

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES A LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Alegación número:	3
Presentada por:	JESÚS MANUEL ROCHE VALLS
En nombre y representación:	Propia
En fecha:	29 de mayo de 2024
Resumen	El alegante defiende la reducción de la subzona de Núcleo Histórico, sacando de la misma las zonas con arquitectura que denomina “neovernacular” y haciendo coincidir esta subzona con la unidad de paisaje del mismo nombre. Solicita una flexibilización de las condiciones estéticas de las ordenanzas del Núcleo Histórico y la posibilidad de valorar que en este ámbito o, al menos, en el entorno de los elementos protegidos, se reduzca la altura máxima edificable de tres a dos plantas, que es lo característico de la arquitectura tradicional de esta zona

VÍCTOR GARCÍA GIL, arquitecto y director del equipo redactor del PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, estudiada la alegación de referencia

INFORMA

1º.- Que, con relación a la extensión de la subzona de Núcleo Histórico y la inclusión en la misma de cuatro manzanas de construcción más reciente, los motivos que indujeron a incluir en la versión inicial del PGE-POP dichas manzanas en esta subzona se basaban en la similitud tipológica de las edificaciones que conforman esas manzanas y las del Núcleo Histórico y en la conveniencia de preservar esa tipología, que se considera bien insertada. Al encontrarse las citadas manzanas entre el Núcleo Histórico y un elemento tan relevante en esta localidad como es el Convento de Esclavas, la regulación de estas manzanas con la ordenanza propia del Núcleo Histórico tenía (y tiene) sentido. No obstante, por coherencia con las unidades definidas en el Estudio de Paisaje y siendo construcciones claramente posteriores, también es lógica su ordenación mediante la ordenanza correspondiente al uso Residencial Manzana Cerrada (RMC). **Se propone, en consecuencia, estimar esta parte de la alegación y reducir el ámbito de la subzona del Núcleo Histórico.**

2º.- Que comparte la reflexión sobre la necesidad de “abrir un debate sobre la conveniencia de mantener la tipología de planta baja y una única planta alta en el núcleo histórico o, al menos, en los entornos de los elementos protegidos”. En efecto, tal y como explica el alegante, las tipologías características del Núcleo Histórico de Benirredrà (y también de las manzanas que se incluyeron dentro del mismo en la versión inicial del plan y que el alegante propone excluir) corresponden a viviendas entre medianeras de dos plantas de altura (planta baja y una). Este modelo ha funcionado y funciona, como lo demuestra el hecho de que, a fecha de redacción del PGE-POP, la mayor parte de las edificaciones conservan es altura de cornisa y son, precisamente, las que se han sobreelevado, agotando las tres alturas que permite el planeamiento vigente, las construcciones que más deterioran esta parte de la escena urbana. **Se propone, en consecuencia,**

revisar las alturas máximas de la edificación en la subzona de ordenanza del Núcleo Histórico y algunas manzanas aledañas, en especial las que son contiguas a elementos protegidos, reduciéndola a la altura histórica y actualmente predominante, de dos plantas.

3º.- Que, **con relación a la posible flexibilización de las condiciones estéticas de las ordenanzas del Núcleo Histórico, no compartimos la necesidad y/o conveniencia de corregirlas.** Estas ordenanzas han sido contrastadas por los distintos profesionales que han participado en la redacción del plan y se han aplicado con éxito en localidades muy similares a Benirredrà. Además, se está a la espera de que la Conselleria competente en Patrimonio informe el POP y la Sección Cultural del Catálogo de Protecciones y será en su informe donde se ratificarán las ordenanzas y criterios aplicados o se propondrán cambios; y difícilmente la Conselleria competente en Patrimonio va a aceptar o proponer una flexibilización de las condiciones estéticas de este ámbito, en los términos sugeridos por el alegante. **Se propone, por tanto, desestimar esta parte de la alegación.**

.....

Con independencia de las consideraciones anteriores, que en todo caso la corporación ratificará o corregirá, **hay que subrayar que esta alegación aporta elementos interesantes de reflexión y motiva sus consideraciones y propuestas.**

Y EN CONSECUENCIA PROPONE

ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en los términos indicados en este informe.

Lo cual se informa a efectos de que la corporación adopte el acuerdo que corresponda, en la fecha indicada en la firma digital.



EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR