



Ayuntamiento de
Cantillana

CANTILLANA

Habiendo transcurrido el plazo de exposición pública ("Boletín Oficial" de la provincia nº 13 de fecha 21 de enero de 2.025 y tablón de anuncios electrónicos (e-tablón) de este Ayuntamiento, de la aprobación inicial de la Ordenanza municipal para la regularización de la edificaciones existentes en el municipio de Cantillana, adoptada por acuerdo plenario de 28 de noviembre de 2.024, sin haberse presentado reclamación o sugerencia alguna, se publica su texto íntegro, a los efectos previstos en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la misma Ley.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Cantillana a la fecha de la firma electrónica.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.- Rocío Campos Delgado

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE CANTILLANA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Cantillana, en los últimos años, ha puesto a disposición de sus vecinos la posibilidad de regularizar las numerosas edificaciones existentes en el municipio, con campañas informativas y facilitando el procedimiento mediante ordenanzas municipales y al amparo de la regulación de la normativa vigente. Este compromiso de regularizar la realidad urbanística del municipio, continúa y tras la experiencia y análisis profundo de la realidad urbanística nos encontramos ante una tipología variada de edificaciones, en cualquier clase de suelo, y destinada a diversidad de usos, construidas al margen de la legalidad urbanística, que arrastran problemas de diversa índole urbanística y ambiental, de complejidad variada y en algunos casos sobre los que recae la sustanciación de otros procedimientos. Pero es una tarea que viene siendo enormemente compleja debido a la insuficiencia de medios, falta de motivación de los propietarios y la complejidad derivada de la casuística, por lo que la realidad urbanística del municipio es de más de 2.500 edificaciones susceptibles de ser regularizadas y tres asentamientos que requieren una solución urbanística.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

La solución a través de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de aquellas edificaciones sobre las que ha transcurrido el plazo de ejercer cualquier acción dirigida a restablecer la legalidad y orden jurídico perturbado viene siendo enormemente compleja debido a la insuficiencia de medios, falta de motivación de los posibles interesados y la complejidad derivada de la casuística.

En esta regulación, iniciada por el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística le siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Orden de 1 de marzo de 2013; la Ley 6/2016, de 1 de agosto y la Ley 2/2018, de 26 de abril que han sido insuficientes y no del todo eficaces a la hora de dar solución a la diversidad de situaciones pendientes de resolver y que conforman la realidad urbanística del municipio en el que subyacen problemas de salubridad, sociales, contributivos y sanitarios. De este modo, la inicial regulación de esta materia fue objeto de adaptación mediante el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se viene a ampliar y desarrollar la anterior normativa, incluyendo nuevos elementos en los procesos de regularización administrativa de este tipo de construcciones, como son los procesos de tramitación colectiva.

Ante esta realidad y el riesgo a que el paso del tiempo lleve a las edificaciones a una definitiva degradación, cabe recordar que, pese a que no se pueden demoler legalmente, tampoco se les pueden prestar servicios básicos con el riesgo de los propios usuarios de las edificaciones y del medio dónde se ubican, por no poder controlar el uso de los recursos medioambientales.

La falta de estos servicios básicos en edificaciones irregulares existentes, conlleva las insuficiencias en el cumplimiento de los estándares mínimos de habitabilidad o de cualquier otro uso al que se destine la edificación, con abastecimientos igualmente irregulares, de agua con pozos sin permisos de concesión o destinado a riego, de suministro eléctrico con redes irregulares que transitan por caminos públicos sin autorización oportuna, o saneamiento a través de pozos ciego con la consecuencia directa de un daño de gran calado sobre los acuíferos y el medio ambiente en general.

Con el nuevo marco normativo procedente de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, será posible dar soluciones a diferentes problemas con los que se encuentran a diario los propietarios de las citadas edificaciones y se completa el ordenamiento urbanístico del municipio.

