

02

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
MEMORIA DESCRIPTIVA, JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

ÍNDICE

I. GENERALES.

- I.1.- Antecedentes normativos: urbanístico-patrimoniales.
- I.1.1.- Desde el punto de vista patrimonial.
- I.1.2.- Desde el punto de vista urbanístico y paisajístico.

II. RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.C.

- II.1.- Objeto del Plan.
- II.2.- Definición ámbito del PEP-BIC.
- II.3.- Documentos que integran el PEP-BIC.

III. RELATIVO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

- III.1.- Descripción de las características del Entorno de Protección.
 - III.1.1.- Valores paisajísticos.
 - III.1.2.- Descripción usos y actividades características.
 - III.1.3.- Identificación de edificios y elementos impropios.
 - III.1.4.- Identificación de Elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección.
- III.2.- Justificación de elementos incluidos en el ámbito del PEP-BIC.
- III.3.- Listado de inmuebles incluidos en el ámbito del PEP- BIC.
- III.4.- Justificación de la regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.
 - III.4.2.- Regulación del Patrimonio Arqueológico.
 - III.4.3.- Actuaciones de Rehabilitación Urbana. Implantación de dotaciones o usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.
 - III.4.4.- Fuera de ordenación por afección patrimonial y régimen específico de intervenciones admisible en estas construcciones.
 - III.4.5.- Justificación regulación: Derribo Sustitutorio.
 - III.4.6.- Condiciones de la regulación para las edificaciones Catalogadas.
 - III.4.7.- Condiciones de la regulación para las edificaciones no Catalogadas.
 - III.4.8.- Condiciones de regulación para los espacios libres y viarios.
 - III.4.9.- Condiciones de la regulación sobre publicidad y señalización.
 - III.4.10.- Documentación técnica necesaria para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención.
 - III.4.11.- Desarrollo y régimen competencial.
 - III.4.12.- Gestión.
- III.5.- Justificación del mantenimiento del equilibrio de dotaciones públicas.

IV. RELATIVO AL CATÁLOGO.

- IV.1.- Relación de Documentos que integran el Catálogo.
- IV.2.- Descripción del contenido de la Ficha Particularizada.
- IV.3.- Descripción de los elementos incluidos en el catálogo.
 - IV.3.1.- Bienes inmuebles y arqueológicos (áreas y espacios de protección arqueológica).
 - IV.3.2.- Bienes Inmuebles de relevancia Local.
 - IV.3.3.- Bienes Inmuebles declarados de interés cultural.

- IV.4.- Determinaciones Justificativas:
 - IV.4.1.- Ordenación estructural y pormenorizada.
 - IV.4.2.- Modificaciones de Catálogo.
 - IV.4.2.1.- Descatalogación.
 - IV.4.2.2.- Incorporación de nuevas catalogaciones.
 - IV.4.3.- Justificación de los criterios de Catalogación.
 - IV.4.4.- Definición de los Niveles de Protección.
 - IV.4.5.- Intervenciones y Obras permitidas.

V. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

- V.1.- Justificación de los criterios aplicados para la redelimitación de los entornos de protección.
- V.2.- Definición de la propuesta individualizada de entorno de protección.

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

I. GENERALES

I.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS: URBANÍSTICO - PATRIMONIALES

El presente Plan Especial de Protección del Entorno del Bien de Interés Cultural Castillo de Benissanó, es un instrumento normativo urbanístico y patrimonial que ha de regir por lo dispuesto en las siguientes normas:

Desde el punto de vista patrimonial:

- La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- La Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- La Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- La Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- Los Decretos que declaran los bienes objeto del presente PEP-BIC como Bien de Interés Cultural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la LPCV. En concreto, por los siguientes:

El Castillo de Benissanó está reconocido como Bien de Interés Cultural en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. En virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Castillo de Benissanó tiene la consideración de Bien de Interés Cultural integrante del patrimonio cultural valenciano.

Según resolución de 19 de octubre de 1994, de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, es Bien de Interés Cultural y se le otorga la categoría de Monumento.

Por tratarse de un Bien de Interés Cultural de protección genérica a través del Decreto de 22 de abril de 1949 de Castillos Españoles, del Ministerio de Educación Nacional, no tiene expediente individualizado de declaración (BOE 05.05.1949)

- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de Relevancia Local.

Desde el punto de vista urbanístico:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Artículos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Leg. 1/ 1992, de 26 de Junio (TRLR-92).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/ 1976, de 9 de Abril (TRLR-76), vigente tras la S.T.C. 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Disposición Derogatoria única del Texto Refundido de 1992, resultando aplicable en tanto no se oponga a lo dispuesto en este último Texto Refundido de 1992, aún vigente parcialmente.

En efecto, el presente Plan Especial de Protección del Entorno del BIC y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, (en adelante PEP-BIC y Catálogo), tiene una naturaleza ambivalente: por un lado es un instrumento de ordenación urbanística, lo que se manifiesta en que su objeto principal sea la protección urbanística de los Bienes de Interés Cultural y de su entorno, pero por otro no deja de ser un instrumento normativo de carácter sectorial en el que se desarrolla o materializa el régimen de protección que se desprende para el Entorno de protección de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por lo tanto, sus determinaciones se ajustarán a las previsiones normativas de ambos bloques con sustantividad propia en el ordenamiento jurídico y, por derivación de las previsiones urbanísticas, por lo previsto en la normativa sectorial específica que ha desarrollado la Comunidad Valenciana relativa a la protección del paisaje.

I.1.1.- DESDE EL PUNTO DE VISTA PATRIMONIAL.

Desde el punto de vista patrimonial, este Plan Especial desarrolla las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

En efecto, tal y como señala el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, en su redacción dada conforme a lo previsto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero,

*2. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la **obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien** u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración....*

Es decir, el Ayuntamiento de Benissanó está vinculado por esta determinación normativa que le impone la obligación de tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley 4/1998, precepto éste que es el que establece y regula el contenido del Plan Especial relativo al Entorno de Protección del Monumento.

En consecuencia, y por estar expresamente contemplado en el art. 34.5 de la Ley 4/1998, este Plan Especial vendrá a desplazar en el ordenamiento jurídico a las normas de protección contenidas en el Decreto de Declaración que han regido hasta este momento de forma transitoria, todo ello tal y como establece el art. 28 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

En este sentido el art. 28.2.d) de la Ley 4/1998 dispone precisamente que uno de los contenidos preceptivos de la Declaración es:

d) Las normas de protección del bien con arreglo a las particularidades detalladas en los apartados b) y c), que en el caso de que, conforme a lo dispuesto en esta Ley, fuera preceptiva la aprobación de un Plan Especial de Protección, regirán provisionalmente hasta la aprobación de dicho instrumento de ordenación.

Con respecto a la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del patrimonio cultural valenciano, que en su artículo 4 define:

Tiene consideración de bienes inmuebles de relevancia local, y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos catálogos de bienes y espacios protegidos, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

1. Los núcleos históricos tradicionales. Estos espacios urbanos, que se delimitarán en la ordenación urbanística de cada municipio, se caracterizan por componer agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica.

Se considera la zona denominada administrativamente como Núcleo Histórico (NUH), que pasará a denominarse en adelante como Núcleo Histórico Tradicional, y por tanto tendrá la consideración de Bien de Relevancia Local. Esta zona se encuentra protegida por el presente Plan Especial, manteniendo su trama urbana.

Por último, este Plan Especial es el instrumento para que el Ayuntamiento de Benissanó cumpla lo dispuesto en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, conforme al cual, la declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en la ordenación estructural de su planeamiento y en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al decreto de declaración.

Dentro del cumplimiento general de todos los parámetros normativos que establece el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cabe destacar los siguientes contenidos que se desarrollan en la normativa urbanística de este Plan Especial y que se consideran objetivos específicos de su regulación propia.

I.1.2.- DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO.

El artículo 14 de la LOTUP define los tipos de instrumentos de ordenación urbanística previstos entre los que se incluyen los planes especiales y los catálogos de protecciones.

El artículo 43 de la Ley contiene la definición de este instrumento de ordenación urbanística y se especifica lo siguiente:

“Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación”.

Este objetivo de protección de los bienes declarados de interés cultural se recoge igualmente en la normativa Patrimonial, concretamente en el artículo 39 de la LPCV, donde se indica lo siguiente:

“Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquéllas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección”.

De acuerdo con ambas declaraciones de principios el presente PEP-BIC va a establecer:

- i. El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y
- ii. El régimen de edificación, uso y actividades del propio Bien de Interés Cultural, así como de los inmuebles del entorno de protección que puedan afectar a los bienes declarados de interés cultural.

Con este objeto, mediante el presente PEP-BIC se pretende desarrollar el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural: Castillo de Benissanó, Muralla, Torreones y Portales (Bétera, Llíria y València). Y se va a proceder a establecer las condiciones y requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Con el fin de poder llevar a cabo este objetivo, en el PEP-BIC se va a proceder a analizar en primer lugar el Decreto del Consell que declara como bien de interés cultural el inmueble que forma el objeto del presente plan para de esta forma determinar:

- El bien que ha sido objeto de protección.

- Los elementos, bienes o características del bien que ha conllevado la declaración de dicho inmueble como interés cultural.
- La delimitación y el entorno de protección propuesto en la declaración del inmueble como bien de interés cultural.
- Las normas de protección que en su día se dictaron de forma provisional hasta la aprobación del presente Plan Especial.

Posteriormente, se procederá a analizar la situación actual de los inmuebles, así como de sus entornos con el fin de determinar las características en las que se encuentran los inmuebles, así como las de los elementos, bienes o características que conllevaron la declaración de dicho inmueble como interés cultural, y las de su entorno. Y, a la vista de ello establecer:

- Las medidas de protección que deben adoptarse con el fin de proteger el bien de interés cultural.
- Las operaciones de rehabilitación o medidas de conservación a las que deban sujetarse los inmuebles.
- La adecuación de la delimitación de los entornos de protección que de acuerdo con los valores y criterios jurídicos actuales se deban establecer con el fin de garantizar la correcta protección de estos bienes; y,
- El régimen de edificación, uso y explotación de actividades que pueden desarrollarse en dicho entorno, con el fin de adecuar y acomodar las posibles actuaciones con el fin de evitar injerencias e impactos negativos en estos bienes.

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43 de la LOTUP entre la documentación que debe contener el plan especial y que forma parte del documento con eficacia normativa se incluye el catálogo cuando sea preciso. En este caso se considera preciso ya que por aplicación de la normativa sectorial, la LPCV y a partir de la modificación de 5/2007 de esta ley, en el art. 39.3 c) se exige que el plan especial incluya un catálogo de protecciones, con el contenido y las determinaciones que en esta misma ley y en la legislación urbanística se establecen.

