



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

**PLANO DE SITUACIÓN**



**FOTOGRAFÍA AÉREA**



- DIRECCIÓN
- DENOMINACIÓN
- SECCIÓN
- CLASE
- REFERENCIA CATASTRAL
- SUELO
- PROTECCIÓN ANTERIOR

**FOTOGRAFÍAS**



**2- DESCRIPCIÓN**

- PARCELA
  - CONTEXTO
  - IMPLANTACIÓN
  - SUPERFICIE
  - EDIFICACIÓN
  - TIPOLOGÍA
  - AUTORÍA
  - CUBIERTA
  - FACHADA
  - OBSERVACIONES
- |            |
|------------|
| OCUPACIÓN: |
| P. BAJA    |
| P. PISO    |
| Nº ALTURAS |
| ÉPOCA      |



**3- TITULARIDAD Y USOS**

- TITULARIDAD
- Administración u organismo propietario:
- USO P.BAJA:
- ACTUAL
- PROPUESTO
- USO P.PISOS:
- ACTUAL
- PROPUESTO

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

## **5- PROTECCIÓN**

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

**CATALOGACIÓN:**

**PROTECCIÓN GENERAL:**

### **NORMATIVA PATRIMONIAL**

**ENTORNO**

**BIENES MUEBLES**

**ÁREA ARQUEOLÓGICA**

## **6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES**

**HISTÓRICO**

**CULTURAL**

**PAISAJÍSTICO**

**URBANÍSTICO**

**ARQUITECTÓNICO**

Fachada

Cubierta

Tipología

Ocupación de parcela

Alturas y forjados

Color

Elementos decorativos

Elementos singulares

Patios

Zaguán

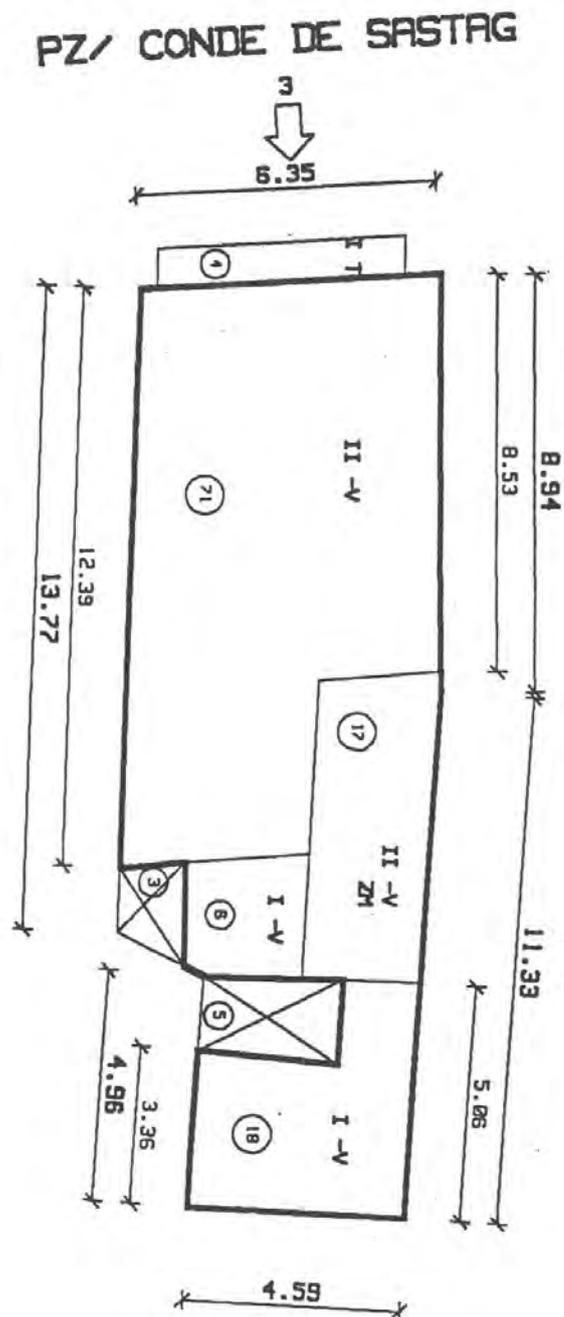
Escalera

### **DESCRIPCIÓN**



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.





**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS**

COMPONENTES PRINCIPAL			COMPONENTES SECUNDARIO				ACTUACIONES		
Nº	LETRA	COMPONENTE SECUNDARIO	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA ESTIMADA	URGENCIA	
FACHADA PRINCIPAL	1a	Murete terminación cubierta	Impropio						
	1b*	Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1c*	Configuración huecos	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1d	Revestimiento	Irrelevante						
	1e	Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1f*	Balconada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1g*	Carpintería	A conservar	Tipológico	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1h	Rejería	Irrelevante						
	1i*	Puerta	Irrelevante						
	1j	Zócalo	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
CUBIERTA	1k	Elementos decorativos	Irrelevante						
	1l	Instalaciones vistas	Impropio						
ESTRUCTURA	2a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	2b*	Revestimiento	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
INTERIOR	3a	Alturas entre forjados	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	4a	Unidades de vivienda	Irrelevante						
OCUPACIÓN PARCELA	5a	Tipología	Irrelevante						





**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**9- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**NORMATIVA SECTORIAL**

**NORMATIVA DEL PLAN**

**CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)**

**INTERVENCIONES PERMITIDAS**

**CONSERVACIÓN**

**REHABILITACIÓN**

**OBRA NUEVA**

**RESTAURACIÓN**

**DEMOLICIONES**



**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

**PLANO DE SITUACIÓN**



BC-PA 8078304

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



**DIRECCIÓN** Plaza Conde Sástago, 6  
**DENOMINACIÓN** Vivienda unifamiliar  
**SECCIÓN** Patrimonio Cultural  
**CLASE** -  
**REFERENCIA CATASTRAL** 8078304YJ0887N0001QQ  
**SUELO** Urbano  
**PROTECCIÓN ANTERIOR** Ninguna

**FOTOGRAFÍAS**



**2- DESCRIPCIÓN**

**PARCELA**

**CONTEXTO** Urbano - Núcleo Histórico

**IMPLANTACIÓN** Entre medianeras

**SUPERFÍCIE** 143 m2

**EDIFICACIÓN**

**TIPOLOGÍA** Unifamiliar

**AUTORÍA** -

**CUBIERTA** Cubierta inclinada a dos aguas

**FACHADA** Fachada simétrica de tres vanos

**OBSERVACIONES** Huecos desplazados hacia el lateral derecho.

**OCUPACIÓN:**

**P. BAJA** Parcial

**P. PISO** Parcial

**Nº ALTURAS** 2

**ÉPOCA** 1930



**3- TITULARIDAD Y USOS**

**TITULARIDAD** Privada

**Administración u organismo propietario:** -

**USO P.BAJA:**

**ACTUAL** Residencial

**PROPUESTO** Residencial y/o compatible

**USO P.PISOS:**

**ACTUAL** Residencial

**PROPUESTO** Residencial y/o compatible

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Normal. Reforma media 2005.



## 5- PROTECCIÓN

### NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL

### NORMATIVA PATRIMONIAL

**ENTORNO** Incluido en el Entorno de protección de los BB.II.CC Castillo, Portales, Torreones y Muralla

**BIENES MUEBLES** -

**ÁREA ARQUEOLÓGICA** Incluido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

## 6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> HISTÓRICO              | <input checked="" type="checkbox"/> <b>ARQUITECTÓNICO</b> | <input type="checkbox"/> Color                            |
| <input type="checkbox"/> CULTURAL               | <input type="checkbox"/> Fachada                          | <input checked="" type="checkbox"/> Elementos decorativos |
| <input type="checkbox"/> PAISAJÍSTICO           | <input checked="" type="checkbox"/> Cubierta              | <input type="checkbox"/> Elementos singulares             |
| <input checked="" type="checkbox"/> URBANÍSTICO | <input type="checkbox"/> Tipología                        | <input type="checkbox"/> Patios                           |
|   | <input type="checkbox"/> Ocupación de parcela             | <input type="checkbox"/> Zaguán                           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Alturas y forjados    | <input type="checkbox"/> Escalera                         |

### DESCRIPCIÓN

#### Entorno

El inmueble se encuentra en la parte norte del recinto amurallado, en la denominada Plaza Conde Sástago. Esta plaza, es la antesala de la puerta del castillo por el lado de la población de Benissanó, y donde además encontramos la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes. Históricamente esta plaza, junto con la calle Mayor, fue donde se encontraban las casas más representativas y de las familias más pudientes de la población, además de ser el espacio de conexión con el castillo.

#### Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada es simétrica y se estructura en tres vanos ligeramente desplazados hacia la derecha, siendo el principal el que ocupa la parte central, donde encontramos la puerta de entrada, en planta baja, y el balcón, en planta primera. En los laterales se abren dos ventanas de forma predominantemente vertical, estando en planta baja protegidos completamente y en planta primera con antepecho, todas en rejería.

