

Guía para construir en suelo rústico de Albalate de Zorita (Guadalajara)

1. Clasificación del suelo rústico

En el municipio de **Albalate de Zorita** la clasificación del suelo viene fijada por las Normas Subsidiarias y por la legislación autonómica. Es esencial identificar el **tipo de suelo** antes de iniciar cualquier trámite:

Tipo de suelo	Características principales	Referencias
Suelo rústico de reserva	Comprende todo el suelo no urbanizable que no está protegido . Se destina al uso agrícola, ganadero o forestal y admite vivienda unifamiliar aislada si cumple los requisitos de la legislación urbanística y ambiental.	El planeamiento municipal exige evitar la formación de núcleos de población y establece requisitos de parcela y distancia entre viviendas.
Suelo rústico no urbanizable de especial protección	Abarca las zonas que poseen valores ambientales o paisajísticos (pinares, vegas, zonas de ribera, etc.). En los planos del municipio están identificadas como zonas 0, 18 y 24-28 . Son más restrictivas y sólo permiten usos muy concretos.	Art. 61 del TRLOTAU indica que en suelo rústico no urbanizable de especial protección únicamente podrán implantarse los usos recogidos en el art. 54[1].
Áreas con otras figuras de protección	Además de la clasificación urbanística, pueden existir áreas protegidas por normativa ambiental (Red Natura 2000, Zonas de Especial Protección para las Aves – ZEPA–, reservas forestales, etc.). Estas zonas se consultan a través de los visores ambientales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Ministerio.	Visor SIU y visores de Red Natura 2000.

Cómo comprobar la clasificación de una parcela: La Junta dispone del **Visor cartográfico del Sistema de Información Urbana (SIU)**. Según el manual oficial, el visor muestra un mapa base con la capa del SIU; permite buscar un municipio, activar la leyenda y localizar un terreno para identificar su clasificación[2][3]. La leyenda especifica las subcategorías del suelo (rústico de reserva, especial protección, urbanizable, etc.)[4].

2. Requisitos generales para construir en suelo rústico

2.1 Calificación urbanística y licencia municipal

1. **Calificación urbanística.** En Castilla-La Mancha, cualquier obra, instalación o edificación en suelo rústico necesita una **calificación urbanística previa**, salvo algunos actos del sector primario sin transformación. El TRLOTAU regula la calificación urbanística en los artículos 60–62, distinguiendo entre suelo de reserva y

suelo de especial protección[1]. La calificación se solicita ante la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, que evalúa la compatibilidad del uso con el suelo.

2. **Licencia municipal.** Una vez obtenida la calificación urbanística, hay que solicitar la licencia de obras en el Ayuntamiento. La solicitud debe incluir el **proyecto básico** y, en su momento, el **proyecto de ejecución** visados, así como los informes y autorizaciones sectoriales (agua, carreteras, energía, patrimonio, etc.).
3. **Visado y dirección técnica.** Las obras deben estar dirigidas por técnico competente y el proyecto debe estar visado por su colegio profesional.

2.2 Superficie mínima de la finca y ocupación máxima (Orden 4/2020)

La **Orden 4/2020**, de 8 de enero, desarrolla la Instrucción técnica de planeamiento para suelo rústico y fija las superficies mínimas de las fincas y las ocupaciones máximas para cada tipo de uso.

a) Obras relacionadas con el **sector primario**

- **Secano:** mínimo **1 ha** en suelo rústico de reserva y **1,5 ha** en especial protección[5].
- **Regadío:** **5 000 m²** tanto en suelo de reserva como en especial protección[6].
- Para instalaciones forestales y cinegéticas: **1,5 ha** en suelo de reserva y **2 ha** en especial protección[7].
- **Ocupación máxima:** la edificación no puede superar el **20 %** de la finca; si hay balsas de riego, invernaderos u otras instalaciones, la ocupación total (edificios + instalaciones) no puede superar el **80 %**[8].

b) **Vivienda familiar aislada** (no vinculada)

- **Suelo rústico de reserva:** superficie mínima de la finca **1,5 ha**[9].
- **Suelo rústico de especial protección:** **3 ha**[9].
- **Ocupación máxima:** la edificación no puede superar el **2 %** de la finca; las instalaciones auxiliares (piscina, depuradora, etc.) no pueden ocupar más del **20 %**[10].

c) **Vivienda familiar vinculada a explotación agraria o ganadera**

Si la vivienda está **vinculada** a una explotación agraria, ganadera o forestal:

- **Suelo rústico de reserva:** parcela mínima **1 ha**[11].
- **Suelo rústico de especial protección:** **1,5 ha**[12].
- La ocupación y los porcentajes son idénticos a la vivienda no vinculada (2 % de edificación y 20 % de instalaciones auxiliares)[10].

d) **Infraestructuras públicas y otros usos**

Para infraestructuras y servicios públicos, actividades industriales, comerciales o turísticas, la Orden 4/2020 fija superficies mínimas específicas (por ejemplo, 2 ha para actividades industriales en municipios <5 000 habitantes)[13]. Siempre se exige justificar la adecuación a la legislación sectorial y obtener calificación urbanística.