Por todo ello vamos a tener en consideración las determinaciones normativas contenidas en el artículo 42 de la LOTUP previsto para el catálogo de protecciones que incluirá los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos y otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El catálogo debe contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.

Los elementos del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente, como formando parte de un conjunto.

El catálogo de protecciones diferenciará, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje, a estas secciones, se podrán añadir otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

- Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables, situación y descripción general de los mismos.

- Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley.
- Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. Estos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de la LOTUP que describe el contenido de la ficha del catálogo de protecciones.

El catálogo de protecciones, como instrumento independiente debe incorporarse al registro autonómico.

Las actuaciones que hayan de realizarse en un edificio catalogado y el resultado final de las mismas deben controlarse mediante la denominada – **licencia de intervención** – definida en el artículo 217 de la LOTUP. La autorización de las obras de intervención puede concretar condiciones adicionales a las prescripciones incluidas en el catálogo o en el planeamiento con el objetivo de salvaguardar los valores protegidos.

En el ANEXO VI de la LOTUP se describe el contenido de la ficha del catálogo de protecciones y se establecen los niveles generales de protección que se asignan a un elemento o conjunto catalogado que son la protección general: integral, parcial, ambiental y tipológica. La valoración del elemento o conjunto catalogado se realizará en función de si se debe conservar, es irrelevante o se considera impropio. Las actuaciones previstas sobre cada componente pertenecerán a los siguientes tipos: mantenimiento, rehabilitación, restauración, acondicionamiento, eliminación. Para cada componente se determinará la importancia estimada en las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no urgente.

Desde el punto de vista paisajístico, el presente Plan Especial viene a plasmar las previsiones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43 de la LOTUP la documentación del plan especial contendrá:

- Un estudio de integración paisajística o, en su caso estudio de paisaje o conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.
- Un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

En ambos casos se tratará de documentos sin eficacia normativa.

II. RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

II.1.- OBJETO DEL PLAN.

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior el objetivo primordial de este plan especial consiste en la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural: Castillo de Benissanó, Muralla, Torreones y Portales (Bétera, Lliria y València).

Esta regulación integra los dos marcos legales con los que se ha dotado la Comunitat Valenciana para la regulación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural. Hay que destacar que la definición de los entornos procede exclusivamente de la legislación patrimonial, es la propia legislación patrimonial la que recurre a los instrumentos de la legislación urbanística para la protección de los bienes afectados.

Los entornos de protección de los monumentos están formados por dos elementos fundamentales, los bienes inmuebles y los espacios libres, plazas y viarios, elementos caracterizados todos ellos por determinadas relaciones de colindancia con los bienes de interés cultural, y por una serie de relaciones de orden perceptivo, que se interpretan desde un punto de vista subjetivo, sin que ello quiera decir que no puedan ser sustantivadas objetivamente.

Hay que señalar el carácter especialmente exigente que establece la ley patrimonial para la regulación de los entornos de protección, en los que no resultan de aplicación ninguna de las eximentes de regulación conservadora que se han ido articulando a través de las distintas reformas de la ley patrimonial de 1998. Conviene incidir en este aspecto con el fin de que queden explícitas las dificultades inherentes a exigir el cumplimiento de una regulación muy estricta en ámbitos en los que se han permitido a lo largo de períodos muy dilatados de tiempo transformaciones de uso y aprovechamiento del suelo que poco o nada tienen que ver con la congruencia con los bienes que determinan la necesidad de redacción de este planeamiento especial.

Desde la triple concurrencia legislativa, Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, Urbanística Valenciana y Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana el objeto de este plan especial comprende los **Objetivos y Determinaciones** siguientes:

1. De acuerdo con el art. 39.1, desarrolla las normas de protección de los Bienes de Interés Cultural contenidas.
2. En referencia al art. 39.2 a), sobre el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística:
 - Mantener las alineaciones existentes en todo el ámbito.
 - Objetivo de recuperar la silueta paisajística.
 - Conservación de la estructura urbana y arquitectónica del ámbito.
3. En cuanto al art. 39.2 c) y 39.3 a) y b), se revisan los entornos de protección de todos los monumentos incluidos en el Plan, manteniéndose el descrito en la HHGG.
4. Respecto del art. 39.2 d), sobre patrimonio arqueológico y su regulación, se mantiene la Zona de Protección Arqueológica.
5. Respecto del art. 39.2 e), se incentivan operaciones de rehabilitación urbana y de recuperación de la edificación protegida.

6. En cuanto a los art. 39.2 f) y h) y 39.3 e) y f), se definen las edificaciones que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y suponen deterioro visual o ambiental de este espacio.
7. Considerando el art. 39.2 g), se mantienen los bienes catalogados anteriores y se propone la inclusión de nuevos bienes.
8. De acuerdo con el art 39.2 i), j) y k), se revisan y modifican parámetros urbanísticos definidos en la HHGG, actualmente vigentes en la zona.
9. En referencia al art. 39 m), se dispone que toda instalación urbana se deberá realizar preferentemente de forma subterránea.
10. Respecto al art. 39.2 o), se regula la documentación técnica necesaria para la solicitud de licencia.
11. En cuanto al art. 39.3 d), se establecen los ámbitos de especial transcendencia patrimonial.

II.2.- DEFINICIÓN ÁMBITO DEL PEP-BIC.

El ámbito del PEP-BIC se representa en plano de Ordenación O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC, elaborado a tal efecto. El área definida como ámbito del Plan coincide con la delimitación entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural.

Esta zona está formada por:

- Las manzanas catastrales 81791, 80785, 80786, 80783, 79786, 80772, 80779, 80787, 81771, 80776, 81773, 80792, 78799 y 81774 en su integridad y las parcelas 80769, 81763, 81775, 81786 y 81791 parcialmente.

El ámbito se encuentra definido por los límites que se describen a continuación: en dos tramos por la Calle Virgen del Fundamento, entra por la Calle Portal de Bétera, cruza la Calle Balseta hasta encontrar la calle Godella por la que discurre hasta la Calle Corts Valencianes, Calle Llimera con un ensanchamiento en el cruce de las Calles Salida Portal de València y Benaguasil, continua por Avenida Diputación, Avenida del Pozo, Calle Jaume I y Calle de la Reixa.

II.3.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PEP-BIC.

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural, CASTILLO DE BENISSANÓ, MURALLA, TORREONES Y PORTALES, son los que se describen a continuación:

- DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN (sin eficacia normativa).
 - Memoria Informativa.
 - Planos de Información.
- DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: MEMORIA Y PLANOS.
 - Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios (sin eficacia normativa).
 - Planos de Ordenación (documento con eficacia normativa).
- DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU (documento con eficacia normativa).
 - Normas urbanísticas y de protección.
- DOC-4 CATÁLOGO (documento con eficacia normativa).

- Listado de elementos pertenecientes al Catálogo.
- Fichas Particularizadas.

ANEXO: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- DOC-5 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (documento sin eficacia normativa).
- DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (documento sin eficacia normativa).
- DOC-7 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

III. RELATIVO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

III. 1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

III. 1. 1. VALORES PAISAJÍSTICOS.

El Estudio de Integración Paisajística que acompaña al PEP-BIC es el documento encargado de la descripción de los valores paisajísticos del ámbito, las afecciones y las medidas correctoras necesarias para su correcta conservación, desarrolladas de acuerdo a la legislación paisajística vigente.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, indica que el Estudio de Integración Paisajística deberá incluir, entre otros puntos, una caracterización del paisaje y un análisis visual del ámbito. Aunque estos puntos se desarrollarán en el propio documento, podemos considerar lo siguiente:

El valor paisajístico de la zona y los elementos que caracterizan el paisaje del ámbito se concentra por una parte en el tejido urbano que abarca la mayor parte del ámbito del PEP-BIC y además en un número importante de elementos singulares con valores de distinta naturaleza, patrimoniales, ecológicos, estéticos, etc.

Como elementos singulares del paisaje del PEP-BIC es necesario señalar:

- La trama urbana de la zona denominada administrativamente Núcleo Histórico Tradicional.

Así como, los que forman parte del patrimonio cultural como son:

- Las edificaciones calificadas como Bienes de Interés Cultural, Castillo de Benissanó, Muralla, Torreones y Portales.
- Y el Bien de Relevancia Local, Iglesia Parroquial de los Santos Reyes.

Es importante destacar la presencia de edificaciones de carácter tradicional en la zona, que se han recogido y detallado en las Fichas Particularizadas del Catálogo del PEP-BIC, y que aportan al entorno una imagen armónica con el mismo.

Se debe subrayar la existencia de distintos niveles topográficos, dando lugar a la elevación del casco histórico y Castillo sobre una planicie rocosa, lo que genera la mejor observación del Bien de Interés Cultural

y la creación de diferentes puntos de vista hacia el mismo: desde la entrada proveniente de Lliria y desde la Plaza Conde Sástago, en el interior del recinto amurallado.

En el ámbito destaca la reserva de suelo, en la misma manzana donde se localiza el castillo, para zona verde, que dotará de infraestructura verde a la población y de un entorno próximo de gran calidad ecológica al Castillo, permitiendo, asimismo, mantener las vistas desde la entrada a la población descrita anteriormente.

Podemos destacar la contribución a la oferta cultural de la población del Castillo y, en la zona junto al mismo, con el anfiteatro. Así mismo, en el entorno de protección, encontramos la Casa de la Cultura.

Respecto de la dinámica del paisaje y evolución histórica hemos de señalar que el desarrollo de la población en este entorno ha sido poco respetuoso con la tipología tradicional y se han realizado modificaciones importantes generando piezas de proporciones edificatorias ajenas a las propias del entorno.

III.1.2. DESCRIPCIÓN USOS Y ACTIVIDADES CARACTERÍSTICAS.

El uso dominante de la zona es el residencial. Destaca la presencia de edificación de tipología residencial unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, cuya altura oscila entre I y las II plantas.

Además de las edificaciones del Bien de Interés Cultural, en la manzana 80792 encontramos una reserva de suelo destinado al uso zona verde - equipamiento, y dos parcelas de uso terciario.