Como elemento característico de la fachada podemos destacar la utilización de un zócalo y el recercado de los huecos, tanto en planta baja como en primera. Además de algunos elementos decorativos, como son los azulejos utilizados en el interior de las jambas de los huecos.

La cubierta es inclinada a dos aguas con un murete de terminación de la fachada que la esconde, elemento que deberá eliminarse por ser impropio.

#### Descripción funcional

Desde el punto de vista funcional la distribución responde a un programa residencial único para todo el inmueble, tanto en planta baja como en primera. Siendo el uso original y actual existente.



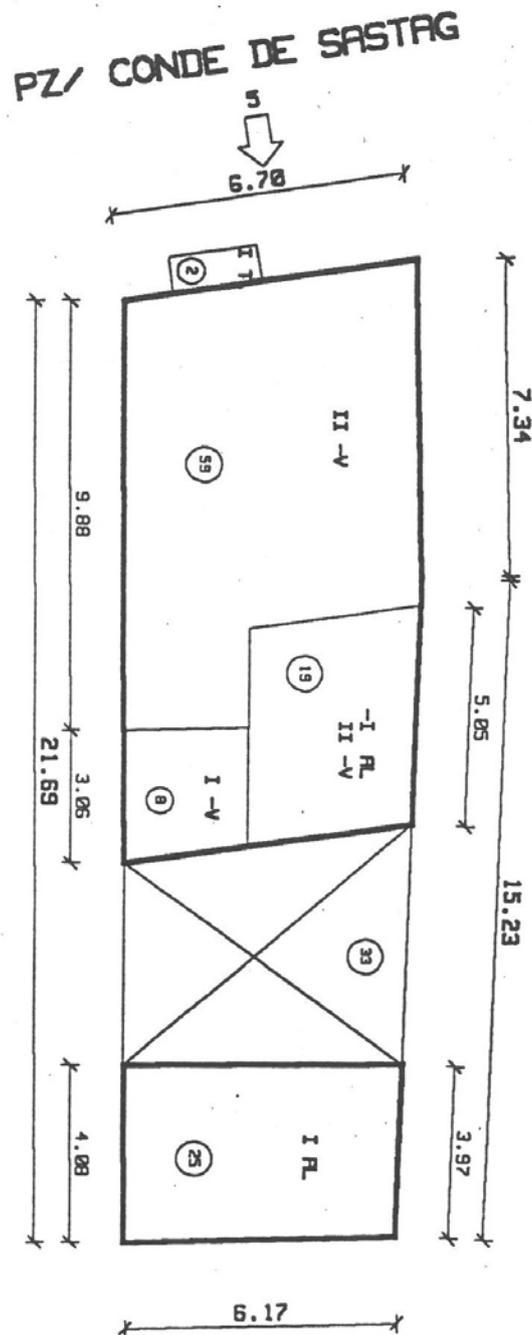
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

1) Croquis acotado. Fuente: Fichas catastrales CU-1: Datos gráficos. Centro de Gestión y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Valencia.

2) Fotografías de detalle de componentes principales (referidas a la tabla del apartado 8).

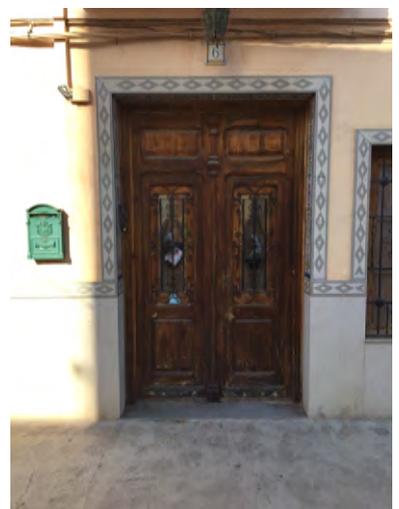
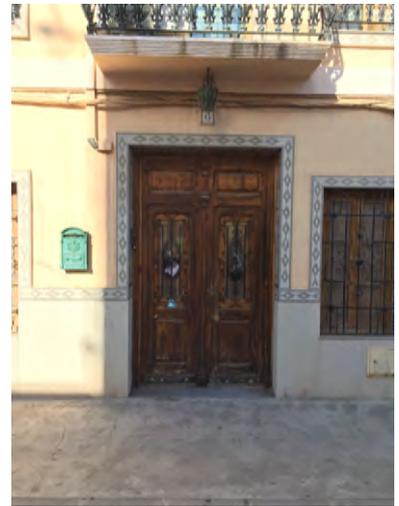
DOCUMENTOS





