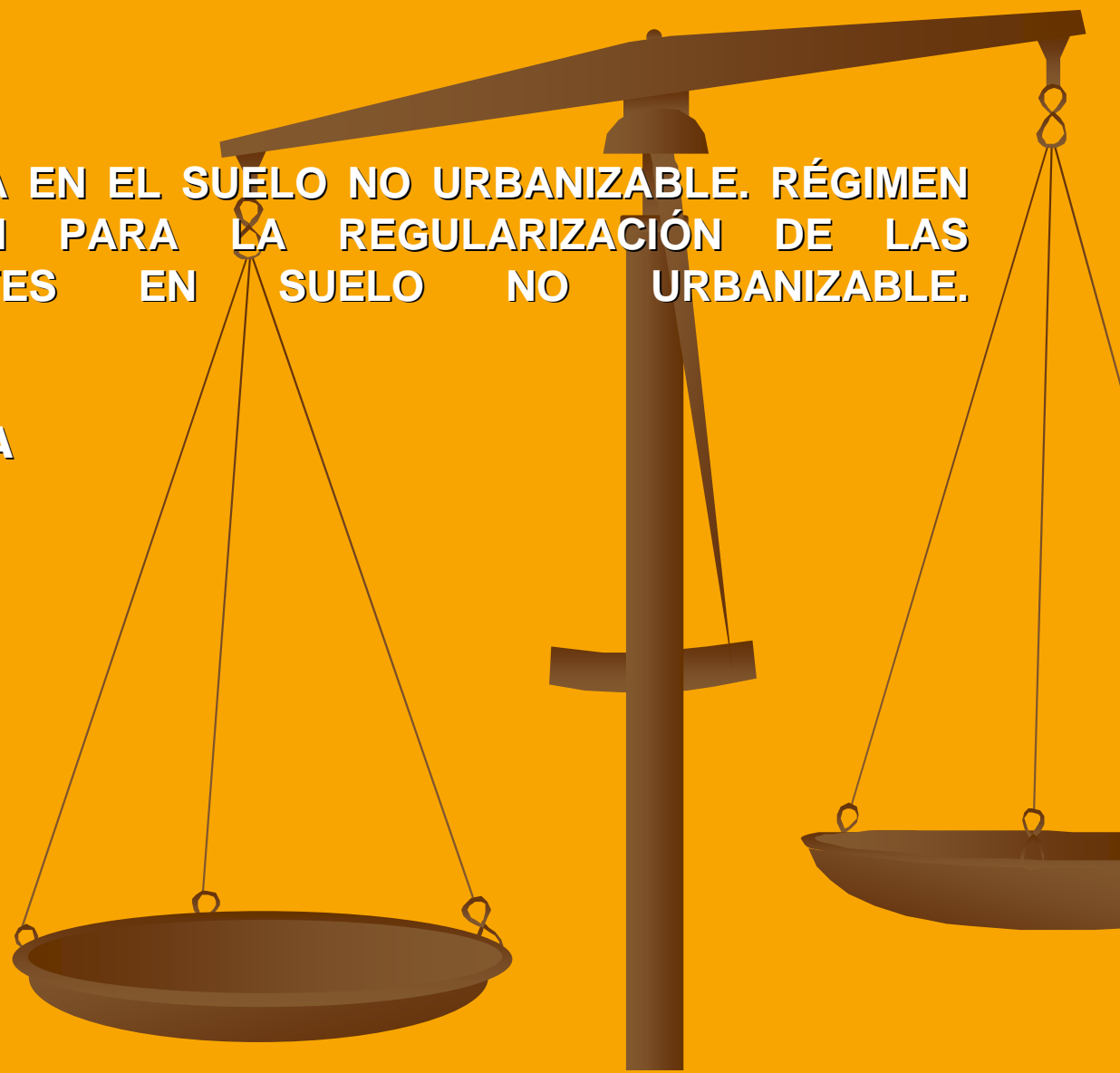


**LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**CURSO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

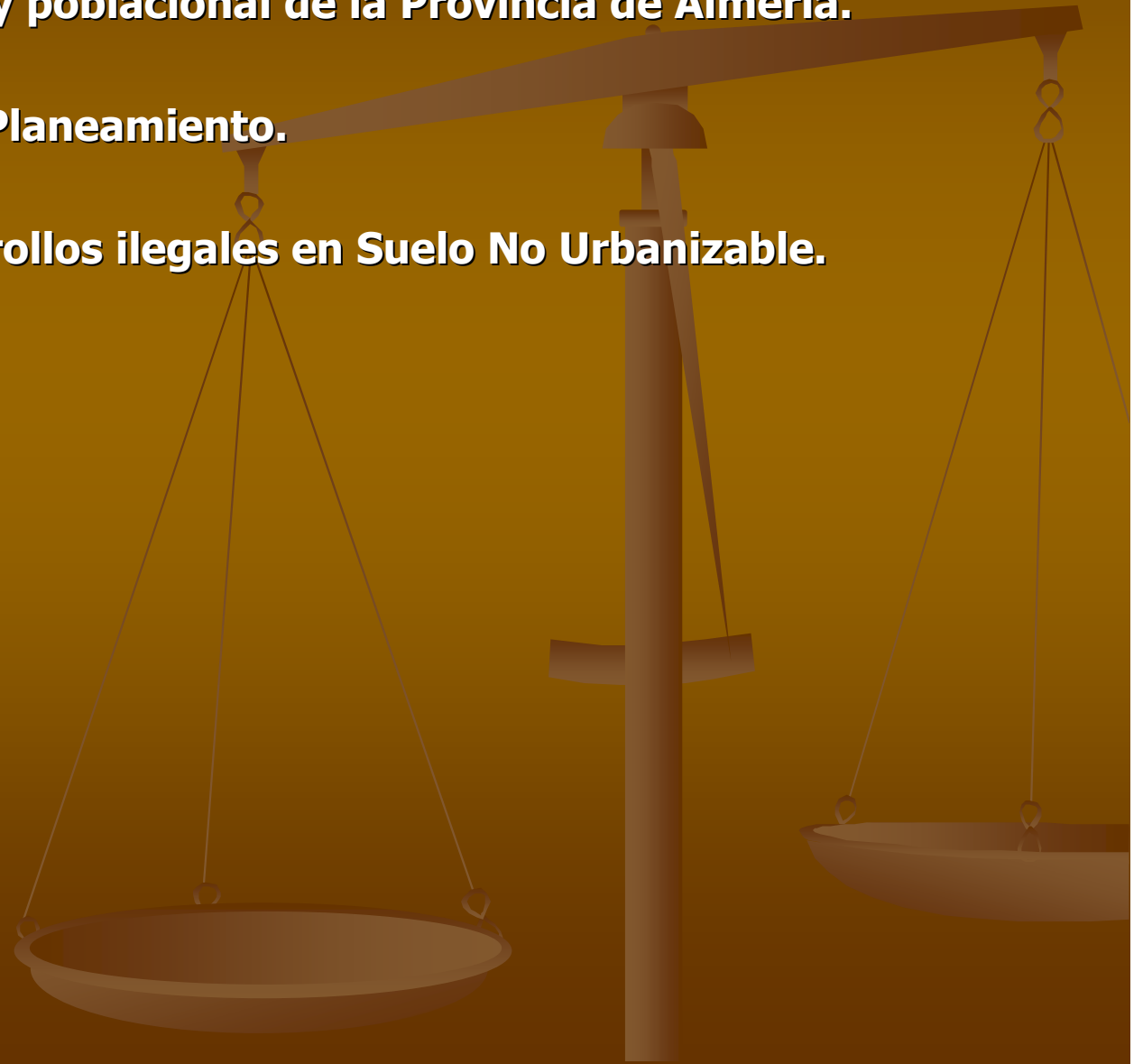


**LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

- **I.- INTRODUCCIÓN. Sobre la situación del Suelo No Urbanizable en la Provincia de Almería.**
- **II.- EL RÉGIMEN EDIFICATORIO EN SUELO NO URBANIZABLE.**
- **III.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES ( VIVIENDAS ) EN SUELO NO URBANIZABLE SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**
- **IV.- ANÁLISIS ESPECÍFICO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EJECUTADAS SIN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y PARA LAS CUALES HUBIEREN PRESCRITO LAS POTESTADES DISCIPLINARIAS DE ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.**
- **V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**
- **VI.- CONCLUSIONES.**

# LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- ▶ **Breve análisis territorial y poblacional de la Provincia de Almería.**
- ▶ **Situación en materia de Planeamiento.**
- ▶ **El problema de los desarrollos ilegales en Suelo No Urbanizable.**



LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- **II.- EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE APLICACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA.**
- ▶ **Marco General regulador del Suelo No Urbanizable.**
- ▶ **Principios Constitucionales y Estatutarios en materia de medio ambiente**
- ▶ **Régimen Normativo de Aplicación en vigor.**
  - Normativa Estatal.
  - Normativa Autonómica.
- ▶ **La regulación del Suelo No Urbanizable en la Legislación Urbanística de Andalucía.**
  - 1.- Las disposiciones que de manera directa inciden sobre los actos y usos permitidos en Suelo No Urbanizable en la LOUA.
  - 2.- Las disposiciones que de manera directa inciden sobre la Regulación del Suelo No Urbanizable en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
  - 3.- Características Básicas del Modelo Andaluz de Suelo No Urbanizable.
- ▶ **El Planeamiento del Suelo No Urbanizable en la Provincia de Almería.**

# LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

## 1.- Las disposiciones que de manera directa inciden sobre los actos y usos permitidos en Suelo No Urbanizable en la LOUA.

- ▶ **Artículo. 46.** Definición legal del Suelo No Urbanizable.
- ▶ **Artículo 50.** Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.
- ▶ **Artículos 42 y 43.** Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
- ▶ **Artículo 52.** Actos edificatorios/constructivos compatibles con el Régimen del suelo no urbanizable.
- ▶ **Artículo 57.** Normas de aplicación directa.

## 2.- Las disposiciones que de manera directa inciden sobre la Regulación del Suelo No Urbanizable en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- ▶ **Artículo 17 RDU.** Exigibilidad de proyecto de actuación o plan Especial para actuaciones en Suelo No Urbanizable con destino a vivienda o de interés público.

## 3.- Características Básicas del Modelo Andaluza de Suelo No Urbanizable.

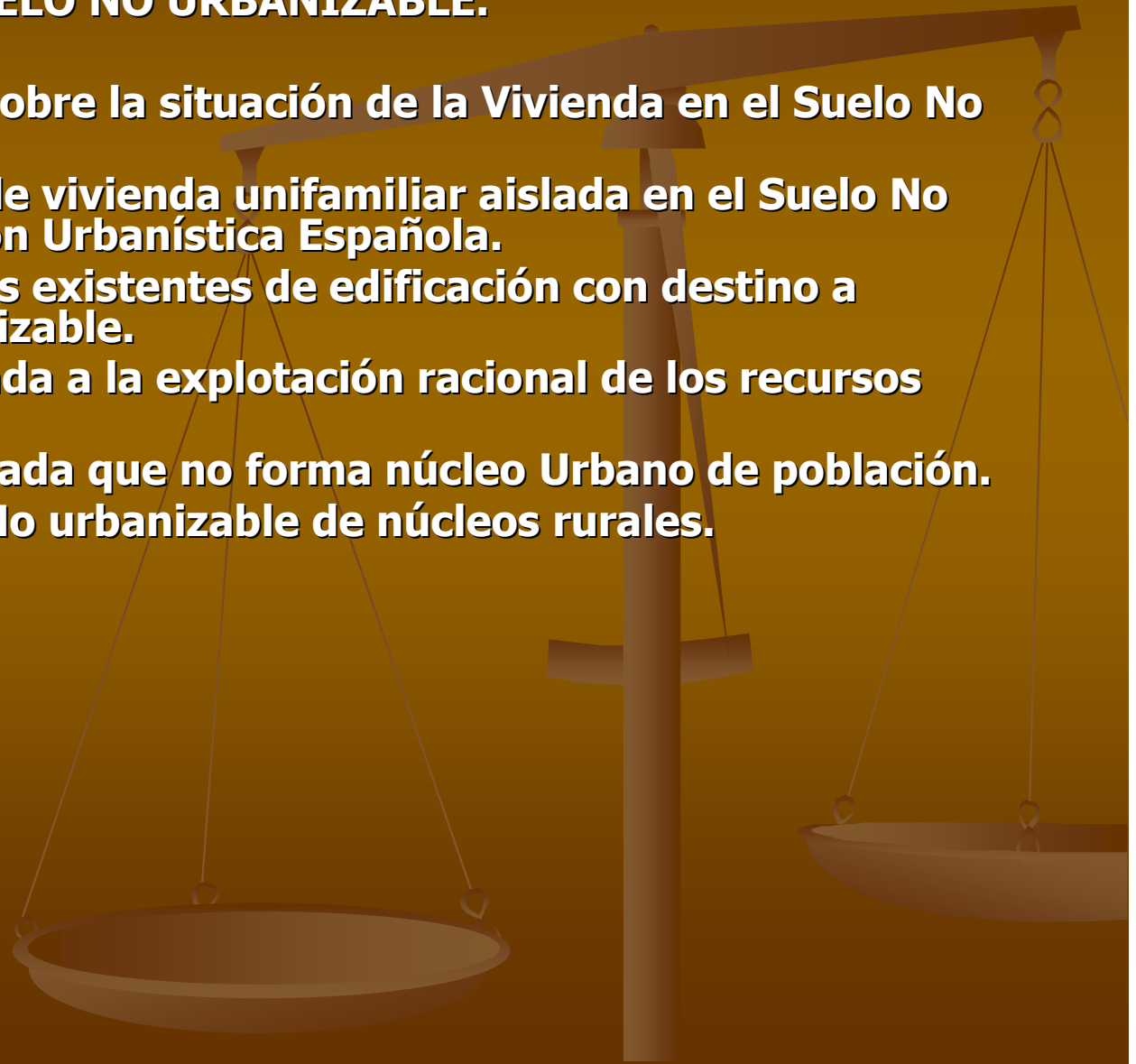
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- ► **El Planeamiento del Suelo No Urbanizable en la Provincia de Almería.**
- — **Las NNSS de la Provincia de Almería. Ámbito de Aplicación.**
- — **Principios Fundamentales SNU. Exposición de Motivos Apartado IV.**
- — **El contenido de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial en materia de SNU. Título III.**
  - **Norma 20.- Ámbito de aplicación.**
  - **Norma 22.- Legislación Específica aplicable.**
  - **Norma 23.- Núcleo de Población.**
  - **Norma 24.- Condiciones objetivas para la formación de un núcleo de población.**
  - **Norma 25.- Instalaciones y construcciones agrícolas.**
  - **Norma 26.- Construcciones e Instalaciones al servicio de las Obras Públicas.**
  - **Norma 27.- Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés social.**
  - **Norma 29.- Edificios Aislados Destinados a Vivienda Familiar.**
  - **Norma 30.- Condiciones Estéticas.**
  - **ANEXO I.- Agrupaciones de Población consideradas como núcleos urbanos.**

- LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

### ■ . III.- LAS VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE.

- ▶ Planteamiento General sobre la situación de la Vivienda en el Suelo No Urbanizable.
- ▶ Evolución del concepto de vivienda unifamiliar aislada en el Suelo No Urbanizable en la Legislación Urbanística Española.
- ▶ Análisis de los supuestos existentes de edificación con destino a vivienda en Suelo No Urbanizable.
- 1.- Vivienda Unifamiliar ligada a la explotación racional de los recursos naturales.
- 2.- Vivienda Unifamiliar aislada que no forma núcleo Urbano de población.
- 3.- Las Viviendas en Suelo No urbanizable de núcleos rurales.

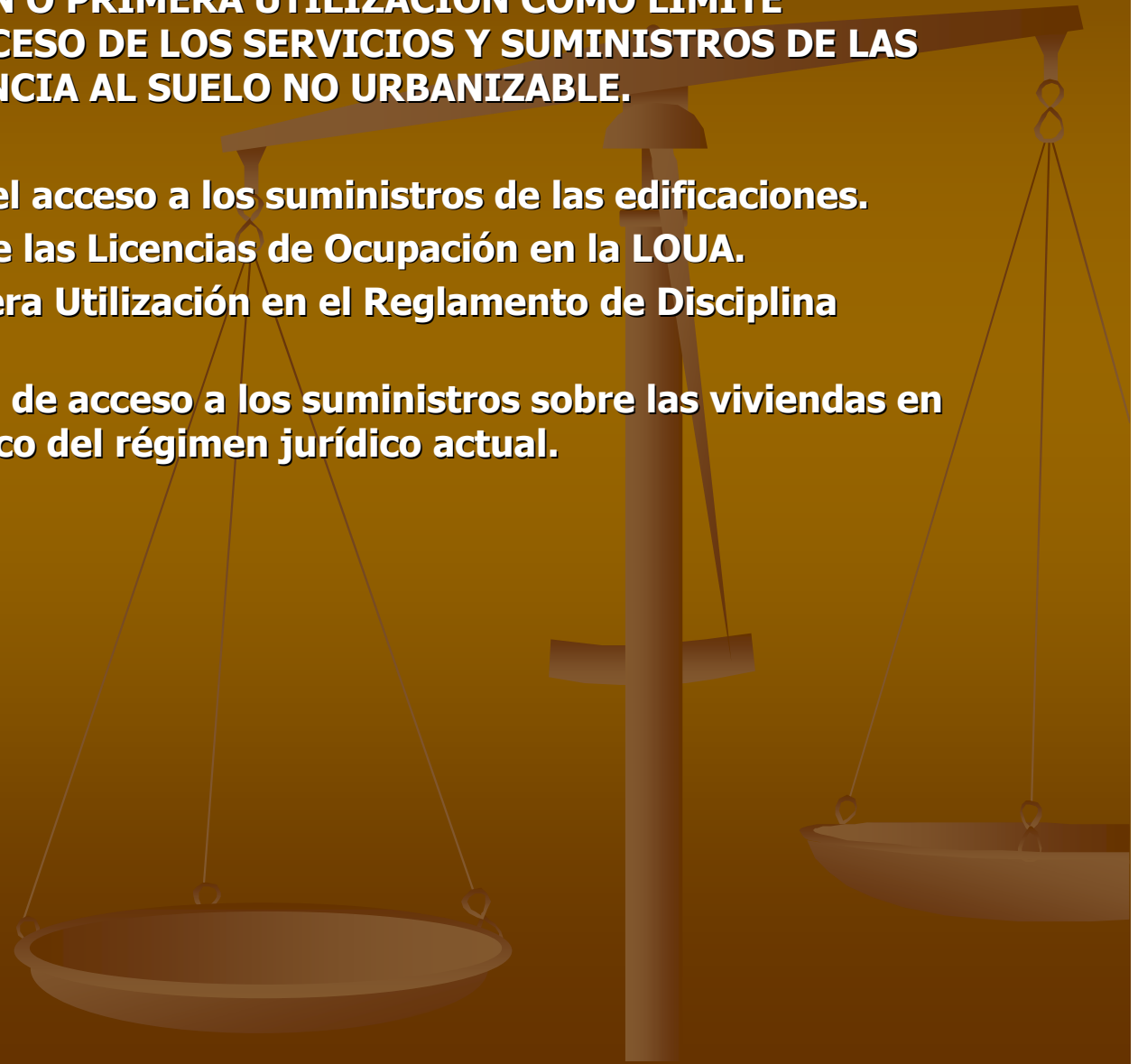


LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- **IV.- EL PROBLEMA DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE FUERA DE ORDENACIÓN O INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. ESPECIAL REFERENCIA AL PROBLEMA DE LAS VIVIENDAS.**
- **▶ Situación existente en la Comunidad Andaluza.**
- **▶ Supuestos Genéricos sobre edificaciones con destino a vivienda en Suelo No Urbanizable por su situación jurídica.**
- **▶ Análisis de las problemas jurídicos actuales de las Edificaciones incompatibles Existentes en Suelo No Urbanizable ejecutadas sin autorización Administrativa para la cuáles hubieren prescrito el ejercicio de las potestades disciplinarias de la Administración. El acceso de los suministros.**

**LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

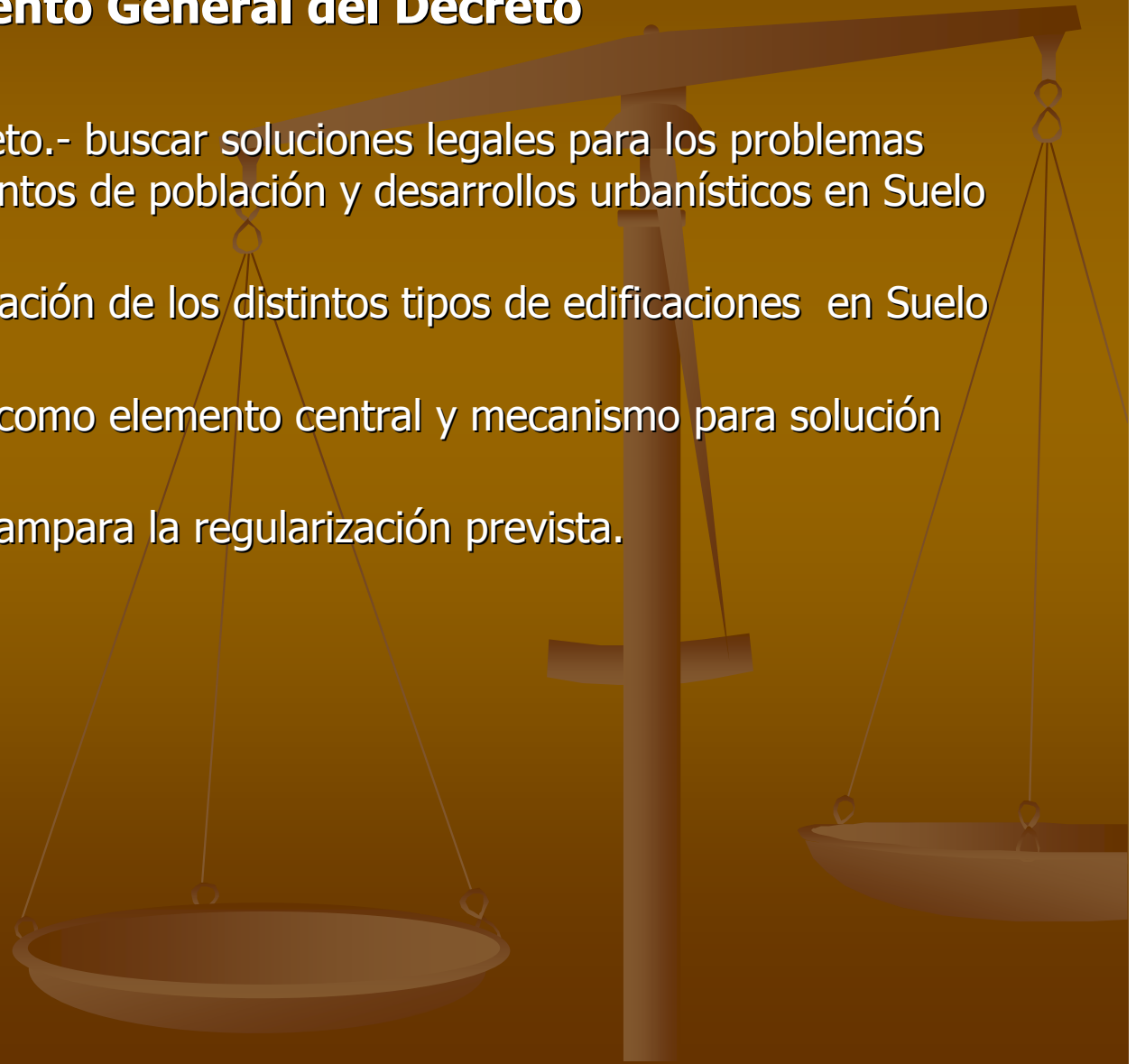
- **V.- LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O PRIMERA UTILIZACIÓN COMO LÍMITE INQUEBRANTABLE PARA EL ACCESO DE LOS SERVICIOS Y SUMINISTROS DE LAS VIVIENDAS. ESPECIAL REFERENCIA AL SUELO NO URBANIZABLE.**
  - ▶ **Marco General Normativo sobre el acceso a los suministros de las edificaciones.**
  - ▶ **La parquedad de la Regulación de las Licencias de Ocupación en la LOUA.**
  - ▶ **La Licencia de Ocupación o Primera Utilización en el Reglamento de Disciplina Urbanística.**
  - ▶ **Conclusiones sobre la posibilidad de acceso a los suministros sobre las viviendas en Suelo No Urbanizable en el marco del régimen jurídico actual.**



V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

■ **Introducción. Planteamiento General del Decreto**

- Finalidad esencial del Decreto.- buscar soluciones legales para los problemas derivados de los asentamientos de población y desarrollos urbanísticos en Suelo No Urbanizable.
- Importancia de la determinación de los distintos tipos de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- Remisión al Planeamiento como elemento central y mecanismo para solución integral de los problemas.
- Fundamentación legal que ampara la regularización prevista.
- Opinión crítica



## V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

### ■ PLANTEAMIENTO TÉCNICO GENERAL DEL DECRETO.-

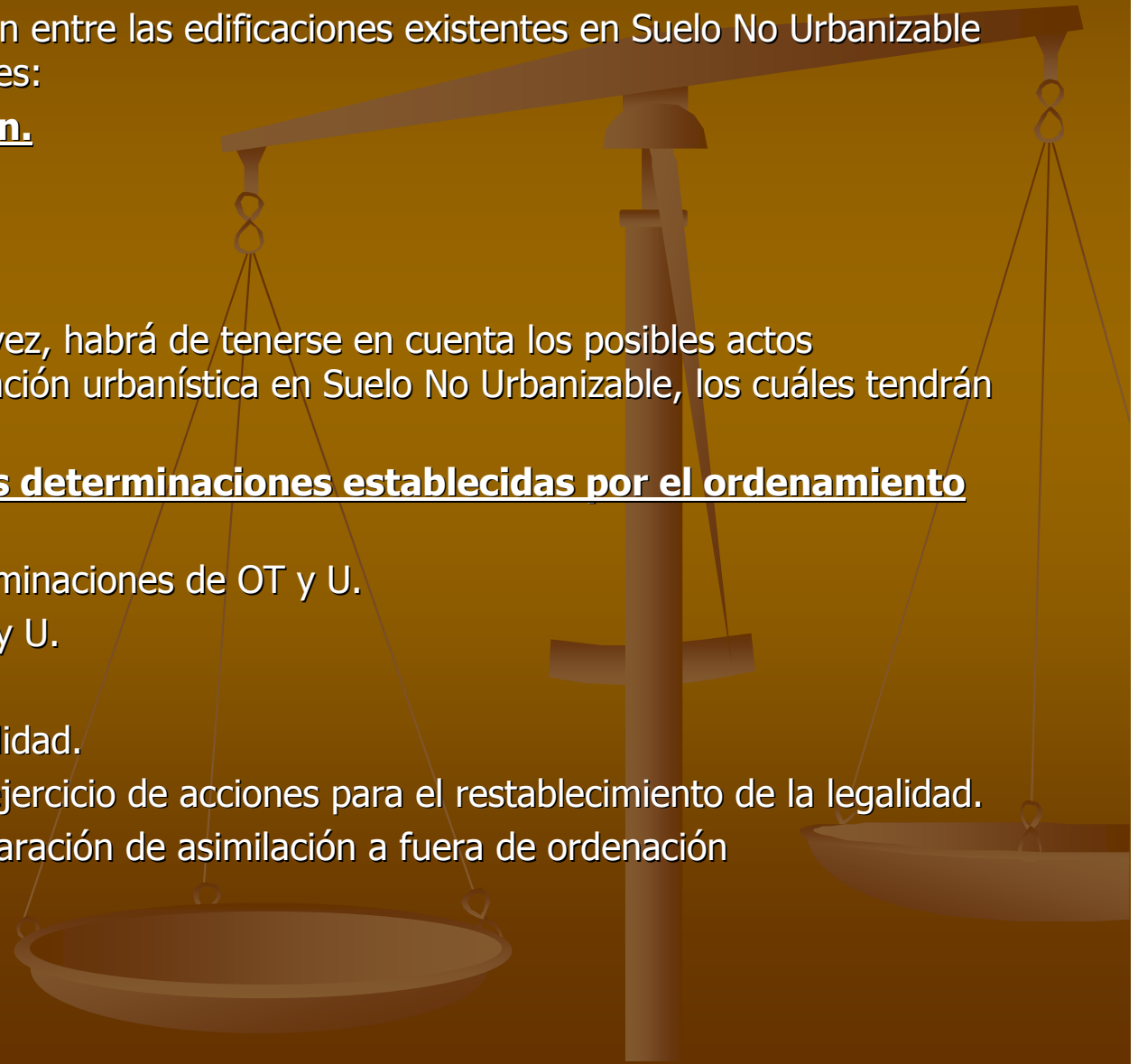
- El Decreto parte de la Diferenciación entre las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable siguiendo dos tipos de clasificaciones:

#### ■ 1.- Por su forma de implantación.

- ▶ Edificaciones Aisladas.
- ▶ Asentamientos Urbanísticos.
- ▶ Hábitat Rural Diseminado.
- ( Dentro de esta clasificación, a su vez, habrá de tenerse en cuenta los posibles actos edificatorios constitutivos de parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable, los cuáles tendrán un tratamiento diferenciado).

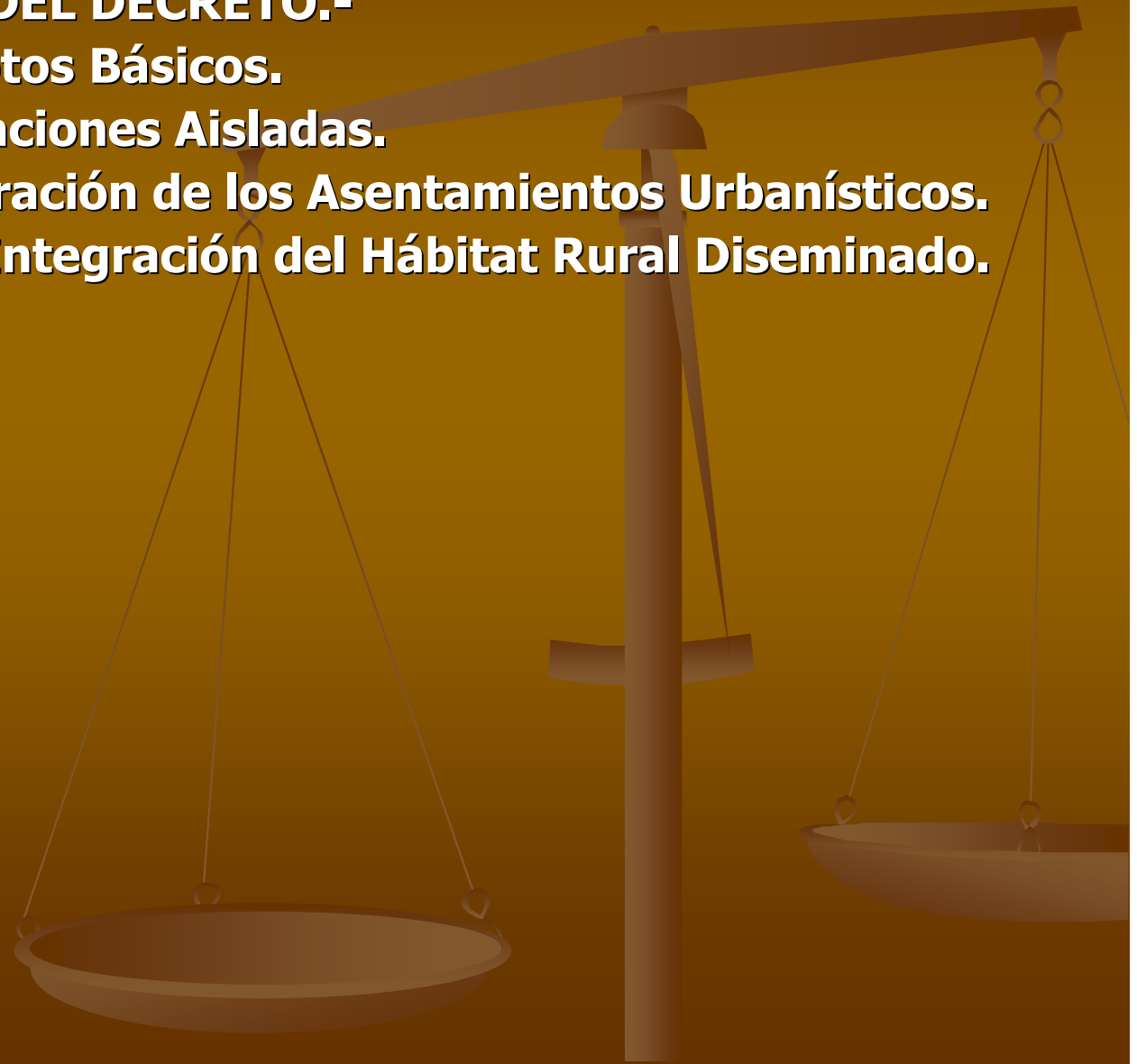
#### ■ 2.- Por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por el ordenamiento territorial y urbanística.

- ▶ Conformes a las determinaciones de OT y U.
- ▶ Disconformes a la OT y U.
- — Fuera de Ordenación.
- — Construidas al Margen de la legalidad.
  - Infracciones no prescritas: ejercicio de acciones para el restablecimiento de la legalidad.
  - Infracciones prescritas: declaración de asimilación a fuera de ordenación



V.- **BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

- **ESTRUCTURA GENERAL DEL DECRETO.-**
- **Capítulo I.- Conceptos Básicos.**
- **Capítulo II.- Edificaciones Aisladas.**
- **Capítulo III.- Integración de los Asentamientos Urbanísticos.**
- **Capítulo IV.- De la Integración del Hábitat Rural Diseminado.**



V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

**CAPITULO I**

- Se definen los conceptos básicos que van a ser desarrollados a los largo de sus preceptos y se especifican las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones según la forma de implantación en el suelo No Urbanizable y según su situación jurídica.
- **Artículo 1.- Objeto y ámbito.**
- **Artículo 2.- De las edificaciones en Suelo No Urbanizable.**
  - Apto 1º. Concepto Genérico Edificación.
  - Apto 2º. Clasificación por la forma de implantación.
  - Apto 3º.- Clasificación por su situación Jurídica.
    - - Edificaciones ajustadas al Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
      - + Con autorización Administrativa.
      - + Sin autorización Administrativa o en contra de sus condiciones.
    - - Edificaciones NO ajustadas al Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
      - + En situación de Fuera de Ordenación.
      - + En situación de Asimilación a Fuera de Ordenación.
      - + Sin autorización Administrativa y con infracciones no prescritas.
  - Apto 4º.- Edificaciones “ Históricas” ( con anterioridad Ley S 1975).

## V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

### ■ **CLASIFICACIÓN POR LA FORMA DE IMPLANTACIÓN.**

#### ■ - Edificación Aislada.

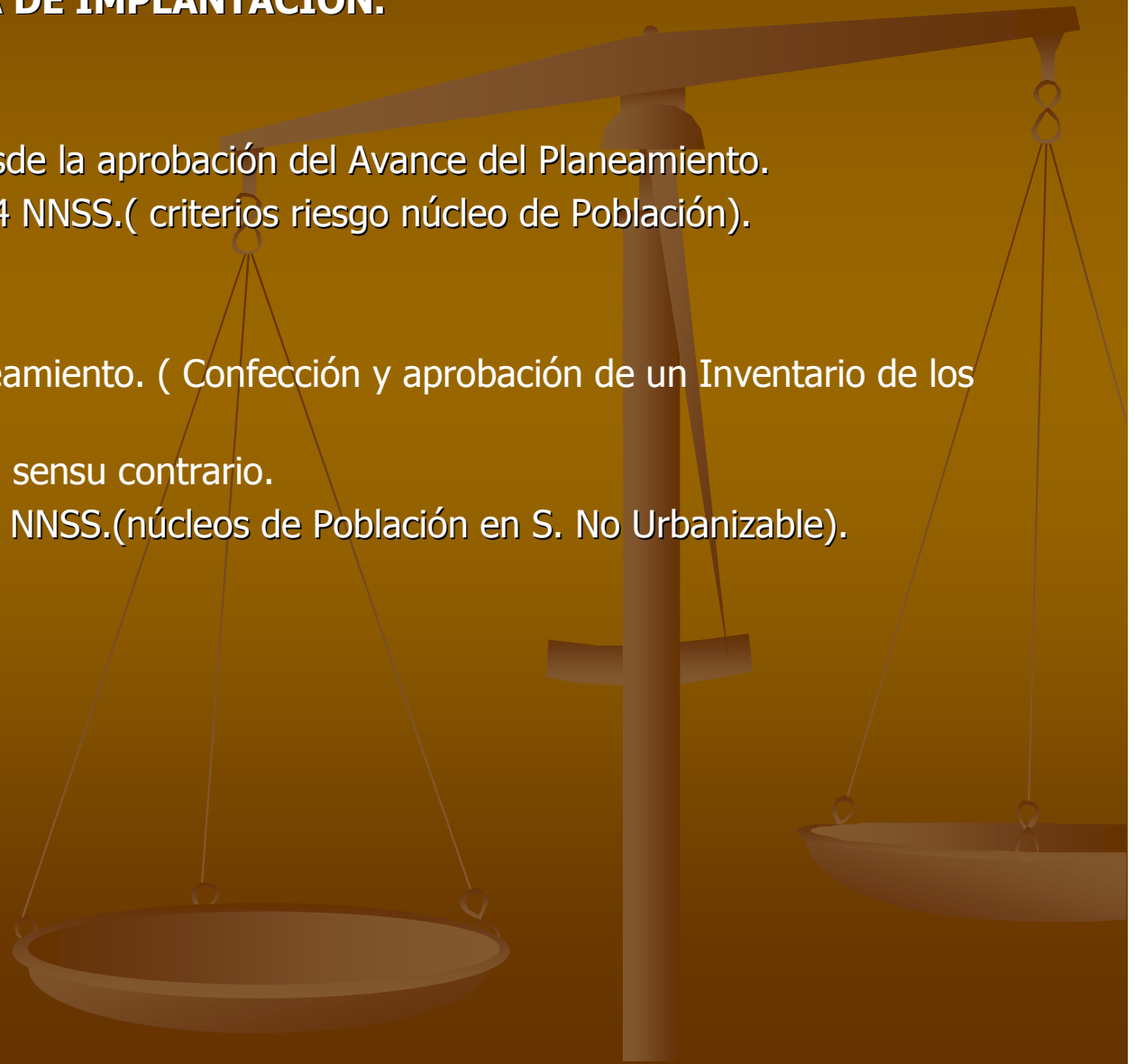
- Carácter subsidiario y residual.
- Posibilidad de regularización desde la aprobación del Avance del Planeamiento.
- Única previsión indicativa: art.24 NNSS.( criterios riesgo núcleo de Población).

#### ■ - Asentamientos Urbanísticos.

- Actividad propiamente urbana.
- Determinación a través del Planeamiento. ( Confección y aprobación de un Inventario de los Asentamientos Urbanísticos).
- Previsión de criterios genéricos a sensu contrario.
- Única previsión indicativa: art.23 NNSS.(núcleos de Población en S. No Urbanizable).