En el ámbito como equipamientos y dotaciones públicas se encuentra la Casa de la Cultura, el Ayuntamiento, el Anfiteatro y la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes. En el Castillo se han venido realizando operaciones de rehabilitación según el Plan Director redactado por el arquitecto Carlos Campos desde su adquisición por parte del ayuntamiento en 1996. Estas intervenciones del conjunto han sido muy positivas para la recuperación de los valores patrimoniales de orden histórico, arqueológico y artístico así como para el entorno de protección ya que contribuye a la recuperación de las características paisajísticas y artísticas que el bien protegido traslada al entorno urbano a través de su silueta, fachadas y volumetría, aunque éste se encuentre bastante modificado.

La mayor parte de la edificación de este ámbito se destina al uso residencial en todas sus plantas, aunque podemos encontrar en las plantas bajas los accesos a los aparcamientos y locales destinados al uso terciario o servicios, como horno, oficinas,...

En el Documento 3 de este Plan se detallan los usos permitidos y prohibidos para cada parcela en esta zona. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles (Documento 4 de estas normas), la implantación de estos usos no podrá afectar a la conservación de los valores protegidos existentes en estas edificaciones ni su implantación podrá exigir llevar a cabo intervenciones no acordes con su nivel de protección.

III.1.3. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS IMPROPIOS.

La Ley 5/2007, de modificación de la LPCV determina, en el art. 39.2 f), que el objeto del planeamiento especial debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que se deben clasificar expresa y justificadamente por el plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

Teniendo en cuenta la determinación de la Ley, el PEPBIC distingue las siguientes situaciones:

- a) Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona. Los excesos de volumetría parciales

pueden deberse a la existencia de cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original, casetones, cajas de escaleras, porches, trasteros, sobreelevaciones de cubierta, etc.

- b) Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere a modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones y terrazas, etc.

En el caso de los bienes catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos se señalan en la correspondiente Ficha particularizada del Catalogo. En el caso de inadecuación formal consiste en señalar elementos situados en las partes visibles de las edificaciones que desde el punto de vista formal o material no se adaptan a las características propias de la edificación protegida.

A los elementos señalados como impropios, distorsionantes o inarmónicos, el PEPBIC los declara fuera de ordenación por afección patrimonial, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en ellos y las medidas para eliminarlos.

III.1.4. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS QUE SUPONEN DETERIORO VISUAL O AMBIENTAL DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2007, de 9 de febrero, art. 39.3.f, el plan identifica los elementos, construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido. Se trata de elementos, construcciones e instalaciones que suponen afección directa a un monumento concreto por su situación de inmediatez o proximidad a este.

En el caso de edificaciones protegidas estos elementos se consideran elementos impropios y las Fichas Particularizadas de los edificios protegidos afectados incluirán las condiciones particulares para intervención o eliminación en estos elementos.

Es necesario aclarar que este documento de planeamiento se redacta desde un punto de vista de aceptación de la población existente, pues un diseño exigente –en los términos en los que lo plantea el artículo 39.3.e) de la Ley 5/2007 comportaría tal exigencia de medios económicos que carece del más mínimo sentido común.

III.2. JUSTIFICACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL PEPBIC.

El ámbito del plan lo integran las manzanas catastrales 81791, 80785, 80786, 80783, 79786, 80772, 80779, 80787, 81771, 80776, 81773, 80792, 78799 y 81774 en su integridad y las parcelas 80769, 81763, 81775, 81786 y 81791 parcialmente.

Se incluyen en el ámbito la parcela catastral donde se ubica el Bien de Interés Cultural, Castillo de Benissanó. Se trata de la parcela número 01 de la manzana 80792.

En la delimitación de los entornos de protección de los BB.II.CC se han tenido en cuenta los criterios definidos en el art. 39.3 b) de la LPCV.

Se incorporan al ámbito del plan las parcelas que están en contacto directo o indirecto con el Bien de Interés Cultural en las que cualquier actuación que en ellas se produzca puede afectarlo físicamente,

visualmente o en su concepción histórica. Hay que destacar la importante relación existente en cuanto a su configuración entre el Castillo y el conjunto amurallado.

Se incluyen en el ámbito del plan los viarios en los que recaen las parcelas anteriormente descritas, que por tratarse de espacios públicos que configuran la trama urbana histórica y, a su vez, constituyen parte del ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del BIC.

El entorno de protección establecido, se modifica respecto del delimitado por la HHGG de Benissanó, adaptándolo a la legislación patrimonial, haciendo lo mismo con el ámbito establecido como zona de protección arqueológica.

III.3. LISTADO DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL PEP BIC.

PARCELA URBANA	CATASTRAL	CALLE	NÚMERO
7877901	YJ0877H0001KS	Avenida Jaume I	2
7978601	YJ0877N0001HB	Calle Cavanilles Villarrasa	27
7978602	YJ0877N0001WB YJ0877N0001WB YJ0877N0002EZ YJ0877N0003RX YJ0877N0004TM YJ0877N0005YQ YJ0877N0006UW YJ0877N0007IE YJ0877N0008QR	Calle Cavanilles Villarrasa	25
7978603	YJ0877N0001AB	Calle Cavanilles Villarrasa	23
7978604	YJ0877N0001BB YJ0877N0002ZZ	Calle Cavanilles Villarrasa	21
7978605	YJ0877N0001YB	Calle Cavanilles Villarrasa	19
7978606	YJ0877N0001GB	Calle Cavanilles Villarrasa	17
7978607	YJ0877N0001QB	Calle Cavanilles Villarrasa	15
7978608	YJ0877N0001PB	Calle Cavanilles Villarrasa	13
7978609	YJ0877N0001LB	Calle Cavanilles Villarrasa	11
7978610	YJ0877N0001QB	Calle Cavanilles Villarrasa	9
7978611	YJ0877N0002AZ YJ0877N0003SX	Calle Cavanilles Villarrasa	7
7978612	YJ0877N0001LB YJ0877N0002BZ YJ0877N0003ZX YJ0877N0004XM	Calle Cavanilles Villarrasa	5
7978613	YJ0877N0001TB	Calle Cavanilles Villarrasa	3
7978614	YJ0877N0001FB	Calle Cavanilles Villarrasa	1
7978615	YJ0877N0001MB	Avenida Diputació	54
8076907	YJ0887N0001LQ	Calle Salida Portal de València	25
8076908	YJ0887N0001TQ	Calle Salida Portal de València	23
8077201	YJ0887N0001AQ YJ0887N0002SW YJ0887N0003DE	Calle Mestre Serrano	27
8077202	YJ0887N0001BQ	Calle Mestre Serrano	25
8077203	YJ0887N0001YQ	Calle Mestre Serrano	23
8077204	YJ0887N0001GQ	Calle Mestre Serrano	21
8077205	YJ0887N0001QQ YJ0887N0002WW	Calle Mestre Serrano	19
8077206	YJ0887N0001PQ	Calle Mestre Serrano	17
8077207	YJ0887N0001LQ	Calle Mestre Serrano	15
8077208	YJ0887N0001TQ	Calle Mestre Serrano	13

8077209	YJ0887N0001FQ	Calle Mestre Serrano	11
8077210	YJ0887N0001LQ	Calle Mestre Serrano	9
8077211	YJ0887N0001TQ	Calle Mestre Serrano	7
8077212	YJ0887N0001FQ	Calle Mestre Serrano	5
8077213	YJ0887N0001MQ	Calle Mestre Serrano	3
8077214	YJ0887N0001OQ	Calle Mestre Serrano	1
8077215	YJ0887N0001KQ	Calle Llibertat	19
8077216	YJ0887N0001RQ	Calle Llibertat	15
8077217	YJ0887N0001DQ	Calle Llibertat	13
8077218	YJ0887N0001XQ	Calle Llibertat	11
8077219	YJ0887N0001IQ	Calle Llibertat	9
8077220	YJ0887N0001DQ	Calle Llimera	44
8077221	YJ0887N0001XQ	Avenida Diputació	20
8077222	YJ0887N0001IQ	Avenida Diputació	22
8077223	YJ0887N0001JQ	Avenida Diputació	24
8077224	YJ0887N0001EQ	Calle Secretario Francisco Romero	25
8077225	YJ0887N0001SQ	Calle Secretario Francisco Romero	23
8077226	YJ0887N0001ZQ	Calle Secretario Francisco Romero	21
8077227	YJ0887N0001UQ	Avenida Diputació	28
8077228	YJ0887N0001HQ	Calle Secretario Francisco Romero	27
8077601	YJ0887N0001RQ	Calle Miguel Navarro	7
8077602	YJ0887N0001DQ	Calle Generalitat Valenciana	21
8077603	YJ0887N0001XQ	Calle Generalitat Valenciana	19
8077604	YJ0887N0001IQ	Calle Generalitat Valenciana	17
8077605	YJ0887N0001JQ	Calle Generalitat Valenciana	15
8077606	YJ0887N0001EQ	Calle Generalitat Valenciana	13
8077607	YJ0887N0001SQ	Calle Generalitat Valenciana	11
8077608	YJ0887N0001ZQ	Calle Generalitat Valenciana	9
8077609	YJ0887N0001UQ	Calle Generalitat Valenciana	7
8077610	YJ0887N0001SQ	Calle Generalitat Valenciana	5
8077611	YJ0887N0001ZQ	Calle Llibertat	11
8077612	YJ0887N0001UQ	Calle Llibertat	6
8077613	YJ0887N0001HQ	Calle Mayor	2
8077614	YJ0887N0001WQ	Calle Mayor	4
8077615	YJ0887N0001AQ	Calle Mayor	6
8077616	YJ0887N0001BQ	Calle Mayor	8
8077617	YJ0887N0001YQ	Calle Mayor	10
8077618	YJ0887N0001GQ	Calle Mayor	12
8077619	YJ0887N0001QQ	Calle Mayor	14
8077901	YJ0887N0001HQ	Calle Secretario Francisco Romero	19
8077902	YJ0887N0001WQ	Calle Mayor	29
8077903	YJ0887N0001AQ	Calle Mayor	27
8077904	YJ0887N0001BQ	Calle Mayor	25
8077905	YJ0887N0001YQ	Calle Mayor	23
8077906	YJ0887N0001GQ	Calle Mayor	21