3. Normas Subsidiarias de Albalate de Zorita para suelo rústico

Las Normas Subsidiarias de 1986 contienen una sección dedicada al **suelo no urbanizable no protegido**, aplicable en lo que no contravenga la normativa autonómica. Las normas se orientan a **impedir la formación de núcleos de población** en suelo rústico:

1. **Definición de núcleo de población.** Se considerará núcleo cuando cuatro viviendas se ubiquen a menos de **4 ha** de superficie total o cuando la distancia entre cualquiera de las viviendas sea menor de **100 m**.
2. **Condiciones para viviendas aisladas en suelo no urbanizable no protegido:**
3. **Parcela mínima: 1 ha.**
4. **Separación mínima:** más de **100 m** respecto a cualquier otra vivienda ya existente.
5. **Altura máxima: 6 m** (dos plantas).
6. **Edificabilidad máxima: $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$** (2 % de la parcela).
7. **Retranqueo: 30 m** a linderos.
8. **Tipología y materiales:** la edificación debe adaptarse a las tipologías tradicionales de la comarca para preservar el paisaje rural.
9. **Documentación obligatoria para viviendas en suelo rústico (Normas Subsidiarias):**
10. **Proyecto de edificación visado** por técnico competente, con anexo justificativo de las dimensiones de cada dependencia en función de la actividad agraria o ganadera.
11. **Certificación de la Cámara Agraria** local acreditando la superficie y los medios de producción de la explotación.
12. **Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura** sobre la adecuación del proyecto a la explotación.
13. **Acreditación de propiedad y plano catastral** demostrando la superficie y el cumplimiento de las distancias.

Estas condiciones se aplican a todo el suelo no urbanizable no protegido del municipio y deben ser valoradas por la Comisión Provincial en la concesión de licencias.

4. Procedimiento paso a paso

A continuación se describe el procedimiento que debe seguir cualquier persona que desee construir en **suelo rústico** en Albalate de Zorita:

Paso 1: Comprobar la clasificación de la parcela

1. **Acceder al Visor SIU** (Sistema de Información Urbana) desde la página de Planificación Territorial y Urbanismo de la Junta.
2. Localizar el municipio (**Albalate de Zorita**) mediante el buscador del visor[3].
3. Activar la capa **SIU** y la **Leyenda** para identificar la subcategoría del suelo (rústico de reserva, especial protección, etc.)[4].

4. Si la parcela está en suelo rústico de especial protección, comprobar si coincide con zonas de protección ambiental (ZEPA, LIC/ZEC, etc.) usando el visor de Red Natura 2000. Para “Pinar Icorna”, “Vegas” u otros ámbitos locales, consultar el plano de zonificación municipal.

Paso 2: Verificar viabilidad urbanística

- Comprobar que la parcela cumple las **superficies mínimas** (1 ha, 1,5 ha, 3 ha, etc.) y que la edificación propuesta respeta los **porcentajes de ocupación** según la Orden 4/2020[14][9].
- En el caso de suelo no urbanizable no protegido, asegurarse de que la futura vivienda no forme núcleo de población, manteniendo la distancia mínima de **100 m** a otras viviendas y cumpliendo los retranqueos y edificabilidad máximos.

Paso 3: Solicitud de calificación urbanística

1. **Redactar memoria descriptiva** que incluya: objeto de la actuación, situación y clasificación del terreno, superficie de la finca, descripción de la obra, justificación del cumplimiento de la Orden 4/2020 (parcela mínima, ocupación, etc.) y normativa sectorial.
2. **Adjuntar proyecto básico** (si procede) elaborado por técnico competente, indicando dimensiones, materiales y adaptación al entorno. Para usos agrarios, debe incluir anexos justificativos de dimensiones y producción.
3. **Aportar certificaciones:** título de propiedad o contrato, certificado de la Cámara Agraria, informe de la Delegación Provincial de Agricultura (si es uso agrario).
4. **Presentar la solicitud** ante la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo** a través de los medios telemáticos habilitados por la Junta.
5. La Comisión evaluará si la actuación cumple los requisitos del TRLOTAU y de la Orden 4/2020; puede solicitar informes sectoriales adicionales (carreteras, patrimonio, hidrografía, etc.)[15].
6. La calificación urbanística se notificará al solicitante. Si es favorable, tendrá **vigencia de tres años** (salvo que la resolución indique otra cosa). Si es desfavorable, se podrá reformar el proyecto y volver a presentar.

Paso 4: Solicitud de licencia municipal

1. Una vez obtenida la calificación urbanística, el interesado debe presentar el **proyecto de ejecución** visado y la documentación complementaria en el Ayuntamiento de Albalate de Zorita.
2. El Ayuntamiento comprobará la adecuación a las Normas Subsidiarias y a la normativa autonómica. Para viviendas en suelo no urbanizable sin planeamiento, verificará el cumplimiento de la parcela mínima, distancias y retranqueos.
3. El expediente se someterá a información pública y, en su caso, se pedirá informe a la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. Con la licencia concedida, se podrán iniciar las obras, que deberán ser dirigidas por técnico competente. Cualquier modificación sustancial del proyecto debe volver a tramitarse.

Paso 5: Otros informes y autorizaciones sectoriales

Dependiendo de la localización y del tipo de obra, puede ser necesaria la autorización de otros organismos:

- **Carreteras** (si la parcela linda con carretera autonómica o estatal).
- **Confederación Hidrográfica** (cuando haya proximidad a cauces, zonas inundables o servidumbres).
- **Patrimonio Cultural** (si hay bienes protegidos).
- **Medio Ambiente** (afectación a áreas Red Natura 2000, Pinar Icora, etc.).

Es responsabilidad del promotor comprobar y tramitar estas autorizaciones.

5. Resumen de requisitos clave

Concepto	Suelo rústico de reserva	Suelo rústico de especial protección
Vivienda aislada (no vinculada)	Parcela $\geq 1,5$ ha; ocupación ≤ 2 %; instalaciones auxiliares ≤ 20 %[9][10].	Parcela ≥ 3 ha; ocupación ≤ 2 %; auxiliares ≤ 20 %[9][10].
Vivienda vinculada a explotación agraria	Parcela ≥ 1 ha[11].	Parcela $\geq 1,5$ ha[12].
Obras del sector primario	Secano: 1 ha ; Regadío: 5 000 m² [6].	
Ocupación ≤ 20 % de edificación, ≤ 80 % total con instalaciones[8].	Secano: 1,5 ha ; Regadío: 5 000 m² [6].	
Ocupación ≤ 20 % de edificación, ≤ 80 % total con instalaciones[8].		
Vivienda en suelo no urbanizable no protegido (Normas Subsidiarias)	Parcela ≥ 1 ha; distancia > 100 m a otras viviendas; altura ≤ 6 m; edificabilidad $\leq 0,02$ m ² /m ² ; retranqueo ≥ 30 m.	Se aplican los requisitos de la Orden 4/2020; además, por tratarse de suelo protegido, el planeamiento podrá exigir superficies mayores y limitar los usos[14].

6. Recomendaciones finales

- **Comprobar siempre la normativa vigente.** Las disposiciones pueden modificarse; consulte el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística** (TRLOTAU) y las actualizaciones de la **Orden 4/2020**.
- **Consultar el visor SIU** para confirmar la clasificación del suelo antes de iniciar cualquier trámite. La leyenda del visor identifica claramente las subcategorías del suelo[4].

- **Mantener contacto con el Ayuntamiento:** El servicio de urbanismo puede orientar sobre la viabilidad de la actuación, los informes sectoriales necesarios y la tramitación de la calificación y licencia.
- **Contar con técnicos especializados:** Arquitectos y arquitectos técnicos colegiados conocen la normativa y elaborarán proyectos que se adapten al paisaje y cumplan los requisitos de parcela, ocupación y retranqueos.

7. Conclusión

Construir en **suelo rústico** en Albalate de Zorita es posible, pero requiere un procedimiento riguroso y el cumplimiento de requisitos estrictos de superficie, ocupación, distancias y tipología. La diferencia fundamental entre **suelo rústico de reserva** y **suelo rústico de especial protección** radica en la superficie mínima exigida y en las limitaciones de uso: la protección ambiental implica mayores restricciones. Utilizar el visor SIU, consultar las Normas Subsidiarias y la Orden 4/2020 y solicitar la correspondiente calificación urbanística son pasos imprescindibles para garantizar la legalidad de cualquier proyecto de vivienda o instalación agraria.