8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

COMPONENTE PRINCIPAL		COMPONENTES				ACTUACIONES		
Nº	LETRA	COMPONENTE SECUNDARIO	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTRANCIA ESTIMADA	URGENCIA
FACHADA PRINCIPAL								
1a		Murete terminación cubierta	Impropio					
1b*		Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
1c*		Configuración huecos	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
1d		Recercado huecos	A conservar	Material	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
1e		Balcones	A conservar	Material	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
1f*		Carpintería	Impropio					
1g		Rejería	A conservar	Material	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
1h		Puerta	Irrelevante					
1i		Zócalo	A conservar	Material	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
1j*		Elementos decorativos	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
1k		Instalaciones vistas	Impropio					
CUBIERTA								
2a*		Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
2b*		Revestimiento	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
ESTRUCTURA INTERIOR								
3a		Altura entre forjados	A conservar	Ambiental	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
4a		Unidades de vivienda	Irrelevante					
OCUPACIÓN PARCELA								
5a		Tipología	Irrelevante					





## 9- NORMATIVA DE APLICACIÓN

### NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Modificada por: Ley 5/2007; Ley 4/2011; Ley 10/2012; Ley 10/2012; Ley 10/2015 y Ley 9/2017.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

### NORMATIVA DEL PLAN

Deben cumplirse las determinaciones contenidas en el Documento 3: NNUU de este PEP-BIC, por incluirse dentro del Entorno de Protección del Castillo, Portales, Torreones y Muralla de Benissanó.

### CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)

#### INTERVENCIONES PERMITIDAS



CONSERVACIÓN



REHABILITACIÓN



OBRA NUEVA



RESTAURACIÓN



DEMOLICIONES

El estado de conservación de los componentes es el que se ha podido valorar de forma aparente mediante inspección visual desde el exterior de la vivienda y por tanto no tiene validez a efectos constructivos, no obstante el proyecto de intervención deberá valorar de forma pormenorizada el estado de conservación de cada componente.

1b\*: Se refiere a la composición en tres vanos simétricos.

1c\*: Se refiere a la configuración predominantemente vertical de los huecos.

1f \*: Se refiere a la tipología de la carpintería, que deberá ser de madera en todos los huecos. Así como a los vidrios utilizados, que se deberán sustituir por vidrios transparentes.

1j \*: Se refiere a los azulejos cerámicos utilizados en el interior de las jambas de los huecos.

2a\*: Se refiere a la tipología a dos aguas de la cubierta.

2b\*: Se refiere a la tipología del material utilizado, que podrá sustituirse por uno actual de las mismas características.

Respecto de los elementos impropios, deben eliminarse cuando se realicen intervenciones parciales de carácter integral que afecten a la zona del edificio donde se localiza este elemento, cuando se realice una intervención de carácter integral en el edificio, si se produce cambio de uso global (dominante) del edificio o un cambio de uso del local de planta baja (en el caso del local, cambio de uso se considera también el cambio entre las distintas modalidades dentro de cada uso, por ejemplo cambiar de uso terciario-oficinas a uso terciario-hostelero).

En todo caso, para la eliminación de los elementos impropios se estará a lo establecido en el Documento 3: NNUU del presente PEP-BIC, admitiéndose las excepciones en los criterios desarrollados en las Normas.



**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

BC-PP 8078305

**PLANO DE SITUACIÓN**

**FOTOGRAFÍA AÉREA**



**DIRECCIÓN** Plaza Conde Sástago, 5  
**DENOMINACIÓN** Sociedad Musical La Familiar Benissanó  
**SECCIÓN** Patrimonio Cultural  
**CLASE** -  
**REFERENCIA CATASTRAL** 8078305YJ0887N0001PQ  
**SUELO** Urbano  
**PROTECCIÓN ANTERIOR** Ninguna

**FOTOGRAFÍAS**



**2- DESCRIPCIÓN**

**PARCELA**  
**CONTEXTO** Urbano - Núcleo Histórico  
**IMPLANTACIÓN** Entre medianeras  
**SUPERFICIE** 208 m2  
**EDIFICACIÓN**  
**TIPOLOGÍA** Unifamiliar  
**AUTORÍA** -  
**CUBIERTA** Cubierta inclinada a dos aguas  
**FACHADA** Fachada simétrica con tres vanos por planta  
**OBSERVACIONES**

**OCUPACIÓN:**  
**P. BAJA** Total  
**P. PISO** Parcial

**Nº ALTURAS** 2  
**ÉPOCA** 1900



**3- TITULARIDAD Y USOS**

**TITULARIDAD** Privada  
**Administración u organismo propietario:** -  
**USO P.BAJA:** **USO P.PISOS:**  
**ACTUAL** Residencial **ACTUAL** Residencial  
**PROPUESTO** Residencial y/o compatible **PROPUESTO** Residencial y/o compatible

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Normal. Reforma media 1980.