8077907	YJ0887N0001QQ	Calle Mayor	19
8077908	YJ0887N0001PQ	Calle Mayor	17
8077909	YJ0887N0001LQ	Calle Mayor	15
8077910	YJ0887N0001QQ	Calle Mayor	13
8077911	YJ0887N0001PQ	Calle Mayor	11
8077912	YJ0887N0001LQ	Calle Mayor	9
8077913	YJ0887N0001TQ	Calle Mayor	7
8077914	YJ0887N0001FQ	Calle Mayor	5
8077915	YJ0887N0001MQ	Calle Mayor	3
8077916	YJ0887N0001OQ	Calle Mayor	1
8077917	YJ0887N0001KQ	Calle Llibertat	10
8077918	YJ0887N0001RQ	Calle Llibertat	12
8077919	YJ0887N0001DQ	Calle Mestre Serrano	2
8077920	YJ0887N0001KQ	Calle Mestre Serrano	4
8077921	YJ0887N0001RQ	Calle Mestre Serrano	6
8077922	YJ0887N0001DQ	Calle Mestre Serrano	8
8077923	YJ0887N0001XQ	Calle Mestre Serrano	10
8077924	YJ0887N001IQ YJ0887N002OW	Calle Mestre Serrano	12
8077925	YJ0887N0001JQ	Calle Mestre Serrano	14
8077926	YJ0887N0001EQ	Calle Mestre Serrano	16
8077927	YJ0887N0001SQ	Calle Mestre Serrano	18
8077928	YJ0887N0001ZQ	Calle Mestre Serrano	22
8077929	YJ0887N0001UQ	Calle Mestre Serrano	24
8078301	YJ0887N0001BQ	Plaza Conde de Sástago	9
8078302	YJ0887N0001YQ	Plaza Conde de Sástago	8
8078303	YJ0887N0001GQ YJ0887N0002HW YJ0887N0003JE	Plaza Conde de Sástago	7
8078304	YJ0887N0001QQ	Plaza Conde de Sástago	6
8078305	YJ0887N0001PQ	Plaza Conde de Sástago	5
8078306	YJ0887N0001LQ	Plaza Conde de Sástago	4
8078307	YJ0887N0001TQ	Plaza Conde de Sástago	3
8078308	YJ0887N0001FQ	Plaza Conde de Sástago	2
8078309	YJ0887N0001MQ	Plaza Conde de Sástago	1
8078310	YJ0887N0001TQ	Calle Mayor	37
8078311	YJ0887N0002GW YJ0887N0001FQ	Calle Mayor	33-35
8078312	YJ0887N0001MQ	Calle Mayor	31
8078313	YJ0887N0001OQ	Calle Secretario Francisco Romero	18
8078314	YJ0887N0001KQ	Calle Secretario Francisco Romero	20
8078315	YJ0887N0001RQ	Calle Secretario Francisco Romero	22
8078316	YJ0887N0001DQ	Calle Cavanilles Villarrasa	4
8078317	YJ0887N0001XQ	Calle Cavanilles Villarrasa	6
8078318	YJ0887N0001IQ	Calle Cavanilles Villarrasa	8

8078319	YJ0887N0001JQ	Calle Cavanilles Villarrasa	10A
8078320	YJ0887N0001XQ	Calle Cavanilles Villarrasa	10B
8078321	YJ0887N0001IQ	Calle Cavanilles Villarrasa	12
8078322	YJ0887N0001JQ	Calle Cavanilles Villarrasa	14
8078323	YJ0887N0001EQ	Calle Cavanilles Villarrasa	16
8078324	YJ0887N0001SQ	Calle Cavanilles Villarrasa	18
8078325	YJ0887N0001ZQ	Calle Cavanilles Villarrasa	20
8078326	YJ0887N0001UQ	Calle Cavanilles Villarrasa	22
8078501	YJ0887N0001TQ	Calle Soledad	25
8078502	YJ0887N0001FQ	Calle Soledad	23
8078503	YJ0887N0001MQ	Calle Soledad	13
8078504	YJ0887N0001OQ	Calle Soledad	11
8078505	YJ0887N0001KQ	Calle Soledad	9
8078506	YJ0887N0001RQ	Calle Soledad	7
8078507	YJ0887N0001DQ	Calle Soledad	5
8078508	YJ0887N0001XQ	Calle Secretario Francisco Romero	2
8078509	YJ0887N0001IQ	Calle Secretario Francisco Romero	4
8078510	YJ0887N0001DQ	Calle del Pou de Mocatil	2
8078511	YJ0887N0001XQ	Calle del Pou de Mocatil	4
8078512	YJ0887N0001IQ	Calle del Pou de Mocatil	6
8078513	YJ0887N0001JQ	Calle del Pou de Mocatil	8
8078514	YJ0887N0001EQ	Calle del Pou de Mocatil	10
8078515	YJ0887N0001SQ	Calle del Pou de Mocatil	12
8078516	YJ0887N0001ZQ	Calle del Pou de Mocatil	14
8078517	YJ0887N0001UQ	Plaza Conde de Sástago	19
8078518	YJ0887N0001HQ YJ0887N0002JW	Plaza Conde de Sástago	18
8078519	YJ0887N0001WQ	Plaza Conde de Sástago	17
8078520	YJ0887N0001UQ	Plaza Conde de Sástago	16
8078521	YJ0887N0001HQ	Plaza Conde de Sástago	15
8078522	YJ0887N0001WQ	Plaza Conde de Sástago	14
8078523	YJ0887N0001AQ	Plaza Conde de Sástago	13
8078524	YJ0887N0001BQ	Plaza Conde de Sástago	12
8078525	YJ0887N0001YQ	Plaza Conde de Sástago	11
8078526	YJ0887N0001GQ	Plaza Conde de Sástago	10
8078601	YJ0887N0001OQ	Calle Pou de Mocatil	5
8078602	YJ0887N0001KQ	Calle Pou de Mocatil	3
8078603	YJ0887N0001RQ	Calle Secretario Francisco Romero	6
8078604	YJ0887N0001DQ	Calle Secretario Francisco Romero	8
8078605	YJ0887N0001XQ	Calle Secretario Francisco Romero	10
8078606	YJ0887N0001IQ	Calle Secretario Francisco Romero	12
8078607	YJ0887N0001JQ	Calle Mayor	26
8078608	YJ0887N0001EQ	Calle Mayor	28
8078609	YJ0887N0001SQ	Calle Mayor	30
8078610	YJ0887N0001JQ	Calle Mayor	32

8078611	YJ0887N0001EQ	Calle Pou de Mocatil	9
8078612	YJ0887N0001SQ	Calle Pou de Mocatil	7
8078701	YJ0887N0001DQ	Calle Secretario Francisco Romero	7
8078702	YJ0887N0001XQ	Plaça de l'Ajuntament	2
8078703	YJ0887N0001IQ	Plaça de l'Ajuntament	1
8078704	YJ0887N0001JQ	Calle Miguel Navarro	4
8078705	YJ0887N0001EQ	Calle Mayor	16
8078706	YJ0887N0001SQ	Calle Mayor	18
8078707	YJ0887N0001ZQ YJ0887N0002XW	Calle Mayor	20
8078708	YJ0887N0001UQ	Calle Mayor	22
8078709	YJ0887N0001HQ	Calle Mayor	24
8078710	YJ0887N0001ZQ YJ0887N0002XW	Calle Secretario Francisco Romero	15
8078711	YJ0887N0001UQ	Calle Secretario Francisco Romero	13
8078712	YJ0887N0001HQ	Calle Secretario Francisco Romero	11
8078713	YJ0887N0001WQ	Calle Secretario Francisco Romero	9
8079201	YJ0887N0001ZQ	Avenida del Pozo	2
8079202	YJ0877H0001US	Calle de la Reixa	1
8079203	YJ0877H0001HS	Avenida Jaume I	2
8079204	YJ0877H0001WS	Avenida Jaume I	4
8176309	YJ0887N0001TQ YJ0887N0002YW	Calle Salida Portal de València	16
8177101	YJ0887N0001XQ	Calle Llibertat	7
8177102	YJ0887N0001IQ	Calle Llibertat	5
8177103	YJ0887N0001JQ	Calle Llibertat	3
8177104	YJ0887N0001EQ	Calle Llibertat	1
8177105	YJ0887N0002DW YJ0887N0003FE	Calle Salida Portal Valencia	18
8177301	YJ0887N0001UQ	Plaça de l'Ajuntament	9
8177302	YJ0887N0001HQ	Plaza Gerardo Ferrando	6
8177303	YJ0887N0001WQ	Plaza Gerardo Ferrando	5
8177304	YJ0887N0001AQ	Plaza Gerardo Ferrando	4
8177305	YJ0887N0001BQ	Plaza Gerardo Ferrando	3
8177306	YJ0887N0001YQ	Plaza Gerardo Ferrando	2
8177307	YJ0887N0001GQ	Plaza Gerardo Ferrando	1
8177308	YJ0887N0001QQ	Calle de les Forces Armades	2
8177309	YJ0887N0001PQ	Calle de les Forces Armades	4
8177310	YJ0887N0001GQ	Calle de les Forces Armades	6
8177311	YJ0887N0001QQ	Calle Generalitat Valenciana	12
8177312	YJ0887N0001PQ	Calle Generalitat Valenciana	14
8177313	YJ0887N0001LQ	Calle Generalitat Valenciana	16
8177314	YJ0887N0001TQ	Calle Generalitat Valenciana	18
8177315	YJ0887N0001FQ	Calle Generalitat Valenciana	20
8177317	YJ0887N0001OQ	Calle Miguel Navarro	5

