

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CALLOSA DE SEGURA**

## **ORDENANZAS**

### **EQUIPO REDACTOR:**

**DIRECTORA:** MARÍA JOSÉ MOJICA MARHUENDA - Arquitecta

**COLABORADORES:** ANTONIO VICENTE ORTEGA GODINO - Arquitecto

BENIGNO ALCAINA GARCÍA - Arqto. Técnico

INMACULADA ASCÓ RICO - Arqta. Técnica

CLARA SORIANO RINCÓN - Abogada

M<sup>a</sup>. ÁNGELES ORTEGA GODINO - Abogada

MARIO JIMÉNEZ MIGALLÓN - Abogado

## **ORDENANZAS**

## **ORDENANZAS**

### ÍNDICE

#### **TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

##### **ANEXO DE ORDENANZAS**

#### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, CALIDAD E HIGIENE**

ARTLO. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 2.- EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

ARTLO. 3.- EDIFICIOS EXISTENTES

ARTLO. 4.- OBTENCIÓN DE CÉDULAS DE HABITABILIDAD

#### **CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

ARTLO. 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES MÍNIMAS

#### **CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE ESTÉTICA URBANA**

ARTLO. 6.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 7.- SOLARES, MEDIANERÍAS Y FACHADAS

ARTLO. 8.- ANUNCIOS, MARQUESINAS Y ESCAPARATES

ARTLO. 9.- CONDICIONES EN EL CASCO HISTÓRICO

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS**

ARTLO. 10.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTLO. 11.- REDES INTERIORES EN LOS EDIFICIOS

ARTLO. 12.- CONDICIONES DE CUARTOS HÚMEDOS

ARTLO. 13.- CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS

ARTLO. 14.- CIRCULACIONES VERTICALES Y APARATOS ELEVADORES

ARTLO. 15.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

ARTLO. 16.- CONDICIONES DE APARCAMIENTOS

## **TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **ANEXO DE ORDENANZAS**

#### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, CALIDAD E HIGIENE**

##### **ARTLO. 1.- Ámbito de aplicación**

- 1) Serán de aplicación a las obras de nueva planta, ampliaciones y, en diferente grado a las remodelaciones y adaptaciones de edificios existentes, debiendo cumplirse como condiciones mínimas las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, fuera cual fuese la función y finalidad del edificio.
- 2) En cuanto a las viviendas, se diferencia:
  - La vivienda existente, en que las condiciones de las Normas de Habitabilidad y Diseño refieren el nivel mínimo, de habitabilidad, por debajo del cual es difícil considerar que se cumplan las exigencias de la vivienda.
  - La vivienda de nueva planta, donde es posible exigir un nivel superior al mínimo, y estas Normas se sitúan en el nivel del diseño.

##### **ARTLO. 2.- Edificios de nueva planta y ampliación**

- 1) Toda vivienda de nueva planta dispondrá al menos de un frente de fachada de 4,00 mts recayendo a vía pública o espacio libre, salvo aquellos casos de imposible solución por estar consolidado su perímetro, previo informe municipal favorable.

- 2) Los patios interiores, deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño y además deberán tener una superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup>, siempre que a ellos recaiga piezas habitables o estancias vivideras, con un lado mínimo de 3,00 m, pudiendo compensar dicha longitud hasta un 10% sin disminuir su superficie y siempre por encima de las Normas de Habitabilidad y Diseño , cuando las condiciones de un solar estrecho lo requiriera, previo informe municipal favorable. Cuando recaiga baños, aseos y cajas de escaleras la superficie será al menos de 4,00 m<sup>2</sup> con 2,00 m de longitud, pudiendo aplicar la exención referida para las mismas condiciones, salvo viviendas unifamiliares que se adaptarán a la Norma de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, Artlo. 2.12 HD/91.
- 3) La vivienda cumplirá al menos el programa mínimo de las Viviendas de Protección Oficial.