## 5- PROTECCIÓN

### NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL

### NORMATIVA PATRIMONIAL

**ENTORNO** Incluido en el Entorno de protección de los BB.II.CC Castillo, Portales, Torreones y Muralla

**BIENES MUEBLES** -

**ÁREA ARQUEOLÓGICA** Incluido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

## 6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> HISTÓRICO              | <input checked="" type="checkbox"/> <b>ARQUITECTÓNICO</b> | <input type="checkbox"/> Color                           |
| <input type="checkbox"/> CULTURAL               | <input type="checkbox"/> Fachada                          | <input type="checkbox"/> Elementos decorativos           |
| <input type="checkbox"/> PAISAJÍSTICO           | <input checked="" type="checkbox"/> Cubierta              | <input checked="" type="checkbox"/> Elementos singulares |
| <input checked="" type="checkbox"/> URBANÍSTICO | <input type="checkbox"/> Tipología                        | <input type="checkbox"/> Patios                          |
|   | <input type="checkbox"/> Ocupación de parcela             | <input type="checkbox"/> Zaguán                          |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Alturas y forjados    | <input type="checkbox"/> Escalera                        |

### DESCRIPCIÓN

#### Entorno

El inmueble se encuentra en la parte norte del recinto amurallado, en la denominada Plaza Conde Sástago. Esta plaza, es la antesala de la puerta del castillo por el lado de la población de Benissanó, y donde además encontramos la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes. Históricamente esta plaza, junto con la calle Mayor, fue donde se encontraban las casas más representativas y de las familias más pudientes de la población, además de ser el espacio de conexión con el castillo.

#### Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada es simétrica y se estructura en tres vanos ligeramente desplazados hacia la derecha, siendo el principal el que ocupa la parte central, donde encontramos la puerta de entrada, en planta baja, y el balcón, en planta primera. En los laterales se abren dos ventanas de forma predominantemente vertical, estando en planta baja protegidos completamente y en planta primera con antepecho, todas en rejería.

Como elemento característico de la fachada podemos destacar la utilización de un zócalo en piedra original y el recercado de la puerta así como las protecciones en piedra. La carpintería utilizada en todos los huecos es de madera con vidrio. Cabe destacar la tipología utilizada en el balcón, así como los azulejos cerámicos decorativos bajo el mismo. Además, hay una moldura de decoración sobre la puerta con motivos geométricos.

La cubierta es inclinada a dos aguas con cornisa realizada con una moldura a la que se adosa la canal de recogida de agua.

El interior de la vivienda se divide en 4 crujías. Originalmente, en la última crujía se situaba el patio. En la actualidad se encuentra cubierto.

#### Descripción funcional

Desde el punto de vista funcional la distribución responde a un programa residencial único para todo el inmueble, tanto en planta baja como en primera. Siendo el uso original y actual existente.