8177318	YJ0887N0001KQ	Calle Miguel Navarro	3
8177319	YJ0887N0001RQ	Calle Miguel Navarro	1
8177401	YJ0887N0001AQ	Calle Secretario Francisco Romero	5
8177402	YJ0887N0001BQ	Calle Secretario Francisco Romero	3
8177403	YJ0887N0001YQ	Calle Secretario Francisco Romero	1
8177404	YJ0887N0001GQ	Calle Corts Valencianes	57
8177405	YJ0887N0001QQ	Calle Corts Valencianes	55
8177406	YJ0887N0001PQ	Calle Corts Valencianes	53
8177407	YJ0887N0001LQ	Calle Corts Valencianes	51
8177408	YJ0887N0001TQ	Calle Corts Valencianes	31
8177409	YJ0887N0001FQ	Calle Corts Valencianes	29
8177410	YJ0887N0001LQ	Calle Corts Valencianes	27
8177411	YJ0887N0001TQ	Calle Corts Valencianes	25
8177412	YJ0887N0001FQ	Calle Corts Valencianes	23
8177413	YJ0887N0001MQ	Calle Corts Valencianes	21
	YJ0887N0002QW	Calle Llimera	8
8177414	YJ0887N0001OQ YJ0887N0002PW YJ0887N0003AE YJ0887N0004SR	Calle Llimera	10
8177415	YJ0887N0001KQ	Calle Llimera	12
8177416	YJ0887N0001RQ	Calle Llimera	18
8177417	YJ0887N0001DQ	Calle de les Forces Armades	7
8177418	YJ0887N0001XQ	Calle Llimera	24
8177419	YJ0887N0001IQ	Calle Generalitat Valenciana	10
8177421	YJ0887N0001XQ	Calle de les Forces Armades	5
8177422	YJ0887N0001IQ	Calle de les Forces Armades	3
8177423	YJ0887N0001JQ	Plaza Gerardo Ferrando	18
8177424	YJ0887N0001EQ	Plaza Gerardo Ferrando	17
8177425	YJ0887N0001SQ	Plaza Gerardo Ferrando	16
8177426	YJ0887N0001ZQ	Plaza Gerardo Ferrando	15
8177427	YJ0887N0001UQ	Plaza Gerardo Ferrando	14
8177428	YJ0887N0001HQ	Plaza Gerardo Ferrando	13
8177429	YJ0887N0001WQ	Plaza Gerardo Ferrando	12
8177430	YJ0887N0001UQ	Plaza Gerardo Ferrando	11
8177431	YJ0887N0001HQ	Plaza Gerardo Ferrando	10
8177432	YJ0887N0001WQ	Plaza Gerardo Ferrando	9
	YJ0887N0002EW	Calle Corts Valencianes	49
8177433	YJ0887N0001AQ	Plaça de l'Ajuntament	8
8177434	YJ0887N0001BQ	Plaça de l'Ajuntament	7
8177435	YJ0887N0001YQ	Plaça de l'Ajuntament	5-6
8177436	YJ0887N0001GQ	Plaça de l'Ajuntament	4
8177501	YJ0887N0001GQ	Calle Balseta	7
8177504	YJ0887N0001LQ	Calle Corts Valencianes	24
8177505	YJ0887N0001TQ	Calle Corts Valencianes	26

8177506	YJ0887N0001FQ	Calle Corts Valencianes	28
8177507	YJ0887N0001MQ	Calle Corts Valencianes	30
8177508	YJ0887N0001OQ	Calle Corts Valencianes	32
8177509	YJ0887N0001KQ	Calle Corts Valencianes	34
8177510	YJ0887N0001MQ	Calle Corts Valencianes	36
	YJ0887N0002QW	Calle Balseta	5
8178601	YJ0887N0001QQ	Calle Salida Portal de Bétera	9
8178602	YJ0887N0001PQ	Calle Salida Portal de Bétera	7
8178603	YJ0887N0001LQ	Calle Salida Portal de Bétera	5
8179101	YJ0887N0001OQ	Calle Virgen del Fundamento	67
8179102	YJ0887N0001KQ	Calle Virgen del Fundamento	61
	YJ0887N0002LW		
8179110	YJ0887N0001JQ	Calle Salida Portal de Bétera	2
8179111	YJ0887N0001EQ	Calle Salida Portal de Bétera	4
8179112	YJ0887N0001SQ	Calle Salida Portal de Bétera	6
8179113	YJ0887N0001ZQ	Calle Salida Portal de Bétera	8
8179114	YJ0887N0001UQ	Calle Salida Portal de Bétera	10
8179115	YJ0887N0001HQ	Calle Soledad	4
8179116	YJ0887N0001WQ	Calle Soledad	6
8179117	YJ0887N0001AQ	Calle Soledad	8A
8179118	YJ0887N0001BQ	Calle Soledad	8
8179119	YJ0887N0001YQ	Calle Soledad	10
8179120	YJ0887N0001AQ	Calle Soledad	12
8179121	YJ0887N0001BQ	Calle Soledad	14
8179122	YJ0887N0001YQ	Calle Soledad	16
8179123	YJ0887N0001GQ	Calle Soledad	18
8179124	YJ0887N0001QQ	Calle Virgen del Fundamento	63
8179125	YJ0887N0001PQ	Calle Virgen del Fundamento	65
	YJ0887N0002AW		
8179126	YJ0887N0001LQ	Calle Soledad	22
8179127	YJ0887N0001TQ	Calle Soledad	22A
8179128	YJ0887N0001FQ	Calle Soledad	24

III.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES QUE AFECTEN A LOS INMUEBLES Y A SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39.1. de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural, regularán con detalle los requisitos a los que han de sujetarse los actos de la edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

Teniendo en cuenta esta determinación las Normas del PEPBIC definen un área de calificación urbanística denominada “Entorno de protección del BIC”, a la que se hace un apartado especial para el suelo terciario

de la parcela 80792, para regular los actos de la edificación, usos del suelo y las actividades de los elementos incluidos.

Se identifican los elementos impropios o discordantes o los elementos, construcciones e instalaciones que suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido en los que se debe promover la renovación con adaptación a la normativa que el PEPBIC propone para estos elementos.

Respecto de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de nueva planta se han introducido modificaciones respecto a las que se aplican en la actualidad. Esta regulación se encuentra desarrollada en el Documento 3 de estas normas.

Respecto a la regulación de usos y actividades, el régimen de uso previsto por el Plan se ha descrito en el Documento 3- Normas Urbanísticas.

III.4.1. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

El Plan Especial PEPBIC, asume como Zona de Protección Arqueológica la superficie regulada en la HHGG de Benissanó y que corresponde con la totalidad de las parcelas incluidas dentro de la zona administrativa denominada Núcleo Histórico – NUH (en adelante Núcleo Histórico Tradicional - NHT), además de las parcelas incluidas a través de este PEP-BIC como entorno de protección correspondientes a la zona denominada Ampliación de Casco.

Así pues, en los terrenos afectados por el Zona de Protección Arqueológica, se observarán las medidas contenidas en las Normas Urbanísticas y de Protección de este plan que derivan de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

III.4.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN URBANA. IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES O USOS PÚBLICOS QUE CONTRIBUYAN A LA REHABILITACIÓN INMUEBLE Y A LA PUESTA EN VALOR Y DISFRUTE SOCIAL DEL CONJUNTO.

Dado que en el entorno de protección del BIC Castillo de Benissanó ya existen distintas dotaciones públicas, se considera prioritaria la redacción de las normas generales que regirán los edificios del entorno y, por tanto, la imagen y el paisaje arquitectónico del entorno de los BB.II.CC.

III.4.3. FUERA DE ORDENACIÓN POR AFECCIÓN PATRIMONIAL Y RÉGIMEN ESPECÍFICO DE INTERVENCIONES ADMISIBLE EN ESTAS CONSTRUCCIONES.

A los efectos previstos en el art 39.2 h) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 5/2007, este Plan fija el régimen jurídico de aquellos elementos que afectan negativamente al patrimonio cultural y los define como elementos fuera de ordenación por afección patrimonial.

El PEPBIC identifica:

- Los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
- Aquellas construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

En relación con estos elementos y construcciones calificadas como fuera de ordenación les será de aplicación el régimen jurídico previsto en estas normas, desarrollado en el Documento 3: NNUU.

La regulación establecida en este PEPBIC por razón de su especialidad patrimonial no afecta a las situaciones de fuera de ordenación urbanística que se deriven de la legislación urbanística y de las Normas Urbanísticas de HHGG de Benissanó, las cuales se entienden que subsisten en los términos que contemplan estas normas. No es objeto del plan la identificación de aquellos elementos que están en este régimen.

III.4.4. JUSTIFICACIÓN REGULACIÓN: DERRIBO SUSTITUTORIO.

Atendiendo a las determinaciones contenidas en el art. 39. 2 f) de la reforma de 2007 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV, los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de Interés Cultural garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles incluidos en este ámbito. En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC se especifica el procedimiento a seguir en este tipo de actuaciones.

III.4.5. CONDICIONES DE LA REGULACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS.

Con respecto al art. 39.2 g) el Catálogo, grados de protección y tipos de intervención posibles, las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP-BIC regulan las condiciones funcionales, usos dominantes y compatibles; condiciones de la parcelación, aprovechamiento de los inmuebles incluidos en el Catálogo, intervenciones permitidas. Se ha desarrollado un Catálogo con FICHAS PARTICULARIZADAS para cada bien catalogado en el que se detallan las intervenciones permitidas.

III.4.6. CONDICIONES DE LA REGULACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES NO CATALOGADAS.

Respecto de los art. 39.2 i), j) y k), para la edificación de nueva planta el PEPBIC asegura la armonización de las nuevas edificaciones con el ambiente en el que se inserten mediante normativa reguladora de parámetros tipológicos, morfológicos y materiales. En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC se regulan detalladamente las Condiciones funcionales y usos; Parcelación; Relación entre plano de fachada y la alineación; Escala; Perfil y Cubiertas; Vuelos y su disposición y Condiciones estéticas.

III.4.7. CONDICIONES DE REGULACIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES Y VIARIOS.

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización en espacios o viales, deberán respetarse las condiciones de urbanización que se definen en las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC. Se regulan las Alineaciones permitidas, Reposición o renovación de pavimentos: encintados y bordillos, aceras, calzadas, soleras; Mobiliario urbano; Ajardinamiento y arbolado; Eliminación de barreras arquitectónicas; Instalaciones Urbanas; Señalizaciones y Estructura viaria.

III.4.8. CONDICIONES DE LA REGULACIÓN SOBRE PUBLICIDAD Y SEÑALIZACIÓN.

Respecto del art. 39. l) de la LPCV que se refiere a la regulación de la publicidad y señalización y el art. 39. m) regulación de las instalaciones de cualquier naturaleza y antenas de comunicación, en las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC, TÍTULO VI, se establecen medidas sobre estos temas.

III.4.9. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA EVALUAR LA IDONEIDAD Y TRASCENDENCIA PATRIMONIAL DE CADA INTERVENCIÓN.

Respecto del cumplimiento del art. 39.2 o) de la LPCV, en las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC se especifica la documentación y procedimiento a seguir. Se diferencia la documentación exigible en el caso de las edificaciones catalogadas y para las no catalogadas.

III.4.10. DESARROLLO Y RÉGIMEN COMPETENCIAL.

Respecto del cumplimiento del art. 39.3 d) el Plan establece las intervenciones que requerirán de la previa autorización de la Conselleria.

A partir de la aprobación de este plan especial, con carácter general, solamente las intervenciones que afecten a las parcelas que se citan a continuación requerirán autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupan los bienes, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlos visual o físicamente.
- Espacios públicos en contacto directo con los bienes.

Las parcelas sujetas a autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio tras la aprobación del PEPBIC se representan en el plano O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL.

III.4.11. GESTIÓN.

En el ámbito del PEP-BIC no se delimitan unidades de ejecución.