El texto de esta Ordenanza consta de un Título Preliminar, dedicado a las cuestiones generales de la figura jurídica de las edificaciones en situación FO y AFO, y otros cinco Títulos en los que se desarrollan los elementos formales y materiales que han de ser objeto de análisis y consideración en la tramitación de los expedientes, con una referencia específica a las actuaciones autorizables en las construcciones durante la tramitación de su reconocimiento y posteriormente, cuya finalidad reside en la de garantizar el correcto uso y utilización de estas edificaciones para la actividad a la que sean destinadas, en plenas garantías de seguridad, salubridad y ornato.

La regulación se completa con dos disposiciones adicionales, en las que se mencionan cuestiones que presentan una conexión evidente con el ámbito objeto de regulación, pero que no precisan un tratamiento específico más allá de especificar alguna cuestión meramente accesorio.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Se incluye una disposición derogatoria y tres disposiciones finales, entre las que cabe destacar la habilitación expresa para la interpretación y aclaración de los términos de la presente Ordenanza, mediante instrucciones u órdenes de servicio que cuenten con la necesaria asistencia técnica y jurídica en su gestión.

Por todo ello, en ejercicio de la facultad concedida por la normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, con carácter general, por lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 7 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, se redacta la presente Ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo para el reconocimiento de edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación, con la siguiente redacción.

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal se establece en función a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas con fecha de 30 de octubre de 1986 y publicadas en el BOP nº 10, de 14 de enero de 1987, así como diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo. Posteriormente, en abril de 2011, se adaptaron las N.N.S.S. a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

El objeto de la presente Ordenanza es:

Establecer el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal que se asimilarán al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de aquellas edificaciones terminadas antes:

De la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, para las ubicadas en suelo no urbanizable.

Del 16 de agosto de 1986 (Ley 8/1990 de 25 de Julio), para las ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

La regulación del procedimiento administrativo destinado al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, ubicadas en cualquier clase de suelo (urbano o rústico), respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni del restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al art. 153.1 de la LISTA, facilitando el acceso a los servicios básicos y la ejecución de las actuaciones de adaptación precisas

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	3/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

para habilitar y asegurar el correcto uso o actividad a la que se encuentren destinadas y desarrollar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones irregulares en el término municipal de Cantillana (ya se encuentren aisladas o agrupadas), situadas en cualquier clase de suelo (urbano o rústico), que se encuentren terminadas, y para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

Por tanto, esta ordenanza no es de aplicación a las edificaciones irregulares para las que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 153.1 de la LISTA, lo que incluye (artículo 153.2 de la LISTA):

- *Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.*
- *Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).*
- *Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.*
- *Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado.*

Tampoco será de aplicación la presente regulación a las edificaciones que pudieran ser objeto de legalización, al encontrarse en situación acorde con los parámetros establecidos por la ordenación vigente para la zona en la que se encuentre. La regularización administrativa de estas edificaciones deberá realizarse mediante la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de legalización.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	4/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

TÍTULO I

De las edificaciones que se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

Artículo 3. Régimen jurídico.

Según lo dispuesto en el la Disposición transitoria quinta de la LISTA:

Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (25 de mayo de 1975), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará a las edificaciones irregulares en suelo urbano para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de agosto de 1986).

Artículo 4. Reconocimiento de la situación jurídica.

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 podrán recabar del Ayuntamiento de Cantillana, la certificación administrativa acreditativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

Artículo 5. Procedimiento para la expedición de la certificación

El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Artículo 6. Inicio del procedimiento. Solicitud

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	5/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Se iniciará por el interesado mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Cantillana.

Artículo 7. Documentación administrativa.

Junto a la solicitud deberán presentarse la siguiente documentación:

- *Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica.*
- *Identificación de la edificación mediante aporte de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.*
- *Documentos justificativos del abono de la tasa correspondiente*
- *Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada (no más de un mes de antigüedad) del Registro de la propiedad que contenga el dominio y descripción de la finca afectada. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.*

Artículo 8. Documentación técnica.

