



Ayuntamiento de
Cantillana

Área:	Gobierno Interior
Servicio:	Secretaría General
Negociado:	Administración

ANUNCIO EN EL PORTAL WEB DEL AYUNTAMIENTO DE LA CONSULTA PÚBLICA

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de la **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE CANTILLANA (SEVILLA)**, se recaba la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:

Poder regularizar las numerosas edificaciones existentes en el municipio.

- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación:


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.

- c) Los objetivos de la norma:

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 y del 16 de

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

Código Seguro De Verificación:	FprYcAWSxBV49XU68tQmfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Lagares Carrero	Firmado	09/11/2020 12:27:08
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FprYcAWSxBV49XU68tQmfg==		





agosto de 1986(ley 8/1990 de 25 de julio), para las ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

Regular los procedimientos administrativos del 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, urbanizable y no urbanizable), 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 artículo 185.1 de la LOUA, facilitando el acceso a servicios básicos y realizar determinadas obras.

Desarrollar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

Resulta preciso aprobar esta Ordenanza Municipal para poder regularizar todas las edificaciones existentes en el municipio.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en el siguiente cuestionario durante el plazo de 10 días a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien, a través del correo electrónico urbanismo@cantillana.es.

En Cantillana, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA DELEGADA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AYUNTAMIENTO DE CANTILLANA

Fdo.- M^a. JOSÉ LAGARES CARRERO

Código Seguro De Verificación:	FprYcAWSxBV49XU68tQmfg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Lagares Carrero	Firmado	09/11/2020 12:27:08	
Observaciones		Página	2/2	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FprYcAWSxBV49XU68tQmfg==			

31. Estructura económica y social de Andalucía: demografía, economía, servicios públicos, sociedad civil, nuevas tecnologías, patrimonio ecológico, social y cultural.
32. Minorías étnicas y culturales. Racismo y xenofobia. Actitud policial ante la sociedad intercultural.
33. Igualdad de oportunidades de hombres y mujeres en Andalucía: conceptos básicos; socialización e igualdad; políticas públicas de igualdad de género. Violencia contra las mujeres: descripción, planes de erradicación y atención coordinada a las víctimas.
34. El mando: concepto, estilos, cualidades, rasgos, reglas y características del mando; relación con subordinados; técnicas de dirección y reuniones.
35. La Policía en la sociedad democrática. El mandato constitucional. Valores que propugna la sociedad democrática. Sentido ético de la prevención y la represión. Deontología policial. Normas que la establecen.

En Las Cabezas de San Juan a 27 de enero de 2021.—El Alcalde, Francisco José Toajas Mellado.

15W-783

CANTILLANA

Mediante resolución de Alcaldía número 78/2021, de 27 de enero, se ha decretado la anulación de la fecha de realización del primer ejercicio correspondiente a la convocatoria para cubrir dos plazas de Policía Local vacantes en la plantilla de personal funcionario del Ayuntamiento de Cantillana (Ofertas de Empleo Público 2018 y 2019), en los términos siguientes:

«Visto que por resolución de Alcaldía número 1025/2020, de 23 de diciembre, se aprobó la lista definitiva de personas admitidas y excluidas, la determinación del lugar, fecha y hora de realización del primer ejercicio así como la composición del tribunal de selección correspondiente a la convocatoria para cubrir dos plazas de Policía Local, vacantes en la plantilla de funcionarios de Cantillana (Ofertas de Empleo Público 2018 y 2019).

Visto el índice de evolución de la pandemia en los últimos días y ante la dificultad de garantizar la seguridad de los aspirantes así como de los miembros del Tribunal de selección en el desarrollo de las pruebas, por medio de la presente, he resuelto:

Primero.— Anular la fecha de realización del primer ejercicio del proceso de selección para la cobertura de dos plazas de Policía Local, vacantes en la plantilla de funcionarios de Cantillana (Ofertas de Empleo Público 2018 y 2019), fijada para el día 9 de febrero de 2021, a las 9.00 horas, quedando aplazada la realización de ese primer ejercicio hasta nueva convocatoria.

