



Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

D. José Antonio Gelo López, Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe.

Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno de esa localidad, en Sesión Ordinaria celebrada el día 18/12/2024, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento administrativo de declaración de la situación de asimilado fuera de ordenación (AFO).

Dicho acuerdo ha permanecido expuesto al público por plazo de treinta días hábiles, mediante edicto insertado en el Tablón de Anuncios y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla n.º 249 de fecha 26/12/2024.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento administrativo de declaración de la situación de asimilado fuera de ordenación (AFO), cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local, en los términos que figuran a continuación:

«Exposición de motivos

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal establecida en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al objeto de dar cumplimiento, por un lado, a la nueva regulación en materia urbanística contenida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como en 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.

En este ejercicio de la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, concretamente:

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa pretende regular la instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de los actos de uso de suelo, en particular, las construcciones, obras e instalaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística.

En virtud de los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica, la iniciativa regula el deber de los propietarios de los actos de uso del suelo que se pretenden, reconocer en situación de asimilado a fuera de ordenación, que podrán solicitar del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad, regulando un procedimiento para todos los solicitantes.

En aplicación del principio de eficiencia, la aprobación de la presente Ordenanza pretende la creación de un instrumento ágil y eficaz, aplicable a todo el municipio, que regule de forma clara el

JOSE ANTONIO GELO LOPEZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 13/02/2025
HASH: 570f6505e9d512e6a74568e9b912feb71



Cód. Validación: 9C9JX2WXAKDWWFP4Q4W32LD
Verificación: <https://albadadelaljarafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 11





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

procedimiento a llevar a cabo.

Conforme al artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en aplicación del principio de transparencia, las Ordenanzas, tanto reguladoras como fiscales del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe, se encuentran publicadas en el Portal de Transparencia Municipal, posibilitando así el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza municipal tiene como objeto regular, en el término municipal de Albaida del Aljarafe, el régimen urbanístico así como el procedimiento administrativo de reconocimiento en situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas construcciones, obras e instalaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística al amparo de los artículos 173 y 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA- y en los artículos 404 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RLISTA), respecto a las que ya no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones, instalaciones y construcciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355 del RLISTA.

2. Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en 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 405 del RLISTA.

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 LISTA, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas 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 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al fuera de ordenación.

1. Serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación siempre que:

a) La edificación se encuentre terminada. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355 del RLISTA.

b) 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 Ley.

c) Que reúna 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 RLISTA.

d) 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.

e) No encontrarse la edificación en alguno de los supuestos recogidos en el artículo 153.2 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) LISTA.*
- Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.*





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

- Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- 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 concurren 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.

2. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado anterior no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.

3. 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, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Artículo 4. Competencia y normas generales del procedimiento.

Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. 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 5. Inicio del procedimiento: Solicitud y documentación.

1. La solicitud para la obtención de la resolución administrativa por la que se declaren las obras, construcciones o instalaciones en situación de asimilada al régimen de fuera de ordenación, deberá ir acompañada de los siguientes documentos, que deberán ser presentados en en soporte digital:

A) Documentación administrativa.

a) 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.

b) Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.

c) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela

Cód. Validación: 9C9JX2WXAkkDWWFP4Q4W32LD
 Verificación: <https://albadadelaljarafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 11





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

d) Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.

e) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

B) Documentación técnica., a suscribir por técnico competente.

a) Memoria:

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407 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 (RGLISTA).

En este punto, salvo en el supuesto de edificaciones, instalaciones o construcciones no residenciales en suelo rústico, será necesario aportar, además, la siguiente documentación:

- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a la normativa reguladora, firmado por técnico competente.
- Certificación emitida por las compañías suministradoras de los servicios públicos, sobre la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- A los efectos del artículo 409.1.f RGLISTA se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. 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.

b) Planos:

- Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del instrumento vigente de ordenación urbanística del término municipal de Albaida del Aljarafe.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos.
- Plano de planta, sección y alzado acotado y a escala.

c) Fotografías:

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación y en las que se pueda apreciar el estado constructivo de la misma.

-En el supuesto en que no resultara obligatorio el visado colegial, será necesario presentar junto con la documentación técnica, declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.

2. Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 6. Instrucción del procedimiento

1. Completada la documentación, 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 intereses públicos afectados.
2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran

Cód. Validación: 9C9JX2WXAKKDWFP4Q4AW32LD
 Verificación: <https://albadadelaljarafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 11





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

emitido, los servicios técnico y jurídico municipales emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos podrá ordenar a la persona propietaria la ejecución de obras permitan cumplir con los requisitos del artículo 407 RLISA, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

4. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 7. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

1. Se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) 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.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) 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





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) 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.

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

a) 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

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán 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 8. Resolución del Procedimiento

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de 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:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) 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 RLISTA.

e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable.

2. 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





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

establecido en el artículo 153.1 de la LISTA, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas 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 9. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado a fuera de ordenación.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y 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 los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 LISTA que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y el Reglamento.

3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o a las redes de telecomunicaciones, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos 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 y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

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 que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de

Cód. Validación: 9C9JX2WXAkkDWWFP4Q4AW32LD
 Verificación: <https://albadadelaljarafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 11





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo.

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

6. La declaración de asimilado a fuera de ordenación 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.

7. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

8. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de 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.

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 y actividades que en la misma se desarrollan.

Artículo 10. Tasas

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él todas las edificaciones existentes en suelo rústico.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín





Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe

Oficial de la Provincia de Sevilla y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).».

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Albaida del Aljarafe, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE- PRESIDENTE,

Fdo.: D. José Antonio Gelo López

Cód. Validación: 9C9JX2WXAKKDWFFP4Q4AW32LD
 Verificación: <https://albadadelaljarafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11