En la misma solicitud y junto con la documentación administrativa descrita en el artículo 7, se deberá aportar, certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes con especificación de los usos a que se destinan, superficies, tabla de coordenadas geográficas de cada extremo de cada edificación, descripción estructural, características constructivas e instalaciones con que cuenta incluyendo descripción y datos de los suministros con copia de contrato con las compañías suministradoras o bien de mantenimiento y limpieza de fosa séptica en su caso.

Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales interiores y exteriores de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma. Fotografías de todas las fachadas de todas las construcciones.

Compatibilidad urbanística de la edificación con el planeamiento vigente, con el fin de poder determinar el régimen urbanístico que le es de aplicación en función de su conformidad (situación legal) o disconformidad (situación legal de fuera de ordenación) con dicho planeamiento al momento de la Certificación, con la clara identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple.

Certificado técnico suscrito por técnico competente que plasme los siguientes aspectos:

Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Que cada edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,

Planimetría:

Plano catastral de situación.

Plano de emplazamiento de la parcela sobre planeamiento general de ordenación.

Plano de la parcela donde se reflejen todas las edificaciones existentes acotadas a linderos, con cálculo de ocupación de parcela y cuadro general de superficies. Si las coordenadas geográficas aportadas por la información catastral no son coincidentes con la realidad catastral, se deberá aportar georreferencia de los extremos de cada construcción.

Planos de plantas, alzados y secciones de todas las construcciones con descripción de los usos de cada estancia y cuadro de superficies. Escala mínima 1:100.

Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de qué si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

Artículo 9. Emisión de la Certificación administrativa.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión, recogiendo de forma explícita que la misma es legal y, por tanto, puede acceder al registro de la propiedad y, a los servicios básicos que sean procedentes.

Artículo 10. Obras autorizables en las edificaciones que dispongan de certificación administrativa.

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 que cuenten con certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico expedido por el Ayuntamiento de Cantillana podrán solicitar la ejecución de las siguientes obras:

Edificaciones conformes con la ordenación: Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en las N.N.S.S., sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.

Edificaciones disconformes con la ordenación: Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo dispuesto en el art. 69 de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. de Cantillana y lo establecido en el artículo 84.3.c) de la LISTA.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará a los procedimientos vigentes en el municipio.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	7/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Artículo 11. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones que dispongan de certificación administrativa de situación legal.

La Disposición transitoria quinta de la LISTA, establece que las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de las respectivas leyes del suelo, se asimilarán a edificaciones con licencia, es decir, edificaciones legales a todos los efectos, alcanzando tanto a las condiciones de edificación como al uso al que se destina.

Sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento actualmente vigente, tal y como deberá recogerse de forma explícita en la propia certificación administrativa de situación legal recogida en la presente ordenanza, dichas edificaciones pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes.

Si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente también podrá concederse licencia de ocupación o utilización, que se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias de Cantillana.

TÍTULO II

De las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 12. Régimen jurídico.

Se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones irregulares ejecutadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

En idéntica situación se encuentran, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y todo ello, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Por ello, no se entenderán en situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares sobre las que se haya incoado expediente administrativo de protección de la legalidad o, en otro caso, cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	8/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

En ambos casos, la edificación irregular solo se encontrará en situación AFO en el caso en el que se acredite fehacientemente la finalización del plazo para el ejercicio de las actuaciones de restauración de la legalidad urbanística, previa declaración de caducidad del procedimiento incoado o del plazo establecido por la normativa vigente para la ejecución de la resolución administrativa inicialmente adoptada.

Artículo 13. Existencia de procedimientos penales.

La existencia de procedimientos penales en trámite que afecten a edificaciones irregulares que cumplan las condiciones anteriores no conlleva asociada la imposibilidad de estimar su situación AFO, pero, en estos casos, el Ayuntamiento de Cantillana deberá poner en conocimiento del Juzgado correspondiente la existencia de esta situación, una vez que hubiera sido instado el correspondiente expediente de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, notificando expresamente el acuerdo de incoación a la Autoridad Judicial competente o, en cualquier momento del procedimiento, en el caso de tener conocimiento de esta situación posteriormente.