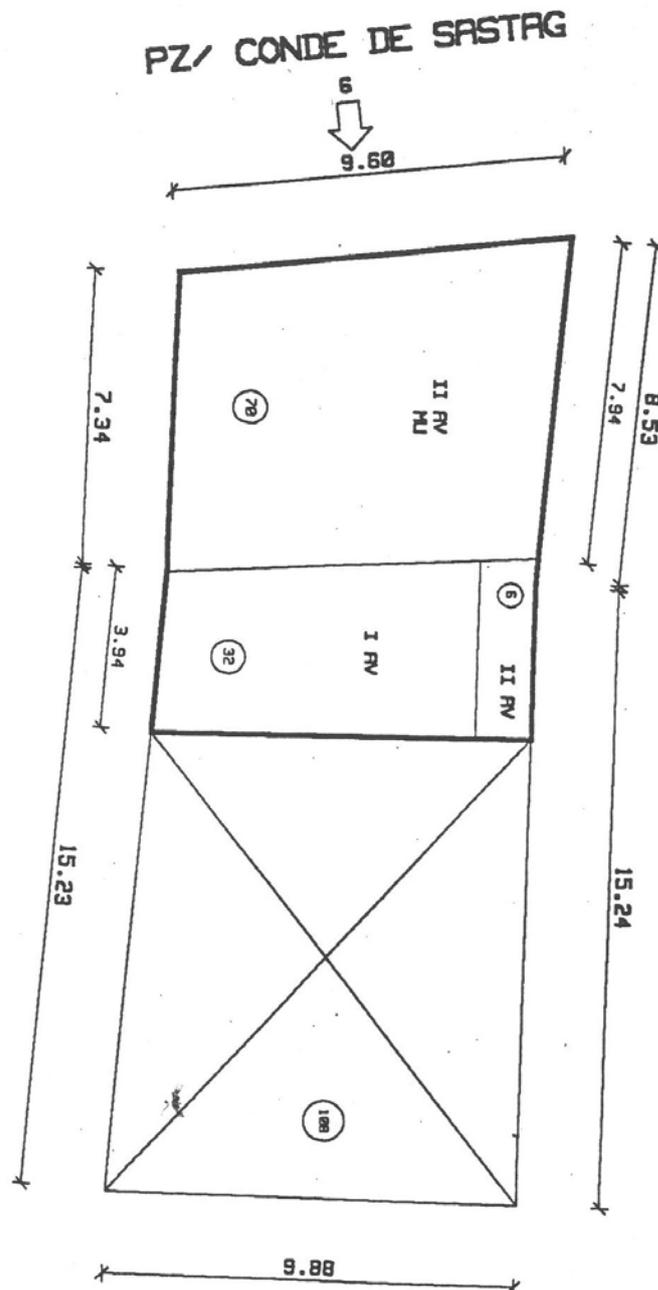
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

1) Croquis acotado. Fuente: Fichas catastrales CU-1: Datos gráficos. Centro de Gestión y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Valencia.

2) Fotografías de detalle de componentes principales (referidas a la tabla del apartado 8).

DOCUMENTOS





8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

COMPONENTES				ACTUACIONES						
COMPONENTE PRINCIPAL	Nº	LETRA	COMPONENTE SECUNDARIO	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTE ESTIMADA	URGENCIA	
FACHADA PRINCIPAL	1 a*		Cornisa	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 b*		Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 c*		Configuración huecos	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 d*		Balcones	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 e*		Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 f		Rejería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 g		Puerta	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 h		Zócalo	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 i		Protección puerta	A conservar	Material	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 j*		Elementos decorativos	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 k		Instalaciones vistas	Impropio			Rehabilitación	Normal	No urgente	
	CUBIERTA	2 a*		Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
		2 b*		Revestimiento	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
ESTRUCTURA	3 a		Recogida de aguas	Irrelevante						
	4 a		Altura entre forjados	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
OCUPACIÓN PARCELA	4 a		Unidades de vivienda	Irrelevante						
	5 a		Tipología	Irrelevante						





## **9- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

### **NORMATIVA SECTORIAL**

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Modificada por: Ley 5/2007; Ley 4/2011; Ley 10/2012; Ley 10/2012; Ley 10/2015 y Ley 9/2017.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

### **NORMATIVA DEL PLAN**

Deben cumplirse las determinaciones contenidas en el Documento 3: NNUU de este PEP-BIC, por incluirse dentro del Entorno de Protección del Castillo, Portales, Torreones y Muralla de Benissanó.

### **CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)**

#### **INTERVENCIONES PERMITIDAS**

- |  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> CONSERVACIÓN | <input checked="" type="checkbox"/> REHABILITACIÓN | <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA |
| <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURACIÓN | <input type="checkbox"/> DEMOLICIONES              |                                     |

Tras realizar una inspección del interior de la vivienda se ha podido valorar el estado de conservación general de la vivienda y de los elementos que la integran. También se ha realizado un análisis del sistema constructivo, no obstante el proyecto de intervención deberá valorar de forma pormenorizada el estado de conservación de cada componente.

1a\*: Se refiere a la tipología elegida para la realización de la cornisa.

1b\*: Se refiere a la composición en tres vanos simétricos.

1c\*: Se refiere a la configuración predominantemente vertical.

1d\*: Se refiere a la tipología utilizada para la realización del balcón. Se deberá mantener el actual en caso de posible restauración cumpliendo con los parámetros de seguridad establecidos.

1e\*: Se refiere al material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos los huecos.

1j \*: Se refiere a los azulejos cerámicos utilizados en el interior de las jambas de los huecos.

