

CAPITULO 2: NORMAS PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO

Art. 44. Zona de Edificación Tradicional (Clave ET)

1. **Caracterización.** Se incluyen en esta zona los núcleos tradicionales de Rojales y Las Heredades y los crecimientos más antiguos de los mismos, en los que la renovación urbana y la implantación de las nuevas edificaciones se realizan parcela por parcela, que suelen tener forma y tamaño irregulares, y la edificación se dispone sobre la alineación del vial.

La tipología edificatoria de esta zona comprende tanto a vivienda colectiva como a vivienda unifamiliar .

2. **Condiciones de parcelación.** Las parcelas existentes antes de la fecha de sometimiento a exposición pública del P.G.O.U., serán edificables si cumplen los parámetros establecidos al efecto en el artículo 24.2 de las presentes Normas..

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, posteriores a la fecha indicada en el apartado anterior, para ser edificables habrán de tener una superficie mínima de 75 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 6,00 m. de diámetro, y una fachada mínima de 6,00 m.

3. Condiciones de volumen.

- a) La edificación se situará sobre la alineación exterior o de vial, sin posibilidad de retranqueos de ningún tipo, ni siquiera a través de un Estudio de Detalle.
- b) La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser total en todas las plantas, salvo las limitaciones derivadas del cumplimiento de las condiciones de los patios (art. 35 de estas Normas) en las plantas de pisos.
- c) La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluida la baja, es la establecida gráficamente en el Plano 6 de Ordenación pormenorizada: Altura de la Edificación. La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima de cornisa viene establecida en el artículo 28 de estas Normas.
- d) Se permiten los cuerpos cerrados, miradores y terrazas, en calles cuya anchura en el punto considerado sea igual o superior a 9,00 m.. La profundidad de vuelo no excederá del 10 % del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso de 0,90 m., ni el ancho de la acera menos 0,20 m., contados desde la cara exterior del bordillo.

Se permiten balcones en calles cuya anchura en el punto considerado sea igual o superior a 6,00 m. La profundidad del vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso de 0,60 m., ni el ancho de la acera menos 0,20 m., contados desde la cara exterior del bordillo. En calles de ancho inferior a 6,00 m. la profundidad no excederá del 5% de ancho de la calle, en las mismas condiciones que el caso anterior.

4. **Condiciones estéticas.** Las edificaciones habrán de adaptarse a su entorno en lo relativo a su composición general, materiales y tratamiento de sus elementos constructivos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.2 de la LUV, dentro de esta zona se distingue su núcleo más antiguo, delimitado por la calle de San Antonio, las plazas de España y de la Iglesia, las calles Rafael Aráez, Orihuela, callejón de la Iglesia, Joaquín González, Valentín Fuster, F. Serrano, La Paz y Héroes de África. En ese núcleo se tendrá especial cuidado para adaptar las edificaciones al entorno, intentando mantener las alturas, forjado y composición general, tanto en las plantas altas como en las bajas. Además, no se permitirán las sustituciones indiscriminadas de viviendas, de manera que las demoliciones de edificios se condicionarán a su reedificación, salvo en casos de ruina.

5. **Condiciones de uso.** El uso característico de esta zona es el residencial.

Son usos compatibles el dotacional y el terciario (comercio y oficinas), que se admiten en cualquier situación, así como el industrial (producción artesanal, talleres de reparación y almacenaje), que se admite sólo en las plantas bajas.

Art. 45. Zona de Edificación Regular (Clave ER)

1. **Caracterización.** La tipología predominante en esta zona es la derivada de actuaciones de edificación unitaria llevadas a cabo en el núcleo urbano de Rojales, que han dado como resultado una parcelación muy regular y unas edificaciones dispuestas de forma adosada y sobre la alineación de la calle, con una imagen de conjunto bastante homogénea. Se incluyen en esta zona tanto las manzanas donde existen las mencionadas edificaciones producto de actuaciones unitarias, como otras manzanas lindantes con ellas donde se pretende que se implante la misma tipología.

2. **Condiciones de parcelación.** En las manzanas incluidas en esta zona que se encuentren mayoritariamente consolidadas por la edificación, las parcelas vacantes serán edificables en cualquier caso. Se prohíbe en estas manzanas la segregación o parcelación de las parcelas existentes antes de la fecha de exposición al público del P.G.O.U.