Recibida respuesta por parte del Juzgado se actuará conforme a su voluntad razonada, incluyendo la posible suspensión o archivo del procedimiento caso de que así se disponga expresamente. El procedimiento para otorgar la resolución administrativa que declare la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y a las reglas establecidas en la presente ordenanza, y podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

Artículo 14. Régimen jurídico aplicable.

Las edificaciones irregulares a las que se refiere el artículo anterior no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra o actuación alguna, hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

La resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares en situación AFO en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de su reconocimiento, hará mención expresa a las limitaciones indicadas en el apartado anterior.

Artículo 15. Competencia y procedimiento.

1. *Corresponde al Ayuntamiento de Cantillana la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares a las que se refiere el Título I de la presente Ordenanza.*
2. *El procedimiento para otorgar la resolución administrativa que declare la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común, a las especialidades*

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	9/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

establecidas en la normativa urbanística aplicable y a las reglas establecidas en la presente Ordenanza, y podrá ser iniciado de oficio o a instancia de parte.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la normativa urbanística aplicable, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.
4. En este último caso, las personas propietarias de estas edificaciones irregulares, además de acreditar la adopción de las medidas que, en su caso, sean impuestas en la tramitación del expediente, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes, así como las medidas de precaución aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para el reconocimiento de la situación AFO.

Artículo 16. Requisitos para el reconocimiento de AFO

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la LISTA.
- Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407. c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

Artículo 17. Procedimiento instado de parte.

Las personas titulares de edificaciones en situación AFO deberán solicitar, mediante instancia normalizada ante el Ayuntamiento de Cantillana, la incoación del expediente destinado a obtener la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 18. Documentación a aportar por el interesado.

El interesado junto a la solicitud, deberá aportar los siguientes documentos:

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	10/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Documentación administrativa:

Identificación de la persona titular de la edificación, aportando nombre y apellidos, dirección, NIF/CIF, teléfono y, en su caso, dirección electrónica a efectos de comunicaciones y notificaciones. Además, se deberá adjuntar la acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica, o apoderamiento si se actúa en nombre de persona física.

Identificación de la edificación mediante su localización geográfica a través de su referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Documento justificativo del abono de la tasa que, en su caso, fuera aplicable.

Documentos que acrediten la titularidad de la edificación irregular: Nota simple del Registro de la Propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada, cuya expedición no supere un mes de la fecha de presentación de la solicitud. En su defecto, se deberá aportar copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma. En defecto de los anteriores, se podrá aportar cualquier otro medio admitido en derecho por el que se acredite la titularidad de la persona interesada sobre la edificación.

Documentación técnica (descriptiva y gráfica), suscrita por técnico competente, en la que se haga constar:

- Memoria descriptiva de las edificaciones existentes. Descripción de las características de las edificaciones con especificación de los usos a que se destinan, superficies construidas, número de plantas, tabla de coordenadas geográficas de cada extremo de cada edificación, descripción estructural, características constructivas e instalaciones con que cuenta, incluyendo descripción del acceso de la edificación a los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso o actividad de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente apto para el consumo humano, saneamiento, etc.). con copia de contrato con las compañías suministradoras o bien de mantenimiento y limpieza de fosa séptica en su caso.
- Compatibilidad urbanística de la edificación con el planeamiento vigente, con el fin de identificar que le es de aplicación el Régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) se deberá determinar la disconformidad con el planeamiento al momento del Reconocimiento, con la clara identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple.
- Identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de cualquier otra procedencia, que hubieran sido declarados expresamente por cualquier medio y que pudieran incidir en el procedimiento de reconocimiento de la situación AFO de la edificación irregular. En este caso, se deberá aportar la declaración responsable a la que hace referencia el artículo 15.4 de la presente Ordenanza.
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar la adecuación de la edificación al uso o actividad a la que se destina o se pretende destinar, que deberá comprender:

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





Ayuntamiento de
Cantillana

- Las medidas que aseguren las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad de la edificación irregular, incluyendo las destinadas a garantizar su seguridad estructural, las condiciones de estanqueidad y aislamiento, así como el acceso a los servicios básicos de los que carezca o que, conforme a la normativa vigente, pueda mejorar en su instalación.
 - Las actuaciones destinadas a garantizar el ornato público o, cuanto menos, minimizar el impacto negativo de la edificación en el paisaje. En este caso, las actuaciones previstas deberán tender a adecuar el aspecto visual de la edificación a la predominante en la zona en la que se ubica, evitando la permanencia de elementos o terminaciones en precario o de naturaleza provisional, que incidan negativamente en el entorno en el que se encuentre.
 - Las propuestas de actuación destinadas a minimizar o, en su caso, eliminar los riesgos identificados en la zona en la que se encuentre la edificación irregular.
 - Las medidas propuestas para adaptar la edificación al uso o actividad a la que se destina, incluyendo las actuaciones de adecuación que se entiendan precisas para garantizar su utilización conforme a las condiciones específicas de cada ámbito o sector de actividad. En su caso, se deberá aportar el proyecto de adaptación de la edificación a las condiciones ambientales exigibles, en el supuesto de que la actividad proyectada se encuentre sujeta a cualquier tipo de verificación conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.
 - Presupuesto de ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, que nunca podrá ser inferior al calculado en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla o, en su caso, por el antiguo Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental (COAAO), referidos al año en el que se solicita la declaración del reconocimiento. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía
 - Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación, con las que se pueda apreciar el estado constructivo de la misma, incluyendo todas sus fachadas.
 - Certificado Técnico firmado acreditativo de que las construcciones: Disponen de los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente apto para el consumo humano, saneamiento, etc.). En el caso que no se disponga de los servicios básicos y sean necesarios para el desarrollo de su uso se deberá aportar informe de viabilidad del suministro de la empresa suministradora y se deberán describir las obras necesarias a realizar para acometer tal suministro.
- Reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de esta Ordenanza.
- Se encuentran fuera del plazo establecido en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre para tomar medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, certificando la fecha de terminación de las edificaciones, mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Planimetría.
 - Plano catastral de situación y plano de emplazamiento de la parcela sobre el planeamiento general de ordenación vigente.
 - Plano de la parcela, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos. Si las coordenadas geográficas aportadas por la información

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

catastral no son coincidentes con la realidad catastral, se deberá aportar georreferencia de los extremos de cada construcción.

- *Planos de plantas, alzados y secciones de todas las construcciones con descripción de los usos de cada estancia y cuadro de superficies. Escala mínima 1:100.*

Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que, si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

Artículo 19. Parcelaciones urbanísticas.

En los casos de edificaciones irregulares situadas en parcelaciones urbanísticas en suelo rústico respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de restauración de la legalidad, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación comprenderá tanto a la edificación como a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral, o en su defecto catastral, coincidirá con las lindes existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de AFO.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación, en estos supuestos, surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. Estos extremos deberán constar reflejados expresamente en la resolución de reconocimiento AFO.

En consecuencia, con lo anterior, el titular de la edificación deba presentar ante el Ayuntamiento de Cantillana, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la autorización que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para aquellas edificaciones irregulares situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en la presente Ordenanza, debiendo el interesado presentar, además de la documentación exigida en el artículo anterior:

Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de la totalidad de la finca registral y catastral donde se ubica la edificación, con determinación de linderos de la parcela adscrita a cada edificación AFO.

Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de localización de la edificación dentro de la parcela adscrita a dicho AFO, con indicación de todas las edificaciones existentes y de su superficie y gráfica, acotadas a los linderos de la parcela.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	13/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Artículo 20. Procedimiento de oficio

El artículo 408 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone que el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a declarar la situación de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, incluidas las ya inscritas en el Registro de la Propiedad.