2a\*: Se refiere a la tipología a dos aguas de la cubierta.

2b\*: Se refiere a la tipología del material utilizado, que podrá sustituirse por uno actual de las mismas características.

Respecto de los elementos impropios, deben eliminarse cuando se realicen intervenciones parciales de carácter integral que afecten a la zona del edificio donde se localiza este elemento, cuando se realice una intervención de carácter integral en el edificio, si se produce cambio de uso global (dominante) del edificio o un cambio de uso del local de planta baja (en el caso del local, cambio de uso se considera también el cambio entre las distintas modalidades dentro de cada uso, por ejemplo cambiar de uso terciario-oficinas a uso terciario-hostelero).

En todo caso, para la eliminación de los elementos impropios se estará a lo establecido en el Documento 3: NNUU del presente PEP-BIC, admitiéndose las excepciones en los criterios desarrollados en las Normas.



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**1- DATOS IDENTIFICATIVOS**

**PLANO DE SITUACIÓN**



**FOTOGRAFÍA AÉREA**



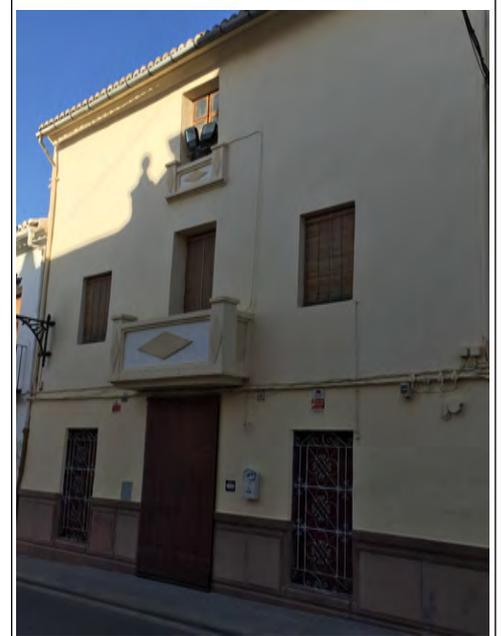
- DIRECCIÓN
- DENOMINACIÓN
- SECCIÓN
- CLASE
- REFERENCIA CATASTRAL
- SUELO
- PROTECCIÓN ANTERIOR

**FOTOGRAFÍAS**



**2- DESCRIPCIÓN**

- PARCELA
  - CONTEXTO
  - IMPLANTACIÓN
  - SUPERFICIE
  - EDIFICACIÓN
  - TIPOLOGÍA
  - AUTORÍA
  - CUBIERTA
  - FACHADA
  - OBSERVACIONES
- OCUPACIÓN:
  - P. BAJA
  - P. PISO
  - Nº ALTURAS
  - ÉPOCA



**3- TITULARIDAD Y USOS**

- TITULARIDAD
- Administración u organismo propietario:
- USO P.BAJA:
- USO P.PISOS:
- ACTUAL
- ACTUAL
- PROPUESTO
- PROPUESTO