Segundo.— Publicar la resolución en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios electrónico (sede electrónica) del Ayuntamiento.»

En Cantillana a 29 de enero de 2021.—La Alcaldesa-Presidenta, Ángeles García Macías.

8W-860

CANTILLANA

Aprobada inicialmente, por acuerdo del Pleno de fecha 28 de enero de 2021, la Ordenanza municipal para la regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Cantillana (Sevilla), se somete a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, de acuerdo con el artículo 49 de la vigente Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado para que se formulen las reclamaciones y sugerencias que se estimen pertinentes.

En caso de que no se presentase ninguna reclamación o sugerencia durante este período, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

En Cantillana a 29 de enero de 2021.—La Alcaldesa-Presidenta, Ángeles García Macías.

8W-861

GERENA

Don Javier Fernández Gualda, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que expuesta al público, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla n.º 281, de fecha 3 de diciembre de 2020, en el tablón de edictos y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 26/11/2020, y no habiéndose presentado alegaciones en el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, ha devenido definitivo el citado acuerdo.

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 17.4 del TRLHL, se publica el acuerdo y el texto íntegro de la Ordenanza, significando que los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir del siguiente al de la publicación de la Ordenanza fiscal en el «Boletín Oficial» de la provincia, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla del Tribunal Superior de Andalucía, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 19.1 de la citada Ley 39/88, en relación con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de fecha 13 de julio de 1998.

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 1

Impuesto sobre bienes inmuebles

Artículo 1.º *Normativa aplicable.*

El IBI se exigirá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 60 a 77, ambos inclusive, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en la legislación estatal relativa al Catastro Inmobiliario y en la presente Ordenanza.



Ayuntamiento de
Cantillana

Área:	Gobierno Interior
Servicio:	Secretaría General
Negociado:	Administración

D. BEATRIZ CRIVELL REYES, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CANTILLANA (SEVILLA)

C E R T I F I C O :

Que en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de enero de 2021, con la asistencia de los diecisiete miembros que de derecho integran la Corporación, con el voto a favor de los Sres. Concejales integrantes de los Grupos PSOE (5), Adelante IU (4), PP (4), y 100% ANDALUCES (2), y las abstenciones de los Sres. Concejales integrantes del Grupo Cs (2), con el quórum de la **MAYORÍA ABSOLUTA** del número legal de miembros de la Corporación, se adoptó, entre otros el acuerdo cuyo dispositivo a continuación se reproduce:

PUNTO TERCERO.- APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DE ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE CANTILLANA (SEVILLA).

«Vista la propuesta “Ordenanza Municipal para la regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Cantillana”, de fecha 28 de enero de 2020.

Visto informe técnico de la arquitecta técnica municipal, referente a la necesidad de establecer una nueva normativa, tras la derogación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y su posterior regulación por 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.

Visto el resultado de la consulta pública efectuada a través del tablón de anuncios de este Ayuntamiento, comprobándose que en el periodo comprendido entre el 11 de diciembre de 2020 y el 30 de diciembre de 2020, no se han producido sugerencias ni mejoras ni otro tipo de manifestaciones relacionadas con el anuncio del proyecto de ordenanza a través del registro general del Ayuntamiento.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, se somete al Pleno Municipal, la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar inicialmente la “Ordenanza Municipal para la regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Cantillana”.

SEGUNDO. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón

Cantillana

Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla) . Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 18 64

Código Seguro De Verificación:	dTuMIgk9IQmKYR2r+UAcdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angeles Garcia Macias	Firmado	02/02/2021 13:26:18
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	02/02/2021 11:59:44
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dTuMIgk9IQmKYR2r+UAcdg==		





Ayuntamiento de Cantillana

de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento (www.cantillana.es) con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno y el acuerdo de aprobación definitiva tácita, de la ordenanza, con el texto íntegro de la misma, se publicará para su general conocimiento en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Así mismo estará a disposición de los interesados en la Sede electrónica <https://sedecantillana.dipusevilla.es>

Además se remitirá a la Administración del Estado y al departamento correspondiente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de quince días, la certificación que acredite la elevación a definitiva de la aprobación inicial, así como la copia autenticada.

