



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS  
URBANISMO

EXPEDIENTE N° ...../..... Consulta Previa R.A.F.O.

Nomenclatura a seguir EXPEDIENTE N°: nº expediente con 3 dígitos / Año . Consulta Previa R.A.F.O.

**CONSULTA PREVIA A RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILIADO A FUERA DE ORDENACIÓN - RAFO**

(Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) (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)

**DATOS DEL SOLICITANTE**

Solicitante:  D.N.I. / N.I.E.:   
Actuando en representación de:   
D.N.I. / N.I.F. del representado:   
Domicilio a efectos de notificaciones   
Tlf de contacto:  Correo electrónico:

**DATOS DEL INMUEBLE:**

Ubicación:   
Referencia catastral:  Licencia de Obra relacionada:   
Descripción de las obras para las que se solicita la consulta previa a R.A.F.O.:

**DOCUMENTACIÓN A APORTAR:**

- Documentación técnica visada reciente\*, la cual deberá definir la totalidad de la construcción existente en la parcela, y estará comprendida por:
  - Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca, 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. Para la correcta definición de las mismas será necesario aportar:
    - Memoria descriptiva.
    - Plano de emplazamiento de la parcela o porción de terreno vinculado a la edificación con coordenadas georreferenciadas para poder atender a lo establecido en el Art. 292.2 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.
    - Planos de planta, alzados y secciones acotados de todas las obras realizadas en la misma.
    - Superficies construidas y útiles desglosadas por usos, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
  - Justificación del grado de incumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS URBANISMO

- 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 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
    - *La fecha de firma del documento técnico no podrá determinar una antigüedad de la visita al lugar superior a 3 años respecto de la fecha de presentación de la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.*
  - Justificación del cumplimiento de la vigente Ordenanza Urbanística para el establecimiento de la Normas mínimas de habitabilidad.
  - **Valoración de las obras.**
  - Justificación mediante documentación gráfica y escrita de la adecuación de los servicios básicos de infraestructuras (incluido acceso rodado) y descripción de las obras necesarias e indispensables para su dotación, aportando certificados de disponibilidad de suministro de Acosol (agua potable y saneamiento) y de empresa suministradora de energía eléctrica.
  - Fotografías de interior y exterior de la edificación.
  - En el caso de regularizar una edificación con actividad, se deberá aportar documentación técnica que justifique las instalaciones existentes y todo aquello que se considere necesario para su regularización.
  - 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 L.I.S.T.A., que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- A los efectos del artículo 409.1.f 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, se identificarán los procedimientos penales, así como lo procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudiera 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.
  - Expediente de Alineación, en el caso de que la parcela en la que se ubique afecte a suelos de uso público.
  - Original de acreditación de la representación en su caso o indicación del expediente, archivo o protocolo en el que pudiera hallarse.
  - Documento de identidad (DNI, NIE o pasaporte según proceda) tanto del interesado/a como de su representante.
  - Autorización firmada tanto por el interesado como por el representante/s para representarle.
  - Escritura de sociedad y/o poderes de representación, si procede.
  - Justificante del abono de las tasas. (80 €)



## INFORMACIÓN LEGAL DE INTERES A TENER EN CUENTA

**Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.  
Artículo 173 (1,3 y 4) La situación de asimilado a fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones 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, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

3. La edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar 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 para garantizar la condiciones de seguridad y salubridad.**

4. 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 presente ley, 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.

**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.**

**Artículo 404. Situación de asimilado a fuera de Ordenación.**

2. Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin 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.

6. 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.

**Artículo 405. Requisitos para el reconocimiento.**

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georeferenciada.
- b) 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.
- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) 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.
- g) 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, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- h) A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad 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.

**Artículo 407. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad**

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

- a) Las condiciones de seguridad estructural necesarias 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 suministro eléctrico 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.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS URBANISMO

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. Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán 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.

El Ayuntamiento de Mijas dispone de una Ordenanza Urbanística para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad. Por lo que además de el Art. 407 del Reglamento, deberá justificar el cumplimiento de esta ordenanza (que puede encontrar en la página web municipal).

### **Art. 410 (7). Efectos de la Declaración de asimilado a fuera de ordenación.**

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.

De acuerdo con el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se informa que los datos personales serán incorporados a un fichero titularidad del Ayuntamiento de Mijas, como responsable de su tratamiento y sólo se cederán a terceros en los casos y bajo las condiciones previstas por Ley. Cuando proceda, podrá ejercer el acceso, rectificación y cancelación de sus datos y formular oposición al tratamiento de los mismos mediante petición escrita dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Mijas, Avda. Virgen de la Peña nº 2, Mijas (CP 29650).

Se informa que podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos mediante e-mail en la siguiente dirección electrónica: [dpd.mijas@seguridadinformacion.com](mailto:dpd.mijas@seguridadinformacion.com) (START UP CDF, S.L.). El tratamiento de los datos se legitima en la relación jurídico-administrativa derivada de la tramitación del presente procedimiento, constituyendo esta y el cumplimiento de otras obligaciones legales su finalidad. Los datos serán conservados durante todo el tiempo necesario para su sustanciación y la atención de posibles reclamaciones y/o recursos, tanto administrativos como judiciales, así como durante el periodo establecido en la normativa de aplicación sobre archivos de naturaleza administrativa.

Si facilita datos de terceros, asume la responsabilidad de informarles previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos en las condiciones establecidas en dicho precepto. Frente a cualquier vulneración de sus derechos, especialmente cuando no se haya obtenido satisfacción en su ejercicio, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (datos de contacto accesibles en [www.agpd.es](http://www.agpd.es)) u otra autoridad de control competente. También puede obtener más información sobre los derechos que le asisten dirigiéndose a dichos organismos.

Ante V.I. comparece y expone que solicita **CONSULTA PREVIA A RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILIADO A FUERA DE ORDENACIÓN - RAFO** según las indicaciones expresadas en esta solicitud.

Mijas .....de .....de 20....

Firmado (El interesado)

Firmado (El representante)

**LA FIRMA DE ESTE IMPRESO ES IMPRESCINDIBLE PARA QUE TENGA VALIDEZ**