Procederá la tramitación de oficio de estos expedientes en los siguientes supuestos:

- *Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse que caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.*
- *Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilado a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de Cantillana requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de un año inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma. Transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.*
- *Con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, autorizada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*

La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos.

En cualquiera de los dos casos establecidos en el punto anterior, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional sean fijadas en la ordenanza fiscal correspondiente.

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando a contar el mismo desde la fecha de incoación del expediente. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que se le requieran tanto para posibilitar la posterior contratación de los servicios básicos, como las que por la Administración se consideren indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitar el impacto negativo de la edificación sobre el patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural natural o paisajísticos del entorno.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

Transcurrido dicho plazo sin que se dicte la resolución se producirá la caducidad del expediente.

Título III.

Del procedimiento de reconocimiento administrativo de la situación AFO.

Artículo 21. Tramitación administrativa del procedimiento de reconocimiento de la situación AFO.

Decretada la incoación del expediente, será verificada la integridad de la documentación aportada por la persona titular de la edificación irregular.

Realizado el trámite anterior, se procederá de forma justificada y en razón a las circunstancias que concurran en cada caso, a solicitar los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. En concreto, se deberá comprobar que la edificación irregular no se encuentra en zona de riesgos acreditados en los instrumentos de planeamiento sectorial aplicables a la misma y que no existen expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en curso por cualquier administración sectorial, que pudieran afectar a la resolución que pudiera dictarse en el procedimiento.

En lo relativo a la posible existencia de riesgo de inundaciones se atenderán a las zonas declaradas en los mapas contenidos en los planes de gestión de riesgos de inundación de la cuenca correspondiente y, en su caso, en las zonas cautelares por riesgo de inundación contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico que fuera aplicable. Cuando existan riesgos declarados sólo se podrá reconocer AFO a la edificación irregular, previo informe o autorización de la Administración sectorial competente, en la que, en su caso, se determinen las medidas a adoptar para minimizar o evitar los riesgos con anterioridad a su reconocimiento administrativo.

En los casos en los que la edificación vaya a ser destinada a usos o actividades sometidos a procesos de evaluación ambiental de competencia municipal, su tramitación se realizará de forma simultánea a la del expediente de reconocimiento AFO, asumiendo las actuaciones materiales que tuvieran que ejecutarse como medidas correctoras en las instalaciones existentes como parte de las que deban ser ordenadas conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente. En el caso de que la verificación ambiental fuera de competencia de otra Administración, se procederá conforme a lo establecido por esta, pudiendo culminar el procedimiento municipal autorizando un uso o actividad pendiente de evaluación ambiental para su posterior puesta en funcionamiento.

Realizados los trámites anteriores y en vista de la documentación obrante en el expediente, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la misma para acreditar que la edificación objeto del expediente cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente, para su reconocimiento en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Para la realización de estos informes, los servicios municipales podrán requerir el acceso a la edificación al objeto de comprobar materialmente la realidad descrita en los documentos del expediente y, en su caso, disponer la ejecución de las actuaciones a realizar para adecuar la

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	15/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

edificación a las medidas de seguridad, salubridad, ornato y aptitud requeridas para el uso o actividad a la que se proyecta destinar.

Artículo 22. Ordenes de ejecución.

Durante la tramitación del procedimiento y previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación, previa indicación de los servicios municipales, el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución:

- *Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las actuaciones que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto o documento técnico, como para ejecución de las obras.*
- *Disponer igualmente la ejecución de las medidas exigidas por las Administraciones sectoriales competentes, tanto para minimizar o evitar los riesgos existentes en la zona en la que se ubica la edificación irregular como, en su caso, para adaptar la construcción a las condiciones exigidas en el proceso de verificación ambiental para el uso o actividad al que va a ser destinada.*
- *Autorizar las actuaciones de adecuación de la edificación irregular a las condiciones ordinarias establecidas para el uso o actividad proyectada, de tal modo que se garantice la aptitud de las instalaciones para su utilización conforme a las exigencias normativas que fueran aplicables en cada caso. Estas actuaciones de adecuación no podrán alterar la composición externa de la edificación en situación AFO, si bien, podrán modificar su configuración interior, con el objeto de garantizar su correcta disposición para la actividad a la que se destina y su consolidación estructural.*

