite al sentido favorable del mismo, y que tenga referencia expresa a la concurrencia de un relevante interés social o económico resultante de la actuación así como que acredite de un modo adecuado la necesidad de la excepcionalidad. Se entenderán como supuestos susceptibles de acceder a la mencionada excepción, sin perjuicio de su concreta justificación en el informe específico o de otros supuestos que así lo demuestren, los siguientes:

#### 1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara (v.gr. granjas avícolas).



2.- Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario:

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

3.- Con carácter general:

- Que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiriera o justificara.
- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

5.- Conclusión

Las excepciones a la regla general presuponen y requieren, una interpretación de carácter restrictivo. Por ello se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, aunque supongan la creación de empleo y riqueza, dado que, por lo general, ello es consustancial a toda actividad productiva, y que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en la regla general.

En consecuencia, a efectos del informe que las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben emitir para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, en aras a garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, se considerarán supuestos susceptibles de acceder a la excepción de la aplicación de los requisitos de parcela y ocupación, sin perjuicio de su concreta justificación en el oportuno informe o de otros supuestos que así lo demuestren, los siguientes:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara (v.gr. granjas avícolas).

2.- Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario:

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

3.- Con carácter general:

- Que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiriera o justificara.
- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.