### **ARTLO. 3.- Edificios existentes**

- 1) Con carácter general, deberán cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño para viviendas ya existentes.
- 2) Cuando alguna parte del mismo no pudiera cumplir las Normas de Habitabilidad y Diseño, no se permitirán reformas que empeoren las condiciones actuales y se admitirán siempre aquellas que mejoren las mismas, aunque no alcanzasen el nivel mínimo de las Normas de Habitabilidad y Diseño, no permitiendo en dicho caso nuevos usos, salvo que las nuevas fueran menos exigentes respecto al nivel de habitabilidad que los que ya hay.

### **ARTLO. 4.- Obtención de Cédulas de Habitabilidad**

- 1) Una vez finalizada una obra previo a su ocupación deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad de la vivienda, que va a ser el documento administrativo que

acredite el cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad establecidas por la Generalitat Valenciana.

Dicho documento es NECESARIO para que cualquier clase de vivienda sea considerada apta para el uso residencial o de morada humana.

- 2) Sólo estarán exentas de su obtención, la primera ocupación de V.P.O. o las viviendas rehabilitadas al amparo de actuaciones protegibles, en que ésta es sustituida por la Cédula de Calificación Definitiva.
- 3) La Cédula de Habitabilidad tendrá una vigencia máxima de 5 años, para en este plazo contratar los servicios. Para contratar con las Empresas Suministradoras deberá presentarse la misma.
- 4) Cuando se produzca un cambio de titularidad o haya transcurrido más de 10 años, se procederá a expedir una Cédula de 2ª o posteriores ocupaciones.
- 5) El órgano administrativo competente para su otorgamiento es el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda de la C.O.P.U.T., pudiendo ser delegado en el Ayuntamiento.
- 6) Para obtener la Cédula de 2ª o posteriores ocupaciones se deberá acreditar la antigüedad superior a diez años, las condiciones de habitabilidad mínimas y la no existencia de infracción urbanística grave, que se legalice con la misma, considerando nula cualquier inscripción o documento público que registrase una ampliación no legalizable según la normativa urbanística vigente.

## **CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **ARTLO. 5.- Ámbito de aplicación y condiciones mínimas**

- 1) Se refiere a la estabilidad del edificio, seguridad contra la caída, contra el robo, contra el rayo y la evacuación fundamentalmente, y serán de aplicación tanto a los edificios de nueva planta como a las ampliaciones y reformas, pudiendo incluso exigirse a los edificios existentes cuando a criterio de los Servicios Técnicos municipales, en alguna actividad o circunstancia se produzca un desvío importante que pudiera suponer un grave riesgo para las personas que lo frecuenten o para la vía pública.
- 2) Con independencia de la aplicación de otras normas más restrictivas, según su uso, serán siempre de aplicación las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana y las Normas de Protección de Incendios C.P.I. vigente, así como la Normativa sobre Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas, y la Normativa de Sismo-Resistencia vigente, aprobada por RD 2543/94 de 29 de Diciembre (NCSE/94), o aquella que lo sustituya.
- 3) En cualquier caso y fuera cual fuere el destino del edificio será posible el acceso a él por vehículos del servicio de bomberos y ambulancias.
- 4) Cuando no existiera instalaciones de protección en el entorno, o debido a las condiciones peculiares de un edificio o actividad podrá exigirse la instalación de pararrayos, cumpliendo la Norma NTE-IPP.
- 5) En tanto no se redacten ordenanzas de protección ambiental, se aplicará la legislación sectorial vigente. Y para aquellos aspectos no regulados específicamente en ésta:
  - 5.1. Modelo de Ordenanzas, elaborado conjuntamente por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, para gestión de las Aguas Residuales.
  - 5.2. Modelo de Ordenanzas, elaborado conjuntamente con la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, para la prevención de contaminación acústica.



## **CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE ESTÉTICA URBANA**

### **ARTLO. 6.- Definición y ámbito de aplicación**

- 1) Son las condiciones mínimas que deben reunir tanto los edificios, como aquellas actuaciones con incidencia en la imagen urbana, estando sujetas a las mismas con carácter general todos los actos que precisen licencia municipal.
- 2) Cuando no se cumplan estas condiciones mínimas de ornato, al igual que cuando no se cumplen las condiciones mínimas de salubridad o habitabilidad, el Ayuntamiento podrá requerir al propietario de los bienes, mediante una Orden de Ejecución que refiera claramente el objeto de la misma, las obras a realizar para reparar el estado mínimo admisible, el plazo y el coste de las actuaciones; transcurrido el plazo si el propietario no las hubiera realizado, podrá hacerlo el Ayuntamiento a costa del titular de los bienes, o producir el cierre de la actividad o incluso impedir el uso del edificio en casos graves.
- 3) En las áreas objeto de Especial Protección se establecerán, además, unas condiciones más restrictivas para un mayor respeto de su entorno, que le hace merecedor de este tratamiento singular.

