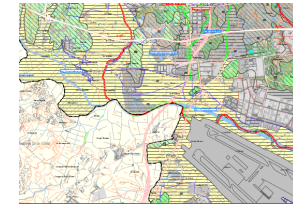


1. Definición de Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (SAFO).

- Situación jurídica en que se encuentran las edificaciones irregulares (o partes de estas) terminadas en cualquier clase de suelo y con cualquier uso, respecto de las cuales no resulte posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo indicado en el art. 153 LISTA. **NO confundir** con la situación de Fuera de Ordenación (art. 84 LISTA)
- Requisitos añadidos para el reconocimiento de SAFO (art. 405 RGLISTA):
 - Reunir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad fijados en la normativa municipal o, subsidiariamente, las del art. 407 RGLISTA
 - Caso de existir **procesos naturales o actividades antrópicas** que generen **riesgos ciertos**, la adopción de medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

La antigüedad y riesgos que afectan a la edificación pueden documentarse en:

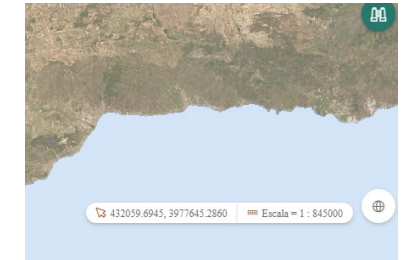
- planos información de PGOU:
- visores de ortofotos:
- visores de mapas de riesgo:



Ortofotos a escala 1.000 con resolución de 0.10 metros / pixel de la provincia
Copyright: Diputación de Málaga



idemap.es/visorOrtofotos
<https://fototeca.cnig.es/fototeca/>



VISOR PIMA: RIESGOS
laboratorioriediam.cica.es/visorRediam
portalrediam.cica.es/visorRediam

2. Competencia, plazo y tramitación de reconocimiento de SAFO. (art. 173 LISTA y art. 408-409 RGLISTA).

- Competencia:** Ayuntamiento.
- Plazo:** Seis meses para resolver (silencio administrativo negativo).
- Fases habituales de la **tramitación** del reconocimiento de SAFO:
 - Inicio (de oficio o a instancia de interesado) aportando solicitud y documentación técnica que se indica en el apartado 3 siguiente.
 - Obtención de Informes y autorizaciones relativos a:
 - Afección a terrenos de dominio público y servidumbres de los mismos:
 - Solicitado desde el Ayuntamiento a la administración sectorial.
 - Informe expresivo del régimen aplicable.
 - Si la edificación afecta a DPMT o sus servidumbres, se pedirá informe a Costas
 - Si, además, afecta ordenación territorio (art. 158.1 LISTA) se pedirá informe a Consejería.
 - Existencia de sancionadores o expedientes de disciplina.
 - Existencia de riesgos naturales o antrópicos.
 - Informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.
 - En caso de ser necesarias, realización de obras para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que sean exigidas para evitar riesgos naturales o antrópicos.
 - Estas obras las autoriza el Ayuntamiento mediante Orden de Ejecución.
 - Una vez terminadas, acreditación (certificado) de que las obras se han ejecutado.
 - La resolución de reconocimiento de SAFO expresará el régimen jurídico aplicable y las condiciones de las edificaciones.
 - Constancia de inscripción en el registro de la propiedad.

Municipios de Málaga que cuentan con ordenanza reguladora* del reconocimiento SAFO:

ALFARNATE	9386	CAMPILLOS	5657	MONDA	5433
ALFARNATEJO	6807	CAÑETE R.	7823	MONTECORTO	6582
ALGARROBO	5220	CARRATRACA	6424	NERJA	5140
ALGARROBO	5226	CASARABONELA	5248	RIOGORDO	6372
ALGATOCIN	7154	CASABERMEJA	580	SALARES	6605
ALMACHAR	0098	CASARES	5005	SEDELLA	8052
ALOZAINA	5284	COIN	4500	SERRATO	6195
ANTEQUERA	1051	COMARES	5895	TEBA	5607
ARCHIDONA	5471	CORTES F.	7027	TORROX	5000
ARENAS	5098	CUEVAS S.M.	6691	VELEZ MALAGA	5556
ARRIATE	6362	GAUCIN	5010	VILLANUEVA C.	6730
ATAJATE	6841	GUARO	6400	VILLANUEVA R.	5591
BENAHAVIS	3000	JUBRIQUE	6050	VILLANUEVA T.	0121
EL BORGE	5010	MANILVA	4538	VIÑUELA	5943
EL BURGO	5005	MOLLINA	5010	YUNQUERA	5810