III.5. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La normativa urbanística, sobre modificación de los planes, señala que deberá justificarse que se mantiene el equilibrio de dotaciones públicas o suplementar si corresponde de forma que se mantenga el cumplimiento de estándares según la normativa. En concreto el art 63. Modificación de los planes y programas señala que,

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

El Plan Especial, PEPBIC mantiene las dotaciones públicas (red primaria y secundaria) calificadas por el anterior planeamiento vigente, HHGG (BOP 03.05.2005) que regulaba este ámbito. El Plan Especial de Protección, mantiene la Edificabilidad Privada prevista en el anterior planeamiento vigente, no hay aumento de alturas o densidad, se mantiene la Edificabilidad Dotacional Publica y la superficie de parcelas dotacionales existente.

IV. RELATIVO AL CATÁLOGO.

IV.1. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CATÁLOGO.

De acuerdo con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su artículo 42 “Catálogo de protecciones”, enuncia que el catálogo diferenciará, al menos tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. El Catálogo del PEP-BIC consta y distingue los siguientes documentos:

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa que la constituyen:

El punto III. RELATIVO AL CATÁLOGO, incluido en la MEMORIA DE INFORMACIÓN, contenida en **DOC1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**. En este apartado, se describen los antecedentes relacionados con la protección de los elementos del ámbito en los instrumentos de planeamiento vigentes con anterioridad a la redacción de este Plan Especial. En particular se define en el apartado III.2. Descripción del proceso de obtención de información para elaborarlo, aspecto que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

El punto IV. RELATIVO AL CATÁLOGO, incluido en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA y estudios complementarios, contenida en **DOC2 DOCUMENTO DE ORDENACION**. En particular se define en el apartado IV. 4.3 Justificación de los Criterios de Catalogación que específicamente determina la normativa urbanística de aplicación.

b) Los Estudios Complementarios.

c) Los Planos de información.

Forma parte del Catálogo, el plano de Información I-04 AFECCIONES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA:

a) La ficha de cada elemento catalogado.

En **DOC4 CATÁLOGO** se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejora, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías.

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO, incluido en **DOC2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las áreas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción.

Las fichas incluidas en **DOC4 CATÁLOGO** contienen plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección.

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en TÍTULO tercero: CATÁLOGO de bienes y espacios protegidos: régimen de protección incluidas en **DOC3 DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**.

Las fichas de edificios catalogados forman parte del **DOC4 CATÁLOGO**, y contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

IV.2. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA FICHA PARTICULARIZADA:

De acuerdo con el art. 42 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, forman parte del Catálogo las FICHAS INDIVIDUALIZADAS de cada elemento y conjunto catalogado.

El Catálogo del PEPBIC, establece dos tipos de ficha para adaptarse a las determinaciones urbanísticopatrimoniales que exige cada uno de los niveles y categorías de protección. Se ha desarrollado un tipo de ficha para los bienes catalogados, y otro más completo para los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local. En el primer caso, la Ficha se adapta al contenido de la Ley 5/2014, en el segundo caso, la Ficha se adapta a la Ley 5/2014 y al Decreto 62/2011 que regula el contenido de la Ficha de los bienes inmuebles de relevancia local.

Cada ficha se identifica mediante el código siguiente:

Cada elemento se codifica con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para paisaje.

BCPA/PP/PI + N^a parcela

BC Bien catalogado
PI Protección general integral
PP Protección general parcial
PA Protección general ambiental
PT Protección general tipológica

N^a parcela que contiene la referencia de la manzana y de la parcela.

BRL + N^a parcela

BRL Bien calificado de Relevancia Local
N^a parcela que contiene la referencia de la manzana y de la parcela.

BIC + N^a parcela

BIC Bien Declarado de Interés Cultural
N^a parcela que contiene la referencia de la manzana y de la parcela.

Un color identifica la protección general del inmueble:

Rojo: integral
Azul: parcial
Verde: ambiental
Amarillo: tipológico

A) CONTENIDO DE LA FICHA PARTICULARIZADA DE UN BIEN CATALOGADO:

De acuerdo con el art. 42 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, forman parte del Catálogo las Fichas Individualizadas de cada elemento y conjunto catalogado.

El Catálogo del PEP-BIC, establece dos tipos de ficha para adaptarse a las determinaciones de la normativa urbanístico-patrimonial. Se ha desarrollado un tipo de ficha para los bienes catalogados, y otro para los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local. En el primer caso, la Ficha se adapta al contenido de la Ley 5/2014, en el segundo caso, la Ficha se adapta a la Ley 5/2014 y al Decreto 62/2011 que regula el contenido de la Ficha de los bienes de relevancia local.

1. DATOS IDENTIFICATIVOS: forma parte de este apartado la información que se describe a continuación. Se trata de datos de carácter no normativo.

- Plano de situación de la parcela (se sombrea la parcela catastral).
- Fotografía Aérea, en la que se delimita la parcela.
- Fotografías de las fachadas principales y secundarias si existen.
- Dirección del inmueble, nombre de la calle o plaza y número de policía, de todas las fachadas a las que recae el inmueble.
- Denominación del inmueble, se indica el nombre oficial cuando exista y en su defecto el más conocido por el conjunto de la población.
- Sección, se indica la sección a la que corresponde: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje.
- Clase. Clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (éstos últimos entre paréntesis).
- Referencia de la parcela urbana y catastral.
- Suelo: clasificación del suelo sobre el que se sitúa la parcela.
- Protección anterior: se define si el inmueble se encontraba o no protegido con anterioridad a la redacción del PEPBIC. En caso de estar protegido, se define el nivel de protección y se aportan las referencias correspondientes a la ficha de catálogo del instrumento de planeamiento que lo protegía.

2. DESCRIPCIÓN:

Se trata de datos de carácter no normativo, y se refieren a la parcela y a la edificación de forma independiente.

Respecto de la parcela se describen los siguientes aspectos:

- Contexto: en el que se ubica la parcela y se distingue entre urbano y rural. Las incluidas en entorno urbano distinguimos entre sus respectivas denominaciones en la HHGG.
- Ocupación: se refiere a la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela. Se distingue la que ocupa la planta baja y las plantas de piso.
- Implantación: Se describe la situación de la parcela dentro de la manzana.
- Superficie: Se aporta superficie de la parcela que consta en la información catastral.

Respecto de la edificación se describen los siguientes aspectos:

- Tipología: según el tipo de edificio del que se trate, se distingue principalmente entre unifamiliar y plurifamiliar.
- Número de alturas: plantas del cuerpo principal de la edificación (en algunos casos aunque no sean habitables como es el caso de los espacios bajo cubiertas).

- Autoría: autor de la obra, arquitecto, maestro de obra, etc.
- Época: fecha de la construcción.
- Cubierta: Se distingue entre cubierta inclinada (a una o dos aguas) o azotea plana o terraza.
- Fachada: Se describe brevemente el sistema compositivo de las fachadas.
- Observaciones: se señalan aquellos casos en los que la edificación forma una unidad arquitectónica con edificaciones colindantes.

3. TITULARIDAD:

- Titularidad: se especifica si es de titularidad pública o privada; en el primer caso se identifica la administración u organismo propietario.
- Respecto del Uso, se distingue el de la planta baja y el de las plantas de piso. Se señala tanto el uso actual, que es el uso real que puede coincidir o no con el permitido por el régimen urbanístico vigente y el uso propuesto, que es el definido por el régimen urbanístico del PEP-BIC y en este caso se trata de una determinación con alcance normativo.

4. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Se refiere al estado de conservación de los elementos visibles desde la vía pública que se pueden observar mediante una inspección visual. Se han establecido tres niveles distintos: Normal, Regular y Mal. En el caso de haber sido objeto de reforma o rehabilitación, parcial o integral, se detalla junto a la fecha de realización.

5. PROTECCIÓN:

Estos datos son de carácter normativo.

Respecto de la normativa Urbanística.

- Catalogación: se indica la que corresponde, individualizada o conjunto.
- Protección general: se define el nivel de protección del edificio, en el Catálogo del PEP-BIC, según sea Protección General Integral, Parcial, Ambiental o Tipológica.

Respecto de la normativa Patrimonial, se aportan datos relativos a afecciones de carácter patrimonial a las que pueda estar sujeta la parcela del inmueble.

- Entorno: se define el Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural, en el que está incluida la parcela.
- Bienes muebles: se detalla si el inmueble contiene elementos pertenecientes al inventario mueble o al inventario arqueológico.
- Área arqueológica: se indica si corresponde la zona de protección arqueológica en la que está incluida la parcela del inmueble.

6. DESCRIPCIÓN/ REFERENCIAS DOCUMENTALES.

- Descripción general. Se efectúa una descripción general del elemento o conjunto atendiendo, al menos, a los siguientes ítems: entorno en el que se sitúa, breve descripción formal y funcional, encuadre histórico y evolución, datos cronológicos relevantes, usos actuales y pasados, características generales y singulares, componentes destacados, estado general de conservación, valores patrimoniales, etc.
- Referencias documentales. Se proporcionan referencias de los principales documentos empleados (libros, revistas, trabajos publicados, CDs, vídeos, etc.) en relación con los elementos o conjunto catalogado, especificando, cuando sea posible, la manera de acceder a los mismos.

7.- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

- Documentos gráficos. Se aportan los elementos gráficos o fotográficos que se identifican en el siguiente apartado.
- Relación de documentos gráficos. En este apartado se numeran y anotan los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el apartado anterior. Se emplea la misma numeración en ambos.

8.- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS.

- Componentes principales. A los efectos de la LOTUP y en el caso del patrimonio cultural y el paisaje se considerarán componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cada componente identificado se consigna de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio. Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico.

A continuación de cada componente antes consignado y de su valoración, se consigna el carácter del componente antes citado y, finalmente, el estado de conservación de dicho componente según las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.

9. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Este apartado contiene datos de carácter normativo.

Normativa sectorial. Se consigna la normativa específica de la sección que le es de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programas, estrategias, inventarios, etc.

Normativa del Plan. Se consignan las normas del plan especial de protección que se refieren a la protección del elemento catalogado.

Condiciones particulares. En este apartado y en correspondencia con el punto 8.-*Componentes principales y actuaciones previstas*, se especifican las actuaciones previstas sobre cada componente antes considerado expresado con el mismo numeral y según los siguientes tipos:

- Mantenimiento: cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
- Rehabilitación: cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
- Restauración: cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- Acondicionamiento: cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
- Eliminación: cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determina la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida.

De igual manera se procede con la urgencia, que se califica, simplemente, como: urgente y no urgente.

