



**DILIGENCIA.-**  
Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 02/05/2023.  
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:** Urbanismo y Calidad Ambiental  
**Procedimiento:** URB-GU  
**Asunto:** CRITERIO INTERPRETACIÓN 13 PGOU.- CONDICIONES VENTILACIÓN Y PATIOS AFO's  
**Expte:** 12322/2018

### ADECUACIÓN DE CRITERIO DE INTERPRETACIÓN N.º 13 DEL PGOU, RELATIVO A CONDICIONES DE VENTILACIÓN PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

A modo de **ANTECEDENTES**, significar que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 12/07/22, adoptó el acuerdo de aprobación del criterio de interpretación referido en el encabezamiento, cuyo texto se transcribe:

*“Las condiciones de habitabilidad de las edificaciones destinadas a usos residenciales, entre las que se encuentran las vinculadas a la ventilación de las dependencias, se encuentran reguladas desde diferentes normativas, significando la singularidad de aquellas edificaciones preexistentes, en situación legal de asimiladas a fuera de ordenación, cuya regularización exige, entre otros aspectos, acreditar las diferentes condiciones de habitabilidad, estimando oportuno tomar en consideración la citada singularidad y la conveniencia de flexibilizar determinados parámetros, de manera que la adecuación no suponga adopción de medidas desproporcionadas.*

**RESULTANDO.-** *Que el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos regularán las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad mediante Ordenanza, significando que el Ayuntamiento de Lepe, en Sesión Ordinaria de fecha 27 de mayo de 2013, acordó aprobar definitivamente la referida Ordenanza, siendo ésta publicada en el BOP n.º 115, de fecha 18 de junio de 2013.*

**RESULTANDO.-** *Que la Ordenanza citada en el resultando anterior es de aplicación para edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, clasificación proveniente de la LOUA, derogada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), pasando a tener la clasificación de “rústico”.*

**RESULTANDO.-** *Que con respecto a la ventilación de las dependencias habitables, el artículo 7.2 c) del Decreto -ley 3/2019, de 24 de septiembre y el artículo 11.1 c) de la Ordenanza Municipal relativo a condiciones mínimas de habitabilidad en edificaciones irregulares establecen que “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”.*

**RESULTANDO.-** *Que el Plan General de Ordenación Urbanística, en su artículo 37, denominado “Parámetros relativos a la edificación”, recoge respecto a los patios de ventilación que en los casos de edificios destinados a viviendas el tamaño de*

Eladio Serrano Orta (1 de 1)  
Jefe de Servicio de Urbanismo  
Fecha Firma: 26/04/2023  
HASH: b080be19f1ca042b346c84ae13014093

Cód. Validación: AEXZHLW5K64GR2A3P8RTF59JQ  
Verificación: <https://lepe.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

Cód. Validación: 9GFWK7W2FW9CCSKASYJ7M94F  
Verificación: <https://lepe.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3





DILIGENCIA.-

Documento APROBADO por la Junta de Gobierno Local en Sesión de 02/05/2023.

En Lepe a fecha de firma electrónica,

LA FUNCIONARIA AUTORIZADA

(Decreto de 6 de septiembre de 2007)

Fdo. Milagros Fernández Cristóbal.

**Negociado:** Urbanismo y Calidad Ambiental

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** CRITERIO INTERPRETACIÓN 13 PGOU.- CONDICIONES VENTILACIÓN Y PATIOS AFO's

**Expte:** 12322/2018

*los patios será al menos igual al establecido en la normativa correspondiente a las viviendas de protección oficial.*

**CONSIDERANDO.-** *Que, la normativa aludida en el PGOU en relación al dimensionado de patios de ventilación para usos residenciales, ha de entenderse con carácter general, fundamentalmente destinadas a nuevas edificaciones y/o ampliaciones, por lo que, dada la singularidad y problemática en determinados AFOs, se estima oportuno flexibilizar y modular algunos parámetros, tomando en consideración que se trata de edificaciones preexistentes, sobre las que realizar adecuaciones para cumplir algunos parámetros actuales pudiera resultar desproporcionado.*

*Por lo expuesto con anterioridad, para edificaciones existentes en situación legal de asimilados a fuera de ordenación, en base al necesario equilibrio entre garantizar unas condiciones de ventilación suficientes y la proporcionalidad de las actuaciones para su consecución, se estima oportuno modular las citadas condiciones de ventilación y dimensiones mínimas de patios para dichos casos, ello en los siguientes términos:*

- Para edificaciones de una planta de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>*
- Patios que dan servicio a 2 o más plantas de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>*
- Todas las dependencias "habitables" deberán ventilar bien a espacio público, de manera directa o a través de espacio abierto al menos en un 75 % del frente, a patio (con las dimensiones referidas) o a espacio privado que cumpla las condiciones recogidas en la Disposición Transitoria Quinta - apartado 11 - del PGOU. "*

La aplicación del criterio aprobado ha puesto de manifiesto la necesidad de clarificar y acotar su contenido, ello dada la reiterada singularidad y casuística de los inmuebles en situación de asimilado a fuera de ordenación, por lo que se estima oportuno adecuar determinados parámetros relativos a las condiciones de ventilación, tanto en relación a las dimensiones de patios de ventilación, como a la concreción y acotamiento de la definición del espacio abierto "de transición" al exterior mediante el que se permite la ventilación de las dependencias habitables, proponiendo al efecto la siguiente redacción:

"Por lo expuesto con anterioridad, para edificaciones existentes en situación





DILIGENCIA.-  
Documento APROBADO por la Junta de  
Gobierno Local en Sesión de 02/05/2023.  
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:** Urbanismo y Calidad Ambiental

**Procedimiento:** URB-GU

**Asunto:** CRITERIO INTERPRETACIÓN 13 PGOU.- CONDICIONES VENTILACIÓN Y PATIOS AFO's

**Expte:** 12322/2018

legal de asimilados a fuera de ordenación, en base al necesario equilibrio entre garantizar unas condiciones de ventilación suficientes y la proporcionalidad de las actuaciones para su consecución, se estima oportuno modular las citadas condiciones de ventilación y dimensiones mínimas de patios para dichos casos, ello en los siguientes términos:

- Para edificaciones de una planta de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 5,5 m<sup>2</sup>
- Patios que dan servicio a 2 o más plantas de altura.- Los patios deberán tener al menos una de sus dimensiones superior a 2,5 m, y, en cualquier caso, una superficie mínima de 7,5 m<sup>2</sup>
- Todas las dependencias "habitables" deberán ventilar bien a espacio público, de manera directa o a través de espacio abierto a fachada al menos en un 50 % del frente definido por los planos de la rasante exterior o de acceso y la altura del forjado, a patio (con las dimensiones referidas) o a espacio privado que cumpla las condiciones recogidas en la Disposición Transitoria Quinta - apartado 11 - del PGOU."

En Lepe, a fecha de firma electrónica  
EL ARQUITECTO MCPAL.  
Fdo: Eladio Serrano Orta

Cód. Validación: AEXZHLW5K64GR2A3P0RTF59JQ  
Verificación: <https://lepe.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

Cód. Validación: 9GFQWK7W2FW9CCSKASYJ7M94F  
Verificación: <https://lepe.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