#### ■ - Hábitat Rural Diseminado.

- Vinculación al medio rural.
- Previsión en el art. 46.1 LOUA



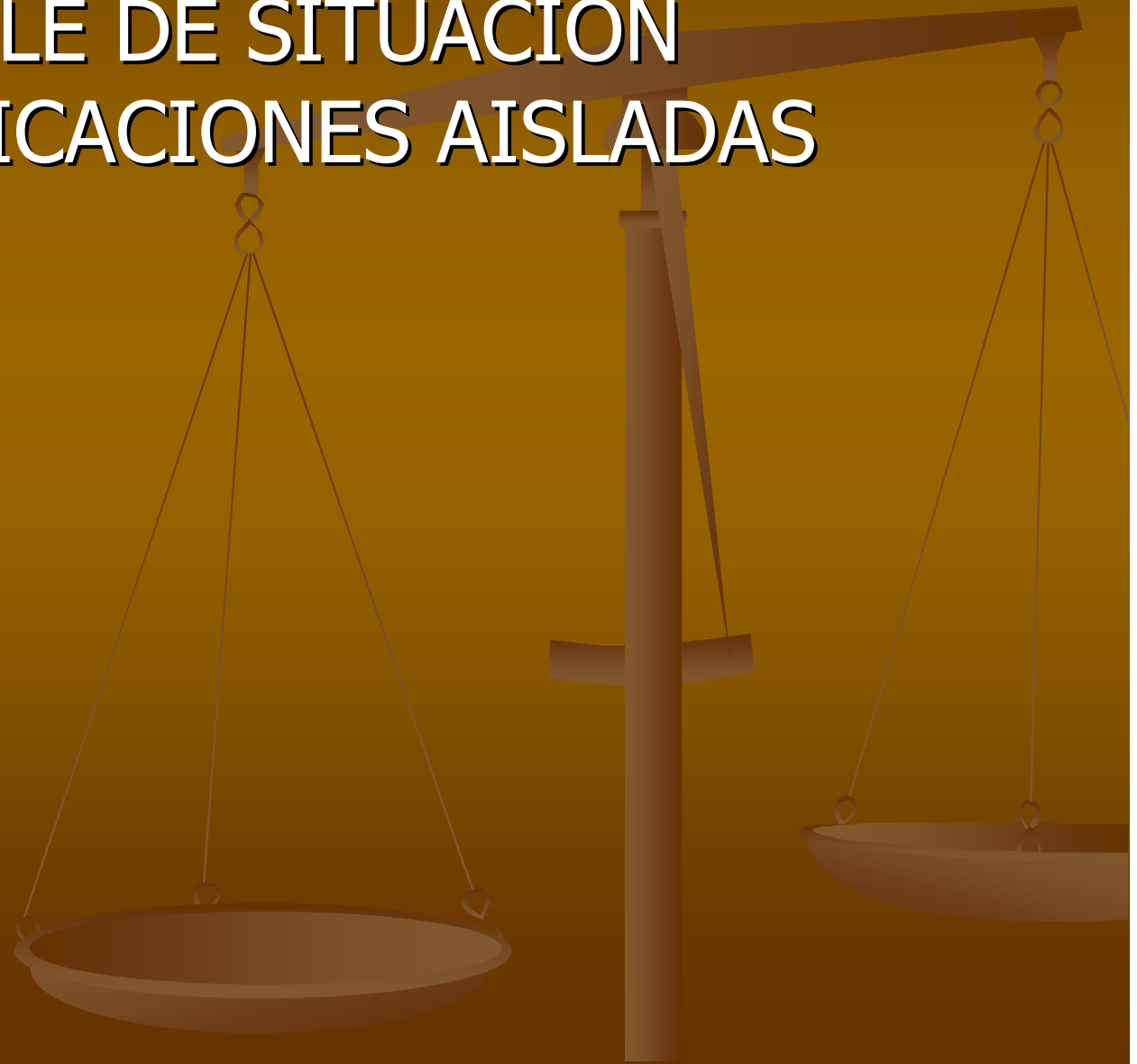
## V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

### ■ Capítulo II. Edificaciones Aisladas.

- ▶ Necesidad de garantizar unos condiciones mínimas de habitabilidad.
- ▶ Se establece el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en función de su situación jurídica:
  - Edificaciones Aisladas conformes al Ordenamiento Urbanístico.
  - Edif. Aisladas en situación legal de Fuera de Ordenación.
  - Edif. Aisladas sin autorización administrativa o en contra de sus condiciones:
    - + Prescritas.- Asimilación a fuera de Ordenación.
    - + No prescritas.- Apertura de expediente restauración.
    - Edificaciones Aisladas antiguas. ( anteriores a la Ley 19/1975)
- ▶ Procedimiento para el reconocimiento de la situación de Asimilación a Fuera de Ordenación.