Las actuaciones anteriores deberán ser incluidas en la documentación técnica aportada por la persona interesada al solicitar la incoación del expediente o, en su caso, incorporada de oficio por el Ayuntamiento en los procedimientos iniciados de esta forma. No obstante, en el caso de que las actuaciones deban ser ampliadas, en cualquier fase del procedimiento se podrá requerir a los promotores la ampliación de la documentación que se estime conveniente.

Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación a la ejecución de las citadas obras. En todo caso, las obras ordenadas deberán estar finalizadas previamente a la resolución del expediente de reconocimiento AFO.

La emisión de las ordenes de ejecución referidas anteriormente suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación, que se reanudará a partir de la fecha de incorporación al expediente del certificado acreditativo de la finalización de las obras, con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

Artículo 23.- Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	16/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

- *Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.*
- *Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.*
- *Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.*
Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.
- *Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.*
Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

Por lo que respecta a la normativa sectorial sobre vertidos, el apartado 8 del artículo 85 de la Ley GICA, dispone que reglamentariamente deberán establecerse las condiciones, normas técnicas y prescripciones para los distintos tipos de vertidos. En el caso de los vertidos a aguas continentales, el procedimiento de autorización se encuentra regulado en el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía aprobado por Decreto 109/2015, de 17 de marzo. Concretamente, el artículo 9 del citado Reglamento regula las condiciones de los vertidos en el supuesto de edificaciones aisladas en función de las distancias entre edificaciones.

Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

- *La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.*
- *Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.*
- *Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.*

Título IV.

Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 24. Contenido de la resolución.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	17/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- *La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.*
- *El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.*
- *El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.*
- *Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo siguiente.*
- *El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*
- *Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*
- *Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.*
- *Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el art.404.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,

El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 25. Reconocimiento parcial.

Salvo indicación expresa en contrario, se entenderá que el reconocimiento de la edificación irregular como AFO afecta a la totalidad de la construcción, produciendo los efectos jurídicos atribuidos por la normativa vigente desde la fecha de su efectiva declaración. No obstante, si las condiciones materiales de la edificación irregular así lo requieren, se podrá declarar el reconocimiento AFO de forma parcial, para lo que la resolución deberá recoger esta circunstancia de forma expresa y, de este modo, delimitar el ámbito al que afecta la declaración, excluyendo al resto de la construcción o construcciones existentes.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	18/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

A efectos de lo dispuesto en el punto anterior, procederá la declaración AFO para una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 16 de la presente Ordenanza.

Artículo 26. - Régimen aplicable a las edificaciones irregulares reconocidas expresamente en situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. *La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, si bien, la resolución por la que se les reconozca la condición de AFO actuará como documento administrativo por el que se declara la aptitud de la construcción para albergar el uso o actividad autorizada y permitirá su funcionamiento.*
2. *El reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de una edificación y, por consiguiente, el que la misma reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para su utilización, no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para el ejercicio de las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo, determinadas por la normativa sectorial que fuera aplicable y que no fueran de control o verificación municipal.*
3. *Las edificaciones que hubieran obtenido el reconocimiento AFO y que, posteriormente, hubieran sido incorporadas a la ordenación urbanística vigente con ocasión de un nuevo plan general de Cantillana, quedarán sometidas a los nuevos parámetros del planeamiento vigente, una vez verificado, en su caso, el cumplimiento de los deberes y las cargas que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que al efecto se establezca.*

Artículo 27. Actuaciones autorizables en edificaciones reconocidas como AFO.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, podrán autorizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación necesarias en las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la normativa vigente.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos una vez que se haya obtenido el reconocimiento AFO se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

El otorgamiento de estas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias urbanísticas establecido en el Ayuntamiento de Cantillana. Se deberá identificar en la solicitud la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación por la que se produjo la regularización administrativa de la edificación en la que se pretende realizar las obras de mantenimiento y/o conservación.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos.