### **ARTLO. 7.- Solares, medianerías y fachadas**

- 1) **Los solares:**  
Deberán estar en perfectas condiciones de limpieza, pudiendo ordenarse la mismo del modo ya referido, y vallados según las condiciones del Plan. Se podrá admitir, previa licencia municipal, el acondicionamiento temporal de los solares; como aparcamiento, con un tratamiento adecuado de los mismos, pudiendo en dicho caso, obviarse el vallado o aminorar su altura.

2) **Las medianerías:**

Las medianerías no podrán quedar descubiertas, debiendo el material de acabado, de no ser con una textura propia para ser dejado como remate visto de la misma, al menos quedar enfoscado y pintado o similar, con tratamientos resistentes a la intemperie, propios de fachadas exteriores.

3) **Las fachadas:**

- Las fachadas laterales e interiores o recayentes a patios deberán tener como mínimo las condiciones de acabados referidos para las medianerías.

- Los bajos comerciales que no estén en uso, deberán quedar al finalizar la obra del edificio al menos tabicados y con idéntico tratamiento al referido para fachadas laterales interiores y medianerías.

- En aquellas zonas donde otras condiciones de protección no lo prohíba, para autorizar el cerramiento de terrazas o balcones deberá presentar la Comunidad un proyecto del conjunto de la fachada, no permitiéndose los acristalamientos de un modo anárquico. No obstante, se puede solicitar con el estudio del conjunto una licencia para un cerramiento individual, no quedando obligada la Comunidad a realizar la totalidad de la fachada en el mismo momento.

- Los acristalamientos no podrán ser fijos, debiendo ser desmontables y no podrán sustituir ni eliminar los huecos de la fachada, cuyo cerramiento no podrá demolerse.

- Las instalaciones de salida de humos serán prohibidas en fachadas a la vía pública, y las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, no estarán a menos de 3,00 m de altura sobre la acera, y no podrán arrojar agua a la vía pública, quedando ocultos, requiriendo para su colocación un estudio del alzado del edificio.

- Las antenas también requieren idénticas condiciones estéticas a las referidas para las instalaciones de acondicionamiento.

## **ARTLO. 8.- Anuncios, marquesinas y escaparates**

- 1) Los anuncios y elementos de decoración de escaparates en Planta Baja que estén por debajo de la altura de 2,50 m, no sobrepasarán un saliente máximo sobre de la alineación de la fachada de 10 cm, sin aristas ni esquinas que pudieran obstaculizar el tránsito peatonal o vehicular.  
Por encima de esta altura se podrán situar anuncios, elementos de decoración y toldos, con un saliente máximo igual al permitido en la zona para voladizos y además cumpliendo simultáneamente una dimensión máxima de 1,00 mts de altura.  
Cuando estos anuncios o elementos de decoración fueran luminosos, la altura mínima sobre la rasante de la calle deberá ser 3,00 mts al menos.  
Nunca sobresaldrán de la acera existente.
- 2) No podrán adosarse anuncios, a los edificios catalogados.
- 3) Las marquesinas cumplirán las limitaciones impuestas para voladizos y elementos salientes en las condiciones generales de volumen, no sobrepasando la acera en ningún caso.

## **ARTLO. 9.- Condiciones en el Casco Histórico**

- 1) En el Casco Histórico de Callosa de Segura la actuación sobre las fachadas deberá reunir las siguientes condiciones:
  - A) Los huecos tendrán una proporción predominante vertical.
  - B) No podrá utilizarse carpintería de aluminio en color natural, ni zócalos de azulejo.
  - C) Los acabados de fachada serán en colores propios de la zona, en las tonalidades desde las cremas y ocres a los tonos tierras y arena.
  - D) No se permitirá el acristalamiento de terrazas o balcones.

