

EL DERECHO A LA VIVIENDA: ASPECTOS GENERALES Y PROBLEMÁTICA DE SU IMPLANTACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

CUESTIONES PROBLEMÁTICAS DE LAS VIVIENDAS EN SUELO RÚSTICO EN ANDALUCÍA

La vivienda legal en suelo rústico. Tipologías
de implantación.







TRLS1992. Artículo 16. Prohibiciones y autorizaciones.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c) Información pública durante quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

RPU78. Artículo 36.

En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:

b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:

1.º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

- Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
- Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.



LOUA. Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, no estando prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. **D2/2012**

Estos actos estarán sujetos a **licencia** municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

RÉGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO. DISPOSICIONES GENERALES

a

Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos. **STC 25/2024 (SREPLS)**

b

No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos. **ARTS. 23 Y 24**

ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS:

- Actos de división de terrenos / transmisiones de cuotas.
- Concentración de edificaciones / Construcción de viviendas no vinculadas en entorno de asentamientos urbanísticos, HRD o agrupación de viviendas irregulares.
- Implantación de viarios o infraestructuras desligados de actuaciones ordinarias o extraordinarias.

Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado. ARTS. 25 Y 26

MEDIOS DE INTERVENCIÓN PREVENTIVA:

- Licencia en actuaciones de nueva planta. Las restantes actuaciones se someterán al medio que corresponda.
- Cambio de uso requiere nueva L/DR + autorización previa si es AE.
- Cambios de uso en AFO o RLFO. NO NUEVOS INCUMPLIMIENTOS.
- En AE: Incrementos de superficie superiores al 25% o cambios de uso: nueva autorización previa.
- Informe de Incidencia Territorial, tanto en actuaciones ordinarias como extraordinarias.

ADECUACIÓN Y PROPORCIONALIDAD:

- Viabilidad y amortización de las inversiones para implantar explotaciones.
- Infraestructuras de servicios: minimización de impactos y proporcionalidad con la demanda.
- Prohibición de elementos propios del uso residencial en edificaciones de usos distintos al mismo: cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas, n.º de huecos en fachada... SALVO EXIGENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Condiciones tipológicas y estéticas.
- Fachadas y cubiertas terminadas.
- Muros de cerramiento.
- Instalación de contenedores y elementos publicitarios.

1. LA VIVIENDA VINCULADA A UN USO ORDINARIO

LISTA. Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

Se consideran actuaciones ordinarias:

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

RGLISTA. Artículo 29 Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios

VIVIENDAS: Acreditar existencia de **explotación**, **viabilidad** de la inversión y plan de amortización, y **necesidad** de la vivienda como **residencia habitual** (justificada en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control).

ALOJAMIENTOS DE PERSONAS QUE DESARROLLAN TRABAJOS POR TEMPORADA, además de lo anterior:

- Justificar **necesidad** del alojamiento en base a los ciclos agrícolas, al volumen de producción y a la imposibilidad de atender la demanda prevista en las edificaciones existentes en la explotación.
- **AO** cuando tengan un carácter de alojamiento transitorio al servicio de la explotación agrícola que justifica su implantación.

AE cuando los alojamientos estén previstos para un conjunto de explotaciones, el número de trabajadores previsto sea superior a 16 o se destinen a otros usos fuera de la temporada agrícola.

- El Ayuntamiento deberá acreditar que no dispone de **solares dotacionales** en suelo urbano donde sea compatible el uso de alojamiento de naturaleza rotatoria. Concesiones administrativas y colaboración público-privada.

- Licencia condicionada a previa o simultánea **puesta en servicio de la explotación** y al **mantenimiento de la vinculación** entre uso residencial y explotación, incluso en posteriores transmisiones.
- Acceso al **Registro de la Propiedad** de la vinculación.
- Necesidad de **autorización previa (como AE)** para su desvinculación.

2. LA VIVIENDA VINCULADA A UN USO EXTRAORDINARIO

LISTA. Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. **STC 25/2024**

3. LA VIVIENDA AISLADA DESVINCULADA DE USOS ORDINARIOS O EXTRAORDINARIOS

LISTA. Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

TRLSRU15. Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

1. (...) 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.

RGLISTA. Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

Constituyen una **ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA** y requerirán **autorización previa**.

- Tipología unifamiliar. No DH salvo cortijos preexistentes con anterioridad a LS75.
 - Parcela de 2,5 Ha. (5 ha en forestal) que permita trazar un círculo de 50 metros de radio.
 - Distancia a otras viviendas superior a 100 metros.
 - Superficie ocupada del 1%, con una superficie de explanación no superior al 30%.
 - Superficie edificada del 1%, con una altura máxima de dos plantas.
 - Distancia mínima a linderos de 25 metros.
 - Suministros: régimen similar al AFO.
 - Zonas inundables y seguridad ante incendios.
-
- Compatibles con la implantación de usos ordinarios en la misma parcela.
 - No podrán impedir el desarrollo de actuaciones ordinarias en colindantes: AUDIENCIA.

4. LA VIVIENDA INTEGRADA EN UN HÁBITAT RURAL DISEMINADO

LISTA. Artículo 21. Actuaciones ordinarias.

Se consideran actuaciones ordinarias:

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

RGLISTA. Artículo 41. Actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado

1. Las actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado podrán consistir en la implantación de nuevas edificaciones, en la conservación, mantenimiento y mejora de las existentes y en la ejecución de dotaciones e infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones, siempre que se justifiquen en la conservación, mantenimiento y mejora de los ámbitos delimitados.

RGLISTA. Artículo 39. Usos admisibles en el hábitat rural diseminado

Con carácter general, en los ámbitos de hábitat rural diseminado se permitirán los siguientes usos:

a) El uso residencial con tipologías propias del suelo rústico.

RGLISTA. Artículo 38. Condiciones para la implantación de nuevas edificaciones

1. El instrumento de ordenación podrá prever nuevas edificaciones en el hábitat rural diseminado, debiendo justificar dicha previsión en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) En su contribución a la conservación, mantenimiento y mejora del hábitat, y a su integración territorial, ambiental y paisajística.
 - b) En la necesidad de completar la estructura del hábitat rural diseminado, atendiendo a la demanda de determinados usos y a su estructura.
 - c) Las que se deriven de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones que resulten necesarias.
2. Las nuevas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento.
 - b) Se preservarán los valores tradicionales, priorizando las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración de las edificaciones existentes.
 - c) Con carácter general, la altura máxima de las edificaciones será de dos plantas.
 - d) Sólo se permitirá la construcción de una nueva vivienda por parcela y la superficie máxima edificable será la media del entorno.
 - e) No serán autorizables cuando su implantación conlleve superar la densidad establecida en el artículo 23.3.

VIVIENDA EN SUELO RÚSTICO LISTA

AISLADA	NECESARIA Y VINCULADA A USO ORDINARIO	INCLUSO ALOJAMIENTO COMUNITARIO PARA TEMPOREROS	ACTUACIÓN ORDINARIA (LICENCIA DIRECTA)	SIN PRESTACIÓN COMPENSATORIA NI PLAZO
	NECESARIA Y VINCULADA A ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA	UNA VIVIENDA POR ACTUACIÓN	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA (PREVIA AUTORIZACIÓN)	PC 10% Y POSIBLE PLAZO
	SIN VINCULACIÓN (NO INDUCCIÓN FN NI IMPIDAN DESARROLLO UO)	UNIFAMILIAR AISLADA	ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA (PREVIA AUTORIZACIÓN)	PC 15% Y POSIBLE PLAZO
	NECESARIA PARA LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	PREVISTAS EN EL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ACTUACIÓN ORDINARIA (LICENCIA DIRECTA)	SIN PRESTACIÓN COMPENSATORIA NI PLAZO