

Índice

Abreviaturas	17
------------------------	----

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1. Planteamiento general	23
2. Aproximación a los orígenes de la vivienda unifamiliar y su dispersión en el territorio	27
2.1. EL MODELO ANGLOSAJÓN DE «LA CIUDAD-JARDÍN» COMO IDEAL DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL	27
2.2. LA EXPANSIÓN GEOGRÁFICA DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA AISLADA EN EL TERRITORIO	31

CAPÍTULO II EL RÉGIMEN DEL USO EXCEPCIONAL DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Especial significación de la categoría del suelo rústico o no urbanizable	37
1.1. LA LEY DE 12 DE MAYO DE 1956, DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA	37
1.2. LA REFORMA DE 1975 (LRLS 1975 Y TRLS 1976).	38
1.3. LA LEGISLACIÓN DE 1990	38
1.4. LA LEY DE MEDIDAS LIBERALIZADORAS Y LA LEY ESTATAL 6/1998	41
1.5. EL PROYECTO DE LEY DEL SUELO DE 2006	46
2. La evolución de la «vivienda unifamiliar» en el ordenamiento urbanístico estatal.	47
2.1. LA REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR EN LA LS DE 1956 Y EL TRLS DE 1976	48

2.2.	LA AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA FAMILIAR EN LA REFORMA URBANÍSTICA DE 1990-1992 . . .	54
2.3.	LA FALTA DE PREVISIÓN ESPECÍFICA AL USO EXCEPCIONAL DE LA VIVIENDA AISLADA EN LA LRSV 6/1998, DE 13 DE ABRIL	60
2.4.	BREVE REFERENCIA AL PROYECTO DE LEY DEL SUELO ESTATAL: LA UTILIZACIÓN DEL SUELO RURAL . .	63
3.	El marco general del uso de la vivienda aislada en la legislación de las Comunidades Autónomas	65
3.1.	ANDALUCÍA	66
3.2.	ARAGÓN	67
3.3.	CANARIAS	68
3.4.	CANTABRIA	71
3.5.	CASTILLA-LA MANCHA	73
3.6.	CASTILLA Y LEÓN	75
3.7.	CATALUÑA	76
3.8.	EXTREMADURA	78
3.9.	GALICIA	79
3.10.	ISLAS BALEARES	80
3.11.	LA RIOJA	83
3.12.	MADRID	84
3.13.	NAVARRA	85
3.14.	PAÍS VASCO	87
3.15.	PRINCIPADO DE ASTURIAS	88
3.16.	REGIÓN DE MURCIA	89
3.17.	COMUNIDAD VALENCIANA: LAS PARTICULARIDADES SOBRE SU AUTORIZACIÓN	91
	A) <i>Requisitos de la «vivienda aislada» y la necesidad de autorización previa autonómica según la LSNU 4/1992, de 5 de junio</i>	91
	B) <i>Las modificaciones esenciales introducidas en la regulación de la «vivienda aislada y familiar» a partir de la LSNU 10/2004, de 9 de diciembre . .</i>	96

CAPÍTULO III

**LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VALENCIANA EN TORNO
A LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA
AISLADA Y FAMILIAR**

1.	El contenido de la noción normativa de la «vivienda aislada y familiar»	99
1.1.	LOS ELEMENTOS DE SU PREDETERMINACIÓN LEGAL	99
1.2.	SU CONCRETA DEFINICIÓN POR VÍA REGLAMENTARIA	108
2.	La prevalencia de los postulados de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, con incidencia en el uso residencial sobre el suelo no urbanizable	109
2.1.	NORMAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE	110
2.2.	LA SUJECIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL	111
2.3.	LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES	114
3.	La observancia de las normas de aplicación directa para el suelo no urbanizable	116
4.	El análisis de los requisitos legales <i>ad hoc</i> para la construcción de la vivienda aislada y familiar . .	118
4.1.	SU UBICACIÓN EN LAS ZONAS Y BAJO LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL O URBANÍSTICO	119
	A) <i>Planes de acción territorial y planes generales adaptados a la LSNU 2004</i>	119
	B) <i>Planes generales adaptados a la LRAU, planes no adaptados, normas subsidiarias o proyectos de delimitación de suelo urbano</i>	123
4.2.	EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS LEGALES DE PARCELACIÓN DE FINCAS	124
4.3.	LA OCUPACIÓN LIMITADA DE LA FINCA POR LA EDIFICACIÓN	135
4.4.	LA PREVISIÓN DE SERVICIOS SUFICIENTES	136
4.5.	LAS LIMITACIONES DEL MEDIO FÍSICO	142

4.6. LA IMPOSIBILIDAD DE FORMAR NÚCLEO DE POBLACIÓN	142
---	-----

CAPÍTULO IV

EL ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VALENCIANA

1. La licencia municipal para la construcción de estas edificaciones.	153
1.1. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES DE LA LICENCIA.	155
1.2. ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS	158
A) <i>La competencia en su otorgamiento</i>	158
B) <i>Iniciación y desarrollo del expediente administrativo: incorporación del estudio de integración paisajística</i>	159
a) <i>El estudio de integración paisajística</i>	160
b) <i>Informes</i>	164
C) <i>Resolución: expresa o tácita</i>	165
D) <i>Efectos</i>	168
2. La comprobación del deber de obtención de la licencia municipal	169
2.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	169
2.2. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE LOS SERVICIOS SUFICIENTES.	173
2.3. EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD Y LA SANCIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE	175
A) <i>La protección de la legalidad urbanística</i>	176
B) <i>Infracciones y sanciones administrativas</i>	180
C) <i>La tutela penal de las «edificaciones no autorizables»</i>	183

3. Mecanismos de regularización: el plan valenciano de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable	195
--	-----

Últimas consideraciones sobre la vivienda aislada en la legislación valenciana	201
---	-----

Bibliografía	211
-------------------------------	-----

Otras fuentes utilizadas:

LEGISLACIÓN	217
JURISPRUDENCIA	222
OTRAS FUENTES	225