*De aplicación en lo que no contradigan o se opongan a la LISTA y su Reglamento General

7823

Número de registro para la búsqueda en OIU:

planeamiento.coamalaga.es/planeamiento/visor

3. Contenido de la documentación técnica (406 RGLISTA).

- A.- Identificación, datos catastrales y registrales o, en su defecto, localización georeferenciada.
- B.- Régimen del suelo. Clase y categoría vigente y preexistente (en su caso).
- C.- Identificación existencia de riesgos.
- D.- Características de la edificación: superficies, nº de plantas, tipología, características constructivas básicas y uso.
- E.- Fecha de terminación acreditada.
- F.- Certificado acreditativo de reunir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad (art. 407 RGLISTA).
- G.- Descripción de la parcela si esta se ubica en parcelación urbanística.
- H.- Identificación de procedimientos penales. Sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial. En caso de desconocerlos, declaración responsable del titular.

4. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad (art. 407 RGLISTA).

En ausencia de norma municipal, son:

- a) Seguridad estructural, inexistencia de lesiones que pongan en peligro a ocupantes o terceras personas o repercutan en predios colindantes.
- b) Estanqueidad y aislamiento para evitar presencia de agua y humedad.
- c) Sistema abastecimiento o autoabastecimiento de agua (con garantía de aptitud para consumo humano) y suministro eléctrico con instalaciones ajustadas a normativa.
- d) Sistema de evacuación de aguas residuales y depuración.

Si la edificación es de **uso residencial**, además:

- a) Estancia que realice función de estar y descanso, equipo cocina, y cuarto de aseo independiente.
- b) Piezas no situadas en planta sótano, con iluminación y ventilación natural desde espacio exterior o patio (excepto cuartos aseo y dependencias auxiliares).

5. Efectos de la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (art. 174 LISTA y 410 RGLISTA).

1. La declaración **no supone su legalización** ni produce efectos sobre otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación.
2. En el caso de **parcelaciones**, la declaración **comprenderá la edificación y la parcela**. En el supuesto de dos o más edificaciones sobre la parcela, la superficie de esta última coincidirá con la de los linderos existentes.

En el caso de parcelaciones con título habilitante declarado nulo, se aplica lo anterior sin perjuicio de resoluciones judiciales dictadas en ejecución de sentencias. En suelo rústico, la declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística.

3. Cuando las edificaciones ya reconocidas no tengan (o no cuenten con autorización) para los servicios de gas, agua, saneamiento o electricidad, **podrán autorizarse obras de acometida** a las redes existentes. Las compañías suministradoras acreditarán la viabilidad de la obra y exigirán la resolución de reconocimiento para la contratación de los servicios. Si no existen redes, se resolverá el servicio mediante instalaciones autónomas.

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 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 I.O.U. respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en SAFO.

6. La declaración de SAFO se hará constar en el Registro de la propiedad.

7. La edificación reconocida en SAFO es susceptible de:

- Licencia de **cambios de uso** (implantación de otros usos y actividades) que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística
- Licencia de **obras de conservación, adecuación** para actividades, **reforma y consolidación** que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado o nuevos incumplimientos (salvo que, acreditando que no existe solución alternativa, ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial o para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad o accesibilidad).
- **Declaración responsable** para actuaciones de **escasa entidad constructiva** o sencillez técnica que no requieran proyecto.

Antes del reconocimiento de SAFO, solo son posibles las obras para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad autorizadas por el Ayuntamiento mediante orden de ejecución.

PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TERMINADAS SIN TÍTULO URBANÍSTICO HABILITANTE O SIN AJUSTARSE A ESTE (1)

Títulos VIII de la Ley 7/2021, LISTA y del Decreto 550/2022, RGLISTA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO RÚSTICO

Terminada antes del 16/08/1986

Con prescripción a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma régimen urbanístico valoraciones del suelo (2)

La edificación se **asimila en su régimen a edificación con licencia urbanística**. Conforme a la [Disposición Transitoria 5ª LISTA](#), la asimilación abarca tanto a la licencia de obras como a la de ocupación y utilización para el uso que tuviera en la fecha.