CUARTO. Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.»

Y para que conste y surta los efectos oportunos, con la salvedad del art. 206 del ROF, expido la presente de Orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa Dña. Angeles García Macías, en Cantillana a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

LA ALCALDESA

Fdo.: Ángeles García Macías.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Beatriz Crivell Reyes.

Cantillana

Nuestro Padre Jesús, s/n . 41320 Cantillana (Sevilla) . Teléfono 95 573 17 00 - Fax 95 573 18 64

Código Seguro De Verificación:	dTuMIgk9IQmKYR2r+UAcdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Angeles Garcia Macias	Firmado	02/02/2021 13:26:18
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	02/02/2021 11:59:44
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dTuMIgk9IQmKYR2r+UAcdg==		



ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE CANTILLANA (SEVILLA).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Cantillana, 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 del artículo 53 del Reglamento de Disciplina de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo. Este compromiso de regularizar la realidad urbanística del municipio, continúa y la realidad urbanística es de 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.

La regularización urbanística parte del 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.

En los últimos 5 años se han iniciado numeroso expedientes que se han ido resolviendo y otros se encuentran en tramitación, 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 2500 edificaciones susceptibles de ser regularizadas.

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 ciegos con la consecuencia directa de un daño de gran calado sobre los acuíferos y el medio ambiente en general.

Con el objetivo de proteger el medio ambiente y dar solución a las necesidades básicas de las personas que hacen uso de estas edificaciones, al amparo de la nueva vía normativa dispuesta en 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, se formula esta nueva Ordenanza Municipal con la finalidad de simplificar el procedimiento de los trámites administrativos necesarios para la obtención tanto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, como de las certificaciones de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencias.

El municipio cuenta con tres asentamientos urbanísticos, cuya solución ha resultado incierta hasta la fecha pero que según las novedades introducidas por el Título II del DL 3/2019 Permite la posibilidad de formular Planes especiales para la adecuación ambiental y territorial de estas agrupaciones de edificaciones irregulares esté o no prevista su transformación mediante la Urbanización. el plan especial adoptará las soluciones más convenientes para estos ámbitos delimitados y ajustado a la problemática real de cada uno de ellos siendo los titulares de las edificaciones los que asuman las cargas que se establezcan en el plan especial de iniciativa y competencia municipal. La aprobación del plan especial no modifica la clasificación del suelo pero permite en estas edificaciones el acceso a los servicios básicos así como la ejecución de obras de conservación y de reforma y si así se establece la posibilidad de ejecutar pequeños elementos auxiliares que no afecten negativamente al paisaje y al entorno.

Del mismo modo se establecen las Condiciones Mínimas de seguridad y salubridad, derogando las contenidas en la anterior Ordenanza y queda fijado los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma 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 NNSS 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.

Regular los procedimientos administrativos del 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, urbanizable y no urbanizable), 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 artículo 185.1 de la LOUA, facilitando el acceso a servicios básico y realizar determinadas obras.

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, urbanizable y no urbanizable), 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 185.1 de la LOUA, lo que incluye (artículo 185.2 de la LOUA):

- Las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Los bienes y espacios catalogados.
- Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.

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, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba 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 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.

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 artículo 2 del DL 3/2019, 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 y urbanizable 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

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 destina, superficies, características constructivas y estructurales e instalaciones con que cuenta.

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 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 7 del Decreto-ley 3/2019.

Plano catastral de situación.

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

Plano de la parcela donde se reflejen todas las construcciones existentes acotadas a linderos. 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 que 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 NNSS, 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 determinado por el artículo de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Cantillana, aplicadas de manera supletoria, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación.