B) CONTENIDO DE LA FICHA PARTICULARIZADA DE UN BIEN DE INTERÉS CULTURAL:

Se desarrolla atendiendo a lo dispuesto en el ANEXO VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y al Decreto 62/2011 que regula el contenido de la Ficha de los bienes de relevancia local.

1. DATOS IDENTIFICATIVOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado, salvo:

- Coordinadas UTM.

2. TITULARIDAD: Se trata de los mismos apartados que en el caso de ficha anterior.

3. CONDICIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL / BIEN DE RELEVANCIA LOCAL:

- Justificación legal, eligiendo una de las siguientes opciones: declaración individualizada o por declaración genérica.
- Categoría. Se consigna la categoría (Bien de Relevancia Local o Bien de Interés Cultural) que corresponda, seguido de su calificación entre paréntesis.

En el caso de los BRL, las clases se establecen en el artículo 3 del DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

En el caso de los BIC, las clases se establecen en el artículo 26 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Plan Director. Se indica si existe o no. En el caso de que exista se especifica el nombre del documento.
- Localizado en:
 - Incluido en conjunto histórico, a núcleo histórico tradicional o a entorno de monumento.
 - No incluido en conjunto histórico, núcleo histórico tradicional o entorno de monumento.
- Referencia inventario Patrimonio Cultural Valenciano. Se indica el código que aparece en la que está incluida la parcela del inmueble.
- Protección general. Se consigna el nivel general de protección que se asigna al elemento catalogado, sea integral, parcial, ambiental o tipológico.
- Protección anterior. Si el inmueble se encontraba protegido con anterioridad a la redacción del PEP-BIC, se indica su nivel de protección y se aportan las referencias correspondientes al instrumento de planeamiento que lo protegía.

4. DESCRIPCIÓN/REFERENCIAS DOCUMENTALES: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

5. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Igual que en la ficha del Bien Catalogado.

6. INTERVENCIONES RECIENTES:

- Se indica si se han realizado recientemente actuaciones en el inmueble, tales como actuaciones urgentes, ampliaciones, reformas, rehabilitaciones, restauraciones u otras. Si se conoce su promotor, autor y datación de la intervención.

7.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS/DOCUMENTOS GRÁFICOS: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

8.- ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN.

Si el bien tiene entorno de protección, se realiza la delimitación literal y gráfica del entorno de protección del mismo. También se especifica las coordenadas UTM de cada punto de la línea que delimita el entorno de protección del bien.

Si el bien no tiene entorno de protección se justifica.

9. VALORACIÓN DE SU INTERÉS/COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES: Igual que en el caso de la Ficha para el Bien Catalogado, aunque se incluyen los Valores de Interés.

10. NORMATIVA DE APLICACIÓN: Contiene los mismos apartados que la ficha del Bien Catalogado.

IV.3. DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

De acuerdo con CAPÍTULO IV: Catálogo de protecciones y planes especiales de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y en concreto, en su artículo 42. Catálogo de protecciones, el Catálogo del PEPBIC contiene:

- Aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.
- Todos los elementos territoriales existentes en el ámbito sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.
- A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local (BIC y BRL)

El Catálogo deberá integrarse en el Registro de Catálogos de Protección de la Generalitat de consulta pública, debidamente sistematizado.

IV.3.1. BIENES INMUEBLES Y ARQUEOLÓGICOS (ÁREAS Y ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA).

El Catálogo del PEPBIC incluye un total de 80 inmuebles protegidos. La distribución de estos bienes atendiendo a su nivel de protección es el siguiente:

Protección General Integral	0 inmuebles
Protección General Parcial	45 inmuebles
Protección General Ambiental	16 inmuebles
Protección General Tipológica	19 inmuebles

El Catálogo del PEPBIC incluye como Zona de Protección Arqueológica la delimitada en la HHGG, coincidente con la zona administrativamente denominada Núcleo Histórico (NUH).

IV.3.2. BIENES INMUEBLES DE RELEVANCIA LOCAL.

El Catálogo del PEP-BIC incluye un total de 11 bienes con calificación de Bien de Relevancia Local. De acuerdo con el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, que regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local encontramos las siguientes situaciones.

1. Previo a la redacción del PEP-BIC tienen la consideración de Bien de Relevancia Local los siguientes:

BRL-MIL Iglesia Parroquial de los Santos Reyes
 BRL-EEIL Escut d'Armes dels Senyors de Benissanó
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Roc, C/ Francisco Romero, 14
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge del Fonament
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge dels Desemparats, C/ Llibertat, 17
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de la Verge dels Desemparats, C/ Major, 6-8
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Antoni de Pàdua
 BRL-EEIL Retaule Ceràmic de Sant Roc, C/ Major, 17

2. Además de los elementos anteriores, el PEP-BIC propone la calificación de 3 nuevos Bienes de Relevancia Local, por el art. 46 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat que son los siguientes:

- POU DE MOCATIL, categoría: Espacio Etnológico de Interés Local.
- POU DE LA SALUT, categoría: Espacio Etnológico de Interés Local.
- MOLLÓ DE TERME, Pl. Ajuntament.

Así como 1 nuevo Bien de Relevancia Local, por el art. 4 de la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, que es:

- NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL, categoría: Núcleo Histórico Tradicional.

A los monumentos de interés local no será preciso dotarles de un entorno específico de protección ya que estos elementos se encuentran en el ámbito de protección de los BB.II.CC. Se entenderá que el entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores es la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma, sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

Se representa en Plano de Ordenación O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

IV.3.3. BIENES INMUEBLES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL.

En el ámbito del PEPBIC se encuentra el Castillo, la Muralla, los Portales de Bétera, Llíria y València, y los cuatro torreones, declarados Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento histórico-artístico de carácter nacional, por Decreto de Declaración Genérica de 22 de abril de 1949.

El entorno de protección del Bien de Interés Cultural se representa y describe en la ficha particularizada del catálogo.

IV. 4. DETERMINACIONES JUSTIFICATIVAS:

IV.4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, artículo 42. Catálogo de protecciones apartado 6, se considera que conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local.

Por lo tanto, formarán parte de la ordenación estructural los siguientes elementos:

- Los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito y sus partes integrantes definidas en la ficha particularizada.
- Los Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito.

IV.4.2. MODIFICACIONES DE CATÁLOGO.

El Catálogo del PEPBIC, ha realizado la incorporación o cambio de sección de 11 bienes del catálogo de la HHGG de Benissanó y no propone descatalogaciones.

IV.4.2.1. DESCATALOGACIÓN.

El PEPBIC, no incluye ninguna descatalogación.

IV.4.2.2. INCORPORACIÓN DE NUEVAS CATALOGACIONES.

El Catálogo del PEPBIC actualiza el catálogo de la HHGG, y propone la incorporación de tres nuevos elementos, el pozo de la Salut y el pozo de Mocatil, que se trata de Espacios Etnológicos de gran valor para la población, y el Núcleo Histórico Tradicional, por la Ley 9/2017.

Además, modifica la sección dentro del Catálogo del Patrimonio Cultural, de los Torreones, Portales y Muralla de Benissanó, todos ellos BIC- Monumento.

IV.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CATALOGACIÓN.

Los edificios se clasifican teniendo en cuenta los niveles de protección que establece la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En la elaboración del catálogo del PEP-BIC se ha tenido en cuenta el catálogo en vigor de la HHGG.

Los valores tenidos en cuenta para objetivar el interés de protección de los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de este Plan Especial se basa en los siguientes conceptos:

- **Valor Histórico:** se valora la relación del bien con hechos históricos, políticos o sociales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico.
- **Valor Cultural:** se valora la relación del bien con hechos culturales trascendentes. Este valor es independiente del valor arquitectónico o urbanístico.
- **Valores Arquitectónicos:** Construcciones, elementos o recintos en los que se considere que su tipología, estructura espacial (interior o exterior), alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, patios o espacios libres, escaleras, zaguán, la fachada, elementos ornamentales artísticos y estilísticos, presentan valores dignos de protección.

Dentro de los valores arquitectónicos distinguimos:

- **La tipología.** Este concepto lleva asociado la consideración de la relación existente entre los elementos que constituyen la envolvente del edificio, la fachada principal, la trasera, y la cubierta, todos ellos vinculados a una determinada configuración de los elementos estructurales, conformando una distribución de espacios interiores, materializados mediante un determinado sistema constructivo, aunque cada uno de estos elementos de forma independiente carezca de significación.
- Elementos que de forma particular presentan interés como las fachadas, la cubierta, el sistema constructivo, elementos decorativos, patio, zaguán, escalera, otros elementos singulares, ocupación de parcela y distribución de la edificación dentro de la parcela.

Valores Urbanísticos: Construcciones, elementos o recintos que contribuyen a la definición, articulación o estructuración de la trama urbana.

- **Definición de la trama:** el edificio se integra junto con otros edificios a una unidad compositiva superior que la escena urbana.
- **Articulación de la trama:** el edificio resuelve adecuadamente un ambiente urbano, fondo de perspectiva o chaflán articulando el espacio urbano.
- **Estructuración de la trama:** se valora su interés como elemento representativo de la historia urbana del ámbito, constituye un elemento singular en el perfil de la estructura urbana.

Valores ambientales o paisajísticos: son aquellas construcciones, elementos o recintos que contribuyen a que una parte del territorio, se mantenga tal y como ha sido percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

Adscripción Tipológica: a una de las tipologías propias de la zona.

También se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Nivel de reforma de la fachada: alteración de huecos, carpinterías, elementos decorativos y materialidad respecto a su estado original.
- Cuantía de información obtenida del inmueble. Los inmuebles de los cuales se conozca su distribución y su estado interior optan a protección parcial. También los inmuebles que todavía conservan su estado original. Cuando no se tenga información del interior de un inmueble y a simple vista no se reconozca su estado original, estos serán juzgados por su fachada, volumetría, tipología y parcelación.

IV.4.4. DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN.

Según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su artículo 42 Catálogo de protecciones en su punto 7 indica que: Al objeto de poder normalizar el tratamiento urbanístico y territorial de los elementos y conjuntos catalogados del patrimonio cultural, y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación correspondiente, dichos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de dicha ley, protección general integral, protección general parcial, protección general ambiental y protección general tipológica.