Este régimen no resulta de aplicación a edificaciones en zonas de DPMT y sus servidumbres, quedando sujetas a legislación de Costas.

Terminada después del 16/08/1986

Sin prescripción a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, reforma régimen urbanístico valoraciones del suelo (2)

Con infracción prescrita a fecha actual

La edificación irregular se encuentra en **situación de asimilado a fuera de ordenación**, pudiendo ser objeto de reconocimiento ([procedimiento art. 408 - 409 RGLISTA](#)).

No obstante, en los casos en los que la edificación cumpla los parámetros urbanísticos y sea compatible con la ordenación vigente, cabe **legalización** ([procedimiento art. 362 RGLISTA](#))

Con infracción no prescrita a fecha actual

La edificación para la que no haya transcurrido el plazo previsto en el artículo [153 LISTA](#), se encuentra en el caso en el que **resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado**.

Por tanto, **no cabe reconocimiento** de situación de asimilado a fuera de ordenación para esta edificación.

Terminada antes del 25/05/1975

Fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana

La edificación se **asimila en su régimen a edificación con licencia urbanística**. Conforme a la [Disposición Transitoria 5ª LISTA](#), la asimilación abarca tanto a la licencia de obras como a la de ocupación y utilización para el uso que tuviera en la fecha.

Este régimen no resulta de aplicación a edificaciones en zonas de DPMT y sus servidumbres, quedando sujetas a legislación de Costas.

Terminada después del 25/05/1975

Fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana

Con infracción prescrita a fecha actual

La edificación irregular se encuentra en **situación de asimilado a fuera de ordenación**, pudiendo ser objeto de reconocimiento ([procedimiento art. 408 - 409 RGLISTA](#)).

No obstante, en los casos en los que la edificación cumpla los parámetros urbanísticos y sea compatible con la ordenación vigente, cabe **legalización** ([procedimiento art. 362 RGLISTA](#))

Con infracción no prescrita a fecha actual

La edificación para la que no haya transcurrido el plazo previsto en el artículo [153 LISTA](#), se encuentra en el caso en el que **resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado**.

Por tanto, **no cabe reconocimiento** de situación de asimilado a fuera de ordenación para esta edificación.

(1) Edificación terminada: Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público. Art. 355 Decreto 550/2022, RGLISTA

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. Art. 404 Decreto 550/2022, RGLISTA

(2) La entrada en vigor de la Ley 8/1990 se produjo el 16/08/90. Según DA6 de dicha Ley: Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular. Según art. 185 T.R. Ley Suelo (RD 1346/1976) y art. 92.1 RD 2187/1978 el plazo adopción medidas es de 1 año desde la terminación. Posteriormente, el art. 9 del RDL 16/1981 modificó el art. 185 T.R. Ley Suelo (RD 1346/1976) ampliando el plazo a 4 años. Por lo tanto, este apartado se refiere a edificaciones terminadas antes del 16/08/1986.

NOTAS:

- La existencia de incumplimientos urbanísticos respecto al planeamiento vigente en las edificaciones asimiladas a edificación con licencia urbanística, acarrea para estas las limitaciones propias del régimen de F.O.
- La asimilación del régimen de edificación con licencia urbanística no será extensible a obras posteriores que, requiriéndola, no cuenten con licencia.
- Debe analizarse con precisión la clasificación, categoría, calificación y riesgos que afecten en cada caso al transcurso del **plazo de caducidad previsto** por el art. 153 de la LISTA, que para el caso de las infracciones urbanísticas (la legislación sectorial puede tener otros plazos) es de **seis años** excepto cuando se sitúen en:

- a) Dominio público y servidumbres de protección
- b) Suelo rústico preservado con riesgos ciertos (mientras subsistan) de desprendimiento, corrimiento, inundaciones o similares
- c) Suelo rústico en zona de influencia del litoral
- d) Bienes inscritos en el Catálogo General del PHA
- e) Zonas verdes y espacios libres
- f) Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico (si prescriben para parcelas con edificación en SAFO)