La regulación contenida en el presente artículo se entiende aplicable en defecto de lo que, en su caso, se disponga en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Titulo V. Inscripción y registro.

Artículo 28. Registro municipal de edificaciones irregulares.

1. *El Ayuntamiento de Cantillana habilitará un registro administrativo en el que se deberán inscribir todas aquellas edificaciones irregulares para las que se haya reconocido la situación de asimilado a fuera de ordenación.*
2. *Dicho registro deberá contener, como mínimo, los datos de la resolución por la que se declare en situación AFO cada edificación, a efectos de proceder a su control y seguimiento, al objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones ambientales y/o sectoriales a las que quedaran obligados sus titulares.*
3. *Con carácter preventivo, serán igualmente objeto de inscripción las edificaciones irregulares identificadas por el Ayuntamiento de Cantillana por cualquier medio, y que pudieran encontrarse en situación AFO sin que hubieran obtenido la resolución por la que se proceda a su reconocimiento en dicha situación legal.*

Artículo 29. Acceso de las edificaciones declaradas AFO al Registro de la Propiedad.

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





**Ayuntamiento de
Cantillana**

1. *Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.*
2. *Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones específicas a las que queda sometida, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal*
3. *Cuando la inscripción se hubiera practicado sin certificación municipal en relación a la situación urbanística de la edificación, el Ayuntamiento de Cantillana deberá dictar resolución expresa al efecto para hacer constar, en el Registro de la Propiedad, la concreta situación urbanística de la obra nueva declarada. Dicha resolución se emitirá por la Alcaldía-Presidencia o por la persona titular de la Delegación competente, previo informe en el que se acredite la expresa situación jurídica de la edificación y las condiciones urbanísticas que le fueran aplicables.*
4. *A estos efectos, si de la notificación recibida por el Registro de la Propiedad se advirtiera la presencia de una edificación en presunta situación AFO sin declaración administrativa, se procederá a su inscripción preventiva en el registro administrativo conforme dispone el artículo 28.3 y, en su caso, a la incoación de oficio del correspondiente expediente de reconocimiento AFO.*

Disposición adicional primera. Regularización de las zonas en las que se identifiquen agrupaciones de edificaciones irregulares.

1. *Los procesos de regularización administrativa de las agrupaciones de edificaciones irregulares, identificadas y delimitada en cualquier tipo de suelo se tramitarán conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística y/o ambiental aplicable.*
2. *El reconocimiento de las edificaciones irregulares en situación AFO que, de forma singular, tuviera que ser realizado en el ámbito de estas agrupaciones se tramitarán conforme al procedimiento regulado en la presente Ordenanza, adaptando el contenido de la resolución a los parámetros y condicionantes establecidos por el documento urbanístico que regule el ámbito objeto de regularización colectiva.*

Disposición derogatoria.

1. *Quedan derogadas las normas de igual e inferior rango que contengan regulación opuesta o incompatible con lo dispuesto en la presente Ordenanza.*
2. *Las órdenes e instrucciones internas que hubieran sido aprobadas y que se refiera directamente a esta materia o tengan vinculación con la misma, deberán ser interpretadas y aplicadas conforme a las previsiones contenidas en la actual regulación.*

Disposición final primera

Para lo que no esté previsto en esta Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad para el Territorio de Andalucía y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1

c/ Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla). Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 1864

Código Seguro De Verificación	WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	21/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		





Ayuntamiento de Cantillana

de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación, del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre, y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición final segunda

Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente, una vez oído a los servicios correspondientes, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta Ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa.

Código Seguro De Verificación	WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rocio Campos Delgado	Firmado	11/03/2025 13:18:28
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/WB00Z20+Lcx0B8A+Qz0yEQ==		