Según el ANEXO VI Ficha de Catálogo de protecciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

El nivel general de protección asignado a un elemento puede ser:

- **Protección general integral:** cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
- **Protección general parcial:** ambiental + cuando los valores apreciados se presentan sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que sólo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés o constituyen elementos impropios.
- **Protección general parcial temporal:** tan solo se aplicará a la vivienda en la Avenida del Pozo, 2. Esta vivienda se encuentra adosada a la muralla del castillo. Esta protección será de aplicación hasta que se consolide la muralla y se pueda asegurar de que esta no corre ningún riesgo si la vivienda es demolida. Hasta entonces y por el bien de la consolidación de la muralla considerada BIC, la vivienda se deberá conservar y si es necesario se tendrá que intervenir para asegurar su estabilidad.
- **Protección general ambiental:** tipológica + cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería Protección general parcial. Un ejemplo de Protección general ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.
- **Protección general tipológica:** cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

IV.4.5. INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.

En las Normas Urbanísticas y de Protección del PEPBIC se definen el tipo de intervenciones y obras permitidas.

Según el ANEXO VI Ficha de Catálogo de protecciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, las actuaciones de intervención previstas sobre cada componente son las siguientes:

- Mantenimiento, cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
- Rehabilitación, cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
- Restauración, cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- Acondicionamiento, cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
- Eliminación, cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente u no-urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis, como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa.

V. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

V.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS APLICADOS PARA LA REDELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

Condicionantes de tipo patrimonial.

La regulación patrimonial en el ámbito de la Comunidad Valenciana reside en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y su adaptación y modificación mediante la Ley 7/2004, de 19 de octubre, y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, respectivamente.

1) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en el "Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a) Ley 5/2007, permite al Plan Especial delimitar con precisión el entorno de protección cuando no se hubiera hecho en la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente por procedimiento expreso.

En el caso de Benissanó, la delimitación del Entorno de Protección se define en la HHGG (BOP 03.05.2005), ya que su declaración como BIC proviene del Decreto Genérico de 1949, y por tanto no dispone de ficha individualizada. Sin embargo, en la redacción de este PEP-BIC, se han tenido en cuenta los nuevos criterios que propone la Ley 5/2007, modificando su delimitación.

2) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en el "Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a)" Ley 5/2007, permite al Plan Especial que excepcionalmente proponga, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

3) Los criterios aplicados para la determinación de la propuesta de entornos de protección se sustentan en la aplicación del "Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 b) Ley 5/2007. Se han tenido en cuenta, en todos los casos, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes.

Criterio 1º: Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º: Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º: Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º: Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º: Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

4) Además, con carácter general, se ha tenido en cuenta el contenido de la DISPOSICION TRANSITORIA Primera, de la Ley 5/2007, titulada *Establecimiento de entornos mínimos de protección para inmuebles* y que propone, *para Bienes de Interés Cultural y hasta que no se formalice su delimitación a través del procedimiento establecido en el art. 39 o, excepcionalmente, mediante la complementación contemplada en la disposición transitoria primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano*, los siguientes entornos mínimos de protección:

– *Para Bienes de Interés Cultural que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, promovido o informado favorablemente por la Conselleria competente en materia de cultura, los definidos en dichos procedimientos.*

– *Para el resto de los casos:*

En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.

- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.*
- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.*

Se trata de una consideración transitoria que pretende establecer una cautela mínima, pero que puede resultar sumamente restrictiva respecto a los criterios establecidos en el texto articulado. Sobre todo porque la cautela perceptiva de los 200 m en entornos de carácter rural es muy limitada y la distancia de 200 m no tiene ningún sustento legal ni antropométrico. En cualquier caso, como en el desarrollo de este trabajo se está precisamente realizando el procedimiento propuesto en el artículo 39 de la Ley, y además todos los

monumentos cuentan con un entorno reconocido, la aplicación de esta Disposición Transitoria es muy tangencial.

Condicionantes paisajísticos

1) Como se ha visto antes, la opción del Criterio 4º es claramente perceptiva, pero la Ley PCV no establece el marco referencial visual, creando una compleja situación de indefinición.

Para concretar y acotar el resultado de aplicación del Criterio 4 del artículo 39.3b) de la Ley de Patrimonio que es el que introduce un mayor grado de subjetividad en su aplicación al no referirse a obra completa... *espacios, edificaciones o elementos que sin ocupar una situación de inmediatez afectan a la percepción del bien o constituyen puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico...* se ha recurrido a diversas determinaciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En su artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística, la ley dice que la planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando, entre otros criterios, el siguiente:

- Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

A efectos de preservar y potenciar la percepción visual del paisaje, tomando los elementos culturales como elementos conformadores del mismo, el ANEXO I de la Ley 5/2014, en su punto c) indica que la determinación de la visibilidad del paisaje es un factor determinante de su valoración; para ello se exponen los siguientes mecanismos:

- *La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos – vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor- el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de los puntos de observación significativos – vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje- que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y de la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).*
- *A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500m), media (1500 m) y alta (más de 1500 m y hasta 3000 m, o superior) ...*

La consideración conjunta de los preceptos emanados de las legislaciones protectoras del patrimonio y del paisaje permite garantizar la correcta delimitación de los espacios de protección.

V.2. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA INDIVIDUALIZADA DE ENTORNO DE PROTECCIÓN.

- 1) Selección del entorno territorial en el que previsiblemente se va a delimitar el entorno de protección, sobre base catastral aportada por el Ayuntamiento, en fichero dwg de autocad.
- 2) Representación mediante sombreado de la parcela catastral a la que pertenece el BIC. Delimitación de las partes de la parcela que estaban vinculadas al edificio en el momento de su declaración, diferenciándose entre partes edificadas o libres dentro de la parcela.
- 3) Representación gráfica de la línea de delimitación del área del entorno de protección vigente para cada uno de los monumentos tratados, basándose en la documentación gráfica de las declaraciones. Se ha grafiado el entorno vigente que, por lo tanto, coincide con el de HHGG. En el supuesto de que la representación de parcelas no coincida con las parcelas catastrales actuales, así como en los casos que solo se afectan parte de estas parcelas, se ha considerado adecuado mantener la delimitación grafica aprobada, para evitar así alteraciones que la aproximen a criterios más actuales.
- 4) Aplicación de los criterios contenidos en el Artículo 39.3 de la Ley 5/2007 de Reforma de la Ley del 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.
- 5) Como resultado de la aplicación del criterio 1º se ha representado mediante sombreado las parcelas catastrales que están en contacto directo con la parcela catastral del Bien.
- 6) Mediante el criterio 3º se han incorporado los espacios libres y el viario público al que recae la parcela del BIC.

Para la aplicación de este criterio se han seguido las siguientes determinaciones:

- Se ha incluido únicamente el viario, o la porción de éste que está en contacto directo con las fachadas del BIC. Con especial consideración sobre aquellos en los que se encuentran los accesos (principales o secundarios) del elemento.
- La porción de viario incluido está explícitamente ligado a la longitud de las fachadas del bien que recaen sobre el mismo.
- En algún caso se han considerado plazas, espacios ajardinados, etc, a los que recaen las fachadas del Bien y sus accesos, puesto que desde gran parte de estos espacios se perciben elementos significativos del monumento.
- En ambos casos el ámbito delimitado es aquel en el que es posible percepción de vistas generales del bien. Recíprocamente es el espacio más próximo que puede observarse al ingresar o salir del bien.
- Se ha tenido en cuenta la evolución histórica que puede existir entre el bien y la trama urbana existente. Se han estudiado, para cada caso, la cartografía histórica del ámbito urbano inmediato, permitiendo incluir elementos de viario y espacios libres que presentan relación histórica con el bien.

7) En la aplicación del Criterio 2º se han incluido las parcelas catastrales que recaen a los mismos espacios públicos que el BIC.

Para su determinación ha sido necesario identificar previamente los espacios públicos libres que están en contacto directo con el monumento, es decir fijar los espacios afectados por el criterio 3º, y como consecuencia de éste, todas las parcelas catastrales que recaen sobre el mismo pasan a formar parte del criterio 2º, siempre y cuando no hubieran sido definidas previamente como el criterio 1º.

8) Para la aplicación del Criterio 4º se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Se han incluido los viales y espacios públicos desde los que es posible la percepción del bien o de alguno de sus elementos especialmente significativos y característicos.
- Se han incluido viarios que constituyen recorridos o que son escenarios de vistas generales del bien o perspectivas de elementos especialmente significativos y característicos de éste.

- Se han incluido aquellos elementos que distorsionan profundamente la visualización (o contemplación) del bien. En la mayoría de los casos se trata de edificios con un número de plantas superior al característico de la zona, con medianeras vistas, con deficiente estado de conservación, con implantación de numerosas instalaciones en las cajas de escaleras y cubierta, o con elementos de publicidad, etc. que afectan a su percepción.
- Para el caso de los Jardines, se ha realizado la inclusión de los elementos que afectan a la percepción del bien, analizando las vistas que desde el interior del espacio de los jardines constituyen su marco espacial.

9) La inclusión de espacios de vinculación arqueológica con los BB.II.CC y con las tradiciones a ellos vinculados, que establece el criterio 5, se basa principalmente en el resultado de representar las zonas relacionadas directamente con el monumento, susceptibles de contener hallazgos arqueológicos, entre los que se han incorporado los perímetros de definición de partes del BIC que pueden encontrarse en el subsuelo.

Para aplicación de este criterio se ha partido de la información contenida en el Catálogo de la HHGG de Benissanó. En el caso de que en el subsuelo de alguna de estas edificaciones se haya realizado transformaciones que pueden haber ocasionado la pérdida de los restos existentes, como es el caso de la realización de edificios con sótanos etc., que habrían eliminado cualquier vestigio anterior, se ha desafectado la parcela en la que se encuentran.

Por otra parte, este criterio hace mención a la vinculación del BIC con la contextualización histórica de su relación territorial. En aplicación de esta determinación se han incorporado espacios de gran extensión que a lo largo de la historia de la ciudad han tenido carácter unitario.

10) Definidos los entornos individuales de cada monumento, siguiendo los criterios enumerados y justificados anteriormente, se ha procedido a la delimitación de un entorno global para todo el conjunto, que responde a configuraciones históricas.

VI. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.
- O-02 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CATÁLOGO. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.
- O-03 RÉGIMEN URBANÍSTICO.
- O-04 NIVELES DE PROTECCIÓN: BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS URBANOS.
- O-05 ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.
- O-06 SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- O-07 RÉGIMEN COMPETENCIAL.
- O-08 INFRAESTRUCTURA VERDE.

Valencia, octubre de 2020



Arquitecta y Máster en Conservación del
Patrimonio Arquitectónico

M. AMPARO SEBASTIÀ ESTEVE

Nº colegiado 12010 COACV



Arquitecto:

DAVID LLORENS MARTÍNEZ

Nº colegiado: 12125



Arquitecto:

BEGOÑA MOLINS GARCÍA

Nº colegiado 14134 COACV