- 2) En cualquier caso, previa a una actuación deberá presentarse un plano de fachada y una memoria de calidades y acabados de la misma para su aprobación por la Comisión Municipal de Obras, pudiendo hacer estas indicaciones y sugerencias para una mejor adaptación del edificio a su entorno.

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS**

### **ARTLO. 10.- Definición y ámbito de aplicación**

- 1) Se refiere a aquellas condiciones que disponen en el espacio habitable de los materiales y texturas adecuados a la función o actividad que en él se desarrolla; además se refiere igualmente a la previsión de mecanismos y aparatos, instalaciones o sistemas que posibiliten y favorezcan el desarrollo de dicha función. Recoge por tanto las instalaciones, equipos, aparatos y acabados superficiales en los edificios.

### **ARTLO. 11.- Redes interiores en los edificios**

- 1) Será obligatorio el suministro de agua fría y caliente con sistema de calentamiento individual o colectivo conforme a las NBE-ISA, con independencia parcial por medio de llaves.  
La dotación mínima por habitante y día será de 200 litros, para las viviendas. Cuando el agua no procediese de la red municipal deberá acreditarse la procedencia, análisis y garantía de suministro.  
En aquellos casos en que el caudal necesario no pueda llegar a los últimas plantas del edificio por falta de presión en la red, se dispondrá de un depósito de agua en el edificio con una capacidad de 2,00 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda o local comercial.
- 2) También será obligatorio el suministro de energía eléctrica, que si es a través de red cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.  
Será obligatoria la puesta a tierra de todas las instalaciones, estructura y elementos metálicos del edificio, conforme a las disposiciones vigentes.

- 3) Existirá una red interior de T.V., antena colectiva y teléfono, con independencia de la conexión o no con el servicio correspondiente; en los edificios de más de una vivienda, habrá además un sistema de interfonía de éstos con el acceso exterior del edificio. Las antenas vía satélite se colocarán en cubierta o lugares ocultos a la vista, estando prohibidas en fachada.
- 4) Se dispondrá una red interior de desagües, cuya conexión a la red de evacuación, será conforme a la NTE-ISA.  
Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa, conforme al menos a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a cuanta normativa posterior que pudiera incidir en las condiciones de protección medioambientales. Las aguas pluviales no podrán verter al alcantarillado, en tanto no se haga una red separativa de pluviales, debiendo ser evacuadas a la vía pública, espacios libres o terreno colindante con la edificación.
- 5) Quedarán prohibidas las emanaciones de elementos radioactivos, polvo y gases que superen las condiciones del citado Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como la contaminación acústica por encima de los niveles establecidos en el mismo. (\*)
- 6) Los edificios, locales con sus materiales que los constituyen, incluidos los que forman su acabado superficial deberán cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente, de Protección contra Incendios.
- 7) Las instalaciones de combustible, líquido, sólido o gas, cumplirán su reglamentación específica, disponiéndose ocultos mediante elementos ornamentales.

## **ARTLO. 12.- Condiciones de cuartos húmedos**

- 1) Las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana regulan las condiciones de aparatos y equipos exigibles en los cuartos húmedos, obligando desde la propia norma una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa protegido de vistas cuando sea al exterior. Cuando no haya galerías individuales en cada vivienda, la cubierta del edificio será transitable obligatoriamente, y dispondrá del espacio comunitario suficiente para dicho tendido. Igualmente las Normas de Habitabilidad y Diseño regulan el acabado superficial de los cuartos húmedos.

## **ARTLO. 13.- Condiciones de evacuación de residuos**

### **1) Evacuación de aguas residuales**

Para acometer a la red general habrá una arqueta sifónica, registrable con las características y dimensiones mínimas, facilitadas por los Servicios Municipales. Cuando haya aguas residuales industriales habrá un sistema previo de depuración, conforme a las necesidades de la actividad y su reglamento específico.

Cuando haya aguas procedentes de garajes y aparcamientos existirá previo a la arqueta, un separador de grasas y fangos.

### **2) Evacuación de humos y gases**

No se podrá disponer la evacuación de humos y gases por fachada.

Los conductos de las cocinas serán individuales independientes del shunt obligatorio y se elevarán al menos 1,10 m sobre las edificaciones situadas a menos de 6,00 m de radio, debiendo en caso de menor distancia elevarse dicha altura conforme a las condiciones de las Normas Tecnológicas. Se podrán aportar las soluciones mecánicas forzadas para extracción de gases, en éstas admitidas en lugar de la ventilación y extracción natural.

Los baños tendrán ventilación natural, tipo shunt o forzada con extractor.

3) **Evacuación de residuos sólidos. Basuras**

En todos los edificios plurifamiliares y especialmente en los locales destinados a actividades de restauración, fabricación o producción que produzcan basuras, habrá un cuarto para los cubos de basura, con ventilación por chimenea independiente, prohibiéndose en Callosa de Segura los trituradores y sistemas que viertan a la red de alcantarillado.

Donde no hubiere servicio de recogida de basuras deberá garantizar el propietario el depósito de los residuos en un contenedor o punto de vertido para la recogida por el Servicio Municipal.

Los residuos sólidos inertes procedentes de obras tendrán su propio lugar de depósito fijado por el Servicio Municipal, independiente de los residuos orgánicos.

Los vertidos que por proceder de material hospitalario, industrial, radioactivo o cualquier otro pudieran ser considerados peligrosos, deberán permanecer en lugar y forma completamente estanco hasta proceder por un sistema de idénticas características a su traslado al lugar que proceda para su eliminación.

**ARTLO. 14.- Circulaciones verticales y aparatos elevadores**

- Los ascensores se atenderán al Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

- Igualmente se estará a lo dispuesto en cuanto a su número, capacidad y accesibilidad, a las condiciones fijadas por las Normas de Habitabilidad y Diseño y por la NBE-CPI/96 o normas que las sustituyan.

- En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor, teniendo este una anchura mínima de 0,90 m sin peldaños y con el espacio necesario para los cambios de dirección de una silla de ruedas.



- En los edificios de nueva planta será obligatorio dicho itinerario practicable si entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas, fuera superior a 12,00 m.
- Será necesario un segundo ascensor si dicha altura fuera superior a 26,00 m o el número de viviendas servidas fuera superior a 28.
- Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta tendrán un mínimo de 1,20 m de ancho.
- En aquellos casos que la evacuación lo haga necesario según la C.P.I. se dispondrá vestíbulos estancos entre la caja de escaleras y las viviendas u otras dependencias en todas las plantas servidas por las mismas.

#### **ARTLO. 15.- Dotación de aparcamientos**

- 1) Será obligatorio en todas aquellas zonas donde el Plan no lo excluya expresamente, en aquellos solares en que alcancen el número mínimo de viviendas a partir del cual se considere indispensable la dotación, con independencia de la existencia de edificios exclusivos de aparcamientos, de aprovechamiento extraordinario destinado a este fin, o los espacios libres de parcela donde se permite la instalación de modo temporal de un aparcamiento.
- 2) Para aquellos supuestos excepcionales donde no sea posible el cumplimiento de dicha exigencia, se solicitará por la propiedad la exención, debiendo aprobar la misma la Comisión de Gobierno, previos Informes Técnicos que justifiquen las condiciones propongan alternativas.
- 3) En los edificios de viviendas, la dotación será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de local, no excediendo dicha exigencia, cuando fuera muy gravosa, de 1 planta completa de aparcamientos.

- 4) En los edificios comerciales y de pública concurrencia, se dispondrá de 1 plaza cada 10 m<sup>2</sup> de local destinado a la venta o de zonas de asistencia, de público, excluyendo los m<sup>2</sup> de almacenes o depósitos y lugares de uso interno del personal.  
Igualmente será de aplicación la normativa específica según el uso del edificio, si éste fuera más restrictivo a lo expuesto.
- 5) En los destinados al ocio y esparcimiento de elevada asistencia tales como espectáculos, áreas de juego, teatros, etc, esta dotación se elevará a 1/10 personas del aforo, pudiendo elevarse esta exigencia debidamente justificada en aquellos casos que el carácter específico de la actividad lo requiera.

