



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

### PLANTEAMIENTO

RESPECTO A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO, ¿DEBEN CONSIDERARSE LOS VALORES REFERIDOS EN LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO O LOS INDICADOS EN LAS NN.UU. DEL PGOU?

10 marzo 2025

### RESPUESTA

A este respecto cabe remitirse a la interpretación formulada por D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación de Fomento de la JCCM, con fecha 08 de octubre de 2009:

*"(...) serán 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 2/1998 LOTAU."*

Para mayor claridad, se reproduce la citada aclaración del Jefe de Servicio de Planeamiento:



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS



www.jccm.es

**Consejería de Ordenación  
del Territorio y Vivienda**  
Delegación de Ciudad Real  
Alarcos, 21 - 5º Pl. 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
Fax: 926 27 67 41 / 926 27 96 65

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA - DELEGACIÓN PROVINCIAL C. REAL	
13 OCT. 2009	
SALIDA N.º	ENTRADA N.º
901134	

COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA-LA MANCHA

C/ Carlos López Bustos, 3

Ciudad Real, 8 de octubre de 2009

PLANEAMIENTO: AM/RN

ASUNTO: Interpretación Punto 4  
Art. 20 R.S.R. L.O.T.A.U.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA	
DEMARCACIÓN DE C. REAL	
15 OCT. 2009	
REGISTRO GENERAL	
ENTRADA N.º	3219

CIUAD REAL

En relación con su escrito de fecha 21 de Septiembre de 2009 donde nos solicitan "Una interpretación general para la aplicación del Punto 4 del Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación con el Planeamiento Urbanísticos Municipal".

Le informo de lo siguiente:

1º El texto del mencionado punto 4 del artículo 20 Vivienda Familiar Aislada del Reglamento de Suelo Rústico donde consta "... deberá tener la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.", se encuentra también recogido en el articulado de los requisitos sustantivos del resto de los usos y actividades que pueden realizarse en Suelo Rústico, en el mencionado texto legal y en el art. 63 de la Ley 1/2003, de 17 de Enero de modificación de la Ley 2/1998 de LOTAU.

2º La problemática surge en Municipios que tienen en sus planeamiento 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 referida Instrucción.

La Ley 1/2003, de 17 de Enero, de modificación de la Ley 2/1998, 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.

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.

3 -> Superf. mínima finca. Resid. Vivienda



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS



www.jccm.es

**Consejería de Ordenación  
del Territorio y Vivienda**

Delegación de Ciudad Real  
Alarcos, 21 - 5º Pl. 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
Fax: 926 27 67 41 / 926 27 96 65

3º Es la Ley 1/2003, en su artículo 2.20, "Modificación del artículo 63", la que establece cuales son las superficies mínimas y ocupaciones máximas:

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

Posteriormente aparece recogido en el TRLOTAU y Reglamento de Suelo Rústico.

4º Por tanto, serán 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 2/1998. LOTAU.

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 en función de los usos y actividades a implantar, pudiendo ser éstos más o menos restrictivos. 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 vigente.

Lo que se le traslada, en sintonía con la circular nº 1/2008, de fecha 31 de marzo de 2008 de la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

EL ARQUITECTO  
JEFE DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO,



Fdo. Antonio Mateo Sánchez