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

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

El artículo 2 del DL 3/2019 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 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 de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO).

Según lo dispuesto en el artículo 3 del DL 3/2019 se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, realizadas 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 el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a fuera de ordenación:

Aquellas edificaciones para las que exista 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.

Aquellas edificaciones ejecutadas con licencia urbanística u orden de ejecución, declaradas nulas una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185.1 a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Para aquellas edificaciones ejecutadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación salvo que previamente los propietarios de tales edificaciones hubieren adoptado las medidas establecidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, las cuales se llevarán a efecto mediante órdenes de ejecución.

En aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas, hasta que los propietarios de las mismas den cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido hayan sido dictadas por el ayuntamiento.

Para los dos casos anteriores el propietario deberá presentar en el Ayuntamiento certificado expedido por técnico competente que acredite el cumplimiento de la orden de ejecución.

No procederá dicho reconocimiento para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya expediente administrativo de protección de la legalidad en curso.

En ningún caso procederá el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición; o sentencia firme; o para los casos en cuya licencia haya sido anulada por sentencia. o cuya edificación esté incurso en procedimiento.

Ante las solicitudes de declaración de asimilado a fuera de ordenación sobre edificaciones que constando la sustanciación de procedimiento penal que afecte a su reconocimiento, el ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del Juzgado correspondiente de la existencia del expediente de Solicitud de Reconocimiento de Asimilado a fuera de ordenación, previo a la resolución de reconocimiento. Recibida respuesta en tiempo prudente por el juzgado se actuará conforme a su voluntad razonada. En caso de recibir negativa del Juzgado a la tramitación del AFO, supondrá el archivo del expediente tramitado.

Artículo 13. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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. Solicitud a instancia de parte.

Las personas titulares de edificaciones, solicitarán mediante instancia normalizada ante el Ayuntamiento la preceptiva Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Junto a la solicitud, deberá presentarse los siguientes documentos:

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 **información** 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.

Documentos que acrediten la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensivas del dominio y descripción de la finca afectada cuya expedición no supere un mes de la presentación de la solicitud. 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, o cualquier otro medio admitido en derecho.

Documentación Técnica (descriptiva y gráfica) suscrita por técnico competente en el que se haga constar:

Descripción de las edificaciones con especificación de los usos a que se destina, superficie, descripción estructural, características constructivos y estructurales e instalaciones con que cuenta.

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.).

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 18 de esta ordenanza.

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

Identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

En su caso, descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar:

Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

Ornato público o impacto negativo de la edificación en el paisaje.

Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.

Servicios Básicos sostenibles.

Presupuesto de ejecución material de la edificación 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 de finalización de la edificación objeto del reconocimiento. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se valorarán con respecto a los últimos precios mínimos aprobados y editados para el año 1.990 por el COAAO.

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

Planimetría:

Plano catastral de situación.

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

Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, se usarán los Planos contenidos en las normas subsidiarias, adaptación parcial a la LOUA. Y en los casos en que dichas parcelas estén incluidas en el Conjunto Histórico, se usarán también los planos Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Cantillana.

Para las parcelas incluidas en el suelo No Urbanizable, se usarán los planos O.E.1

Plano de la parcela, con indicación de su superficie y gráfica de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos. 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.

Para los casos de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

Artículo 15. Supuesto excepcional de dos o más edificaciones irregulares realizadas en una misma parcela registral, o en su defecto, catastral.

Aquellas edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, el reconocimiento de 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 (artículo 183.3. a) de la LOUA).

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 el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejados estos extremos en la resolución de reconocimiento de tal situación.

Es por ello necesario que el titular de la edificación deba presentar en el Ayuntamiento, 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 licencia implícita que representa 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 en relación a la parcela:

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 la 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, con indicación asimismo de su superficie y gráfica, acotadas a los linderos de la parcela.