#### **ARTLO. 16.- Condiciones de aparcamiento**

- 1) **Huecos de acceso**

La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá:

Calles ancho > 12,00 m                      anchura mínima 3,00 m

Calles ancho < 12,00 m                      anchura mínima 4,00 m

Cuando el número de aparcamientos sea > 100 plazas la anchura será de 6,00 m, o se dispondrá de huecos independientes cada uno de ellos de las anchuras expuestas.

- 2) **Meseta**

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual a la referida, según el ancho de calle, y profundidad de 5,00 m, plana o con pendiente < 5%

- 3) **Puerta**

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en fachada o en la meseta tendrá la anchura de ésta; si se sitúa en la rampa la anchura de la misma.

4) **Rampa**

Cumplirá las siguientes limitaciones:

Recta: pendiente < 16%

Curva: pendiente < 12%

Radio giro mínimo en el eje: 6,00 m.

Ancho de rampa mínimo: 3,00 m.

Las rampas que sirvan más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 m con dos sentidos de circulación, o existirá dos rampas independientes con un ancho de 3,00 m cada una.

5) **Distribución interior**

Altura libre mínima: 2,20 m.

Número máximo de plazas: superficie útil aparcamiento/20 m<sup>2</sup>.

Dimensión mínima; 2,20 x 4,50 m libre de soportes estructurales.

Ancho de calle mínimo: 3,00 m.

Radio de giro mínimo en eje: 4,50 m.

Existirá siempre frente a la plaza de aparcamiento un espacio libre de al menos 2,20 mx4,50 m para el estacionamiento y la maniobra.

6) **Ventilación**

La evacuación de gases podrá efectuarse de alguno de los siguientes modos:

a) **Ventilación natural:** por huecos abiertos al espacio exterior o espacios libres a razón de 1 m<sup>2</sup> de hueco/200 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamientos y dispuesto para que se produzca ventilación cruzada, no dando directamente a viviendas o locales.

b) **Ventilación mecánica:** garantizando una renovación de caudal mínimo de 250m<sup>3</sup>/hora por plaza de aparcamiento con conductos exclusivos para el aparcamiento.

En los aparcamientos de más de 100 plazas deberán existir simultáneamente ambos sistemas.

7) **Itinerarios peatonales**

El aparcamiento dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos.

No se llegará a ningún elemento común, caso de cajas de escaleras, zonas de trasteros, ascensores, sin existir un mínimo acceso peatonal (al menos de 1,50 m de anchura) sin atravesar plazas de aparcamientos privadas.

8) **Plazas cerradas**

El garaje mantendrá las plazas sin tabicar. Caso de tabicar de modo individualizando las mismas, la anchura mínima entre tabiques será de 3,00 m, debiendo adecuarse además las condiciones de CPI, más exigentes, al tratarse como sectores independientes cada una de ellas.

9) **Condiciones en viviendas unifamiliares**

En las viviendas unifamiliares se podrán reducir las siguientes dimensiones:

- Meseta: superficie mínima 2,70 x 2,50 m

Pendiente máxima: 6%

- Hueco de acceso mínimo 2,70 m.

10) **Vados y aparcamiento mínimo**

Se concederá un sólo vado, correspondiente al hueco de acceso por local de aparcamientos en los edificios colectivos, salvo que la gran capacidad de éste exija de la existencia de dos independientes.

En las viviendas unifamiliares en hilera, igualmente se dará un sólo vado por unidad de promoción correspondientes a un acceso, a lo sumo dos para acceso y salida, debiendo resolver dentro de la parcela privada la circulación y aparcamiento de cada vivienda.

La superficie mínima de local para aparcamiento será de 40 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares en núcleo de manzana, y al menos debe ser hábil para dos plazas.

En los edificios colectivos, será al menos 80 m<sup>2</sup> de superficie y 4 plazas, todo ello al objeto de que siempre el aparcamiento que se produce en el interior del edificio sea superior al que se elimina en la vía pública.

Se podrá elaborar una Ordenanza Municipal posterior que amplíe o modifique estas condiciones, estando en todo lo no dispuesto expresamente a las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.