V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

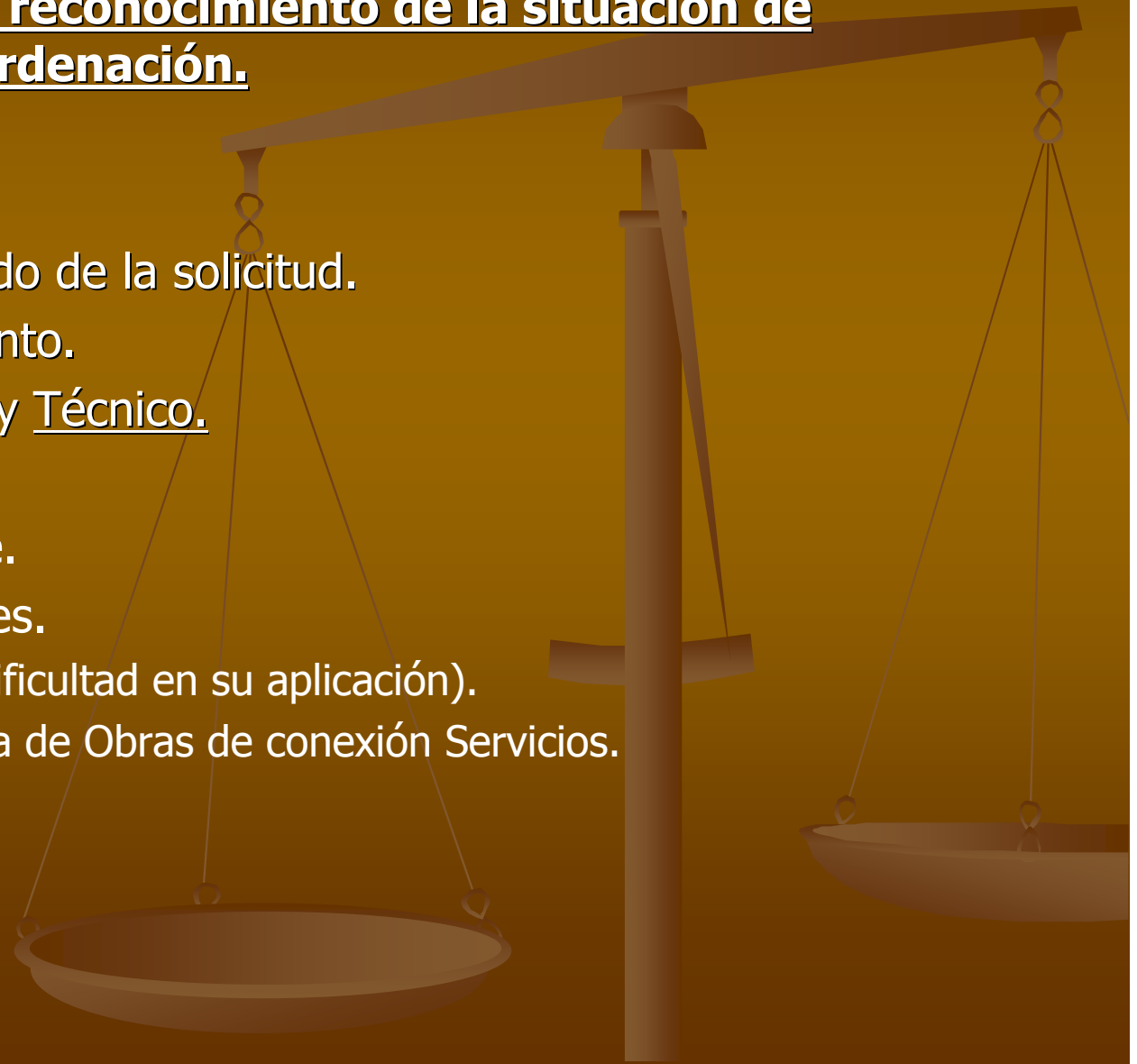
- COPIAR LA TABLE DE SITUACIÓN JURÍDICA EDIFICACIONES AISLADAS



V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

■ ► Procedimiento para el reconocimiento de la situación de Asimilación a Fuera de Ordenación.

- - Competencia Municipal.
- - Determinación del contenido de la solicitud.
- - Instrucción del Procedimiento.
- Informes Jurídico y Técnico.
- - Resolución del Expediente.
- Plazo de seis meses.  
Silencio Positivo ( dificultad en su aplicación).  
Comprobación Previa de Obras de conexión Servicios.



**V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

**Capítulo III.- INTEGRACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

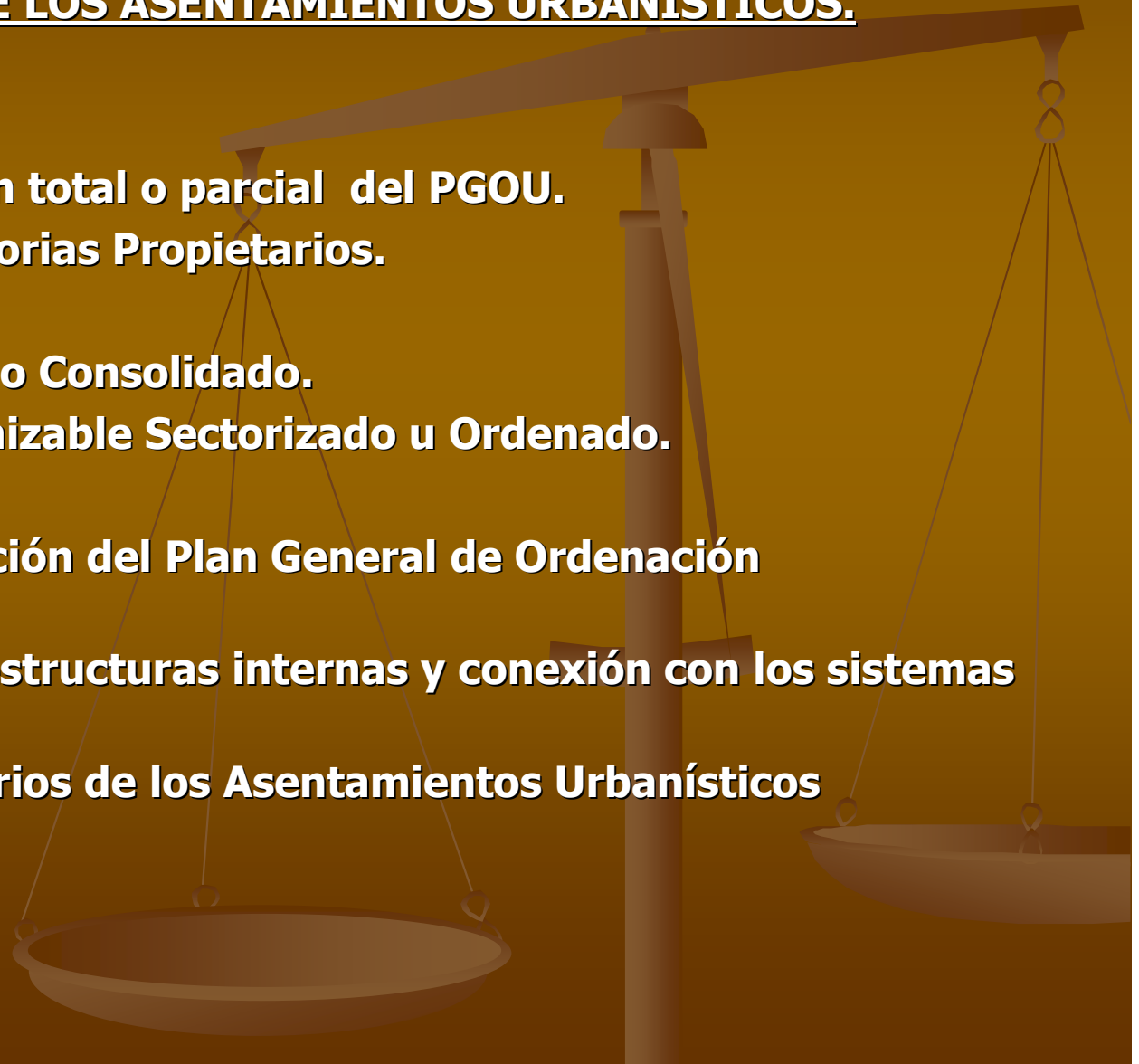
**▶ Principios Generales.**

- **Aprobación/ Revisión total o parcial del PGOU.**
- **Aportaciones obligatorias Propietarios.**
- **Clasificación Suelo:**
  - **S. Urbano No Consolidado.**
  - **Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.**

**▶ Previsiones para la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión.**

- **Previsiones de infraestructuras internas y conexión con los sistemas generales.**

**▶ Obligaciones de los propietarios de los Asentamientos Urbanísticos Incorporados.**



**V.- BREVE ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

■ **Capítulo IV.- Sobre los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.**

- ▶ **Regulación compatible con las previsiones de la LOUA sobre HRD.**
  - ▶ **Reconocimiento e identificación a través del Planeamiento General.**
  - ▶ **Determinaciones del Planeamiento sobre el HRD.**
  - ▶ **Ejecución de los Servicios.**
  - ▶ **Régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.**
- 