



DILIGENCIA.-
Documento APROBADO por la Junta de
Gobierno Local el 30/09/2024.
En Lepe a fecha de firma electrónica,
LA FUNCIONARIA AUTORIZADA
(Decreto de 6 de septiembre de 2007)
Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Instrucciones de las NN.UU. del PGOU.
Expte: 12064/2021

ANEXO A LA INSTRUCCIÓN N.º 2/2024 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LEPE

Este Anexo tiene por objeto establecer un criterio interpretativo en relación al artículo 37 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe aplicable al suelo urbano, debido a la necesidad de aclarar un determinado aspecto con la finalidad de evitar omisiones, imprecisiones, errores y corregir posibles ambigüedades existentes que dificultan su aplicación.

En concreto, se trata de establecer la altura mínima exigible en los locales situados en la planta baja de edificaciones existentes para su adecuación con cambio a uso residencial.

Conforme al artículo 37.3 letra e) de las Normas Urbanísticas del PGOU la altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,60 metros para usos residenciales.

No obstante, resulta necesario resolver la problemática que plantea la aplicación del precepto anterior en relación a los locales situados en la planta baja de edificaciones existentes construidas hace numerosos años que se pretenden adecuar para su uso residencial partiendo, en todo caso, de los requisitos de habitabilidad contemplados en la normativa técnica de aplicación.

En este sentido, conforme al vigente Código técnico de la edificación la altura mínima de una vivienda entre el pavimento y el techo debe ser de 2,50 metros, exceptuándose determinadas dependencias (baños, aseos, zonas de paso...)

Del mismo modo, conforme al artículo 4 del Texto integrado de la normativa técnica de diseño y calidad de las viviendas protegidas en Andalucía, aprobado por la Orden de 12 de febrero de 2020, la altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 metros.

A la vista del diferente punto de partida y de la diferente realidad que supone la preexistencia de un edificio ya construido, se considera adecuado y razonable admitir una altura mínima específica aplicable a los locales situados en la planta baja de aquellas edificaciones existentes que se pretendan adecuar para su cambio a uso residencial, y clarificar para las obras de nueva planta, ampliación, reforma y/o rehabilitación de viviendas, la exigencia de la altura libre mínima de la planta baja de 2,60 metros para usos residenciales establecida en el citado artículo 37.3.

En base a lo anterior, de conformidad con la normativa técnica general aplicable, en las adecuaciones con cambios a uso residencial de locales situados en la planta baja de las edificaciones existentes, la altura libre exigible se establece en 2,50

Adolfo Verano Domínguez (1 de 1)
Tit. Alcalde de Urbanismo, Catastro, Turismo, Playas y Subvenciones
Fecha Firma: 26/09/2024
HASH: 2ea3bb19c73bbf371d7fa480b4e86a7b





DILIGENCIA.-
Documento APROBADO por la Junta de
Gobierno Local el 30/09/2024.
En Lepe a fecha de firma electrónica,
LA FUNCIONARIA AUTORIZADA
(Decreto de 6 de septiembre de 2007)
Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

Ayuntamiento de Lepe

Negociado: Gestión Urbanística/FJCO/MFC.
Asunto: Instrucciones de las NN.UU. del PGOU.
Expte: 12064/2021

metros.

El criterio interpretativo objeto del presente Anexo se incardina creando un apartado décimo en el artículo 2 de la Instrucción n.º 2/2024 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Lepe, con la siguiente redacción:

“10.- En los locales situados en la planta baja de edificaciones existentes, la altura mínima exigible para su adecuación con cambio a uso residencial se establece en 2,50 metros entre pavimento y techo acabado.”

El presente Anexo a la Instrucción n.º 2/2024 entrará en vigor a partir de su aprobación por la Junta de Gobierno Local y se publicará en la web del Ayuntamiento de Lepe, quedando derogadas las determinaciones de las instrucciones anteriores que se opongan a lo dispuesto en esta instrucción.

En Lepe a fecha de firma electrónica.
EL TTE. DE ALCALDE-DELEGADO DEL ÁREA DE
URBANISMO, CATASTRO, TURISMO,
PLAYAS Y SUBVENCIONES
(Decreto de Alcaldía de 18 de septiembre de 2024)
Fdo: Adolfo Verano Domínguez.