Artículo 16. Procedimiento de oficio

En el artículo 6.1 del DL 3/2019, se 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:

a) 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.

b) 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.

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

Artículo 17. Tramitación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Aportada la documentación relacionada en los artículos 14 y 15 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará 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. Se comprobará que la edificación irregular no se encuentra en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial.

En lo relativo a la posible existencia de riesgo de inundaciones se atenderán a las zonas establecidas por la administración hidráulica 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 urbanismo.

Cuando existan riesgos sólo se podrá reconocer AFO, previo informe o autorización del órgano sectorial competente, si se minimizan o evitan los riesgos con anterioridad al reconocimiento y siempre que, en dichos suelos, no concurren otras circunstancias que conlleven que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, como puede ser la clasificación del suelo como suelo no urbanizable especialmente protegido.

A la 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 el DL 3/19, para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Mediante visita los técnicos municipales deberán comprobar que la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, se corresponde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de AFO.

Durante la tramitación del procedimiento y previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación 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 obras 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 la ejecución de las obras.

Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 anterior.

Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado 4 mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente

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 de reconocimiento AFO.

La emisión de las ordenes de ejecución referidas en el apartado anterior, 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 del certificado acreditativo de la finalización de la obras y/o medidas minimizadoras contenidas en las mismas.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

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.

Artículo 19. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

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.

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.

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 siguiente. Para suelos urbanos no consolidado y urbanizable, se indicará que la Declaración no exime del cumplimiento de los deberes y cargas que sean exigibles en el desarrollo urbanístico del ámbito, ni da derecho a indemnización por la mera ejecución de los planes

Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del DL 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

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 20. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.

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.

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 exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo. Ahora bien, si tras seguir el procedimiento legalmente establecido para cada caso y siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables en la edificación

declarada será posible obtener licencia de actividad o cambio de actividad.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

En las edificaciones irregulares integradas en agrupación de edificaciones que tengan aprobados un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial en los términos previstos en el Título II del DL 3/2019, podrán autorizarse además las obras de reforma y elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación, que deberá estar reguladas en el propio Plan Especial.

Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que 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 el artículo 175.2 de la LOUA.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a una Orden de Ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento como Asimilado a Fuera de Ordenación, se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Se deberá identificar en la solicitud la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 21. Cumplimiento por equivalencia.

En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, sobre las que se hubiere dictado resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los términos previstos en el artículo 51 del RDU. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, el informe técnico repercutirá a la superficie construida, sea cual sea el uso al que se destina la edificación, el valor de repercusión del suelo.

Del mismo modo, en el supuesto de edificaciones irregulares agrupadas

incluidas en el ámbito de un Plan Especial respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, una vez concluidos los procedimientos incoados, y sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan.

Artículo 22. Registro municipal edificaciones irregulares.

El Ayuntamiento de Cantillana dispone de un registro administrativo interno en el que se relacionan todas aquellas edificaciones irregulares para las que se haya reconocido la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 23. Acceso al Registro de la Propiedad.

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. Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria. A tal fin y con la finalidad de proteger los derechos de terceros de buena fe, una vez identificada cualquier edificación irregular de las arriba señaladas, por el órgano competente del Ayuntamiento se dictará resolución que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de dichas edificaciones.

Las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, que no hubieren obtenido expresamente la resolución administrativa que las declare en tal situación, no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se produzca dicho reconocimiento.

Cuando la inscripción se hubiera practicado sin certificación municipal en relación a la situación urbanística de la edificación, el ayuntamiento dictará la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la propiedad, la concreta situación urbanística de la obra nueva declarada.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas, quedando expresamente derogada la siguiente:

Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo de declaración del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación, de asimilado a

fuera de ordenación y otras figuras afines de Cantillana, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 74 de 30 de marzo de 2019.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma 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.

SEGUNDA: Se faculta, expresamente, al Alcaldesa-Presidenta, una vez oída 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.

TERCERA: 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.