**4- ESTADO DE CONSERVACIÓN**



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

## **5- PROTECCIÓN**

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

**CATALOGACIÓN:**

**PROTECCIÓN GENERAL:**

### **NORMATIVA PATRIMONIAL**

**ENTORNO**

**BIENES MUEBLES**

**ÁREA ARQUEOLÓGICA**

## **6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES**

**HISTÓRICO**

**CULTURAL**

**PAISAJÍSTICO**

**URBANÍSTICO**

**ARQUITECTÓNICO**

Fachada

Cubierta

Tipología

Ocupación de parcela

Alturas y forjados

Color

Elementos decorativos

Elementos singulares

Patios

Zaguán

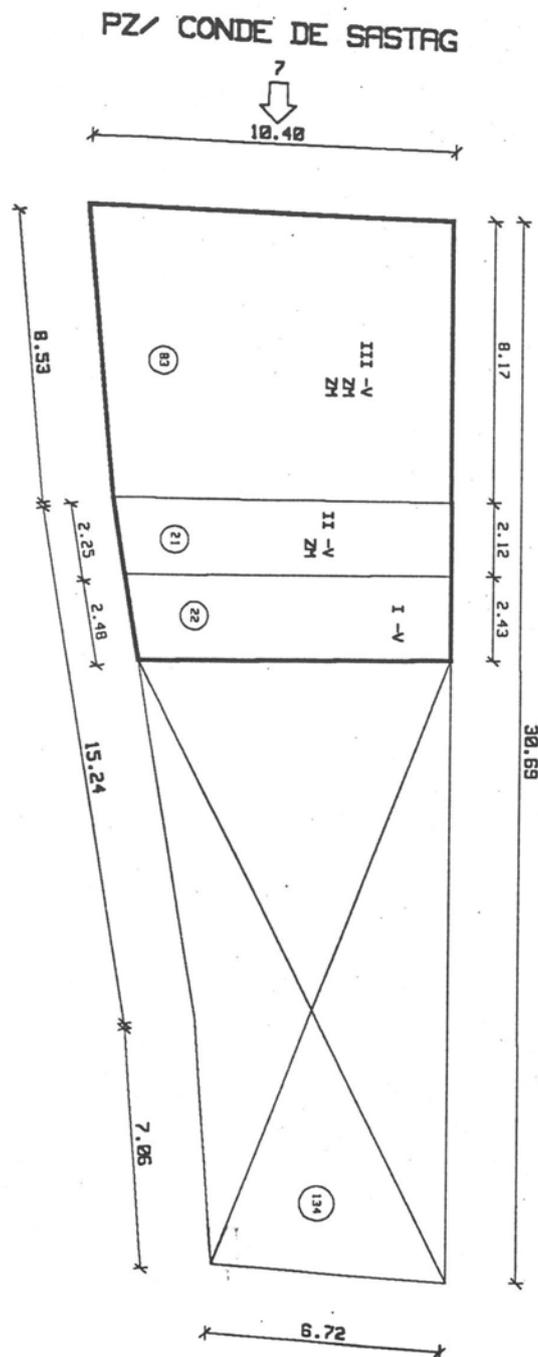
Escalera

### **DESCRIPCIÓN**



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

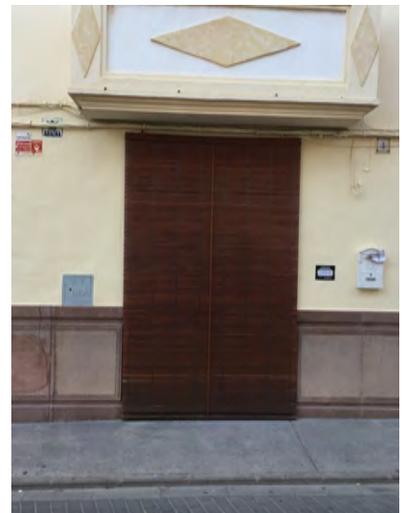




**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS**

COMPONENTE PRINCIPAL			COMPONENTES				ACTUACIONES		
Nº	LETRA	COMPONENTE SECUNDARIO	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA ESTIMADA	URGENCIA	
FACHADA PRINCIPAL	1 a	Cornisa	Irrelevante						
	1 b*	Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 c*	Configuración huecos	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 d*	Balcones	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 e*	Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 f	Rejería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 g	Puerta	Irrelevante						
	1 h	Zócalo	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 i*	Elementos decorativos	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 j	Instalaciones vistas	Impropio						
CUBIERTA	2 a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	2 b*	Revestimiento	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
ESTRUCTURA	2 c	Recogida de aguas	Irrelevante						
	3 a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente	
INTERIOR	4 a	Unidades de vivienda	Irrelevante						
	5 a	Tipología	Irrelevante						
OCUPACIÓN PARCELA									





**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC  
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**9- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**NORMATIVA SECTORIAL**

**NORMATIVA DEL PLAN**

**CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)**

**INTERVENCIONES PERMITIDAS**

**CONSERVACIÓN**

**REHABILITACIÓN**

**OBRA NUEVA**

**RESTAURACIÓN**

**DEMOLICIONES**



## 1- DATOS IDENTIFICATIVOS

### PLANO DE SITUACIÓN



BC-PP 8078307

### FOTOGRAFÍA AÉREA



**DIRECCIÓN** Plaza Conde Sástago, 3  
**DENOMINACIÓN** Vivienda unifamiliar  
**SECCIÓN** Patrimonio Cultural  
**CLASE** -  
**REFERENCIA CATASTRAL** 8078307YJ0887N0001TQ  
**SUELO** Urbano  
**PROTECCIÓN ANTERIOR** Ninguna

### FOTOGRAFÍAS



## 2- DESCRIPCIÓN

### PARCELA

**CONTEXTO** Urbano - Núcleo Histórico

**IMPLANTACIÓN** Entre medianeras

**SUPERFICIE** 187 m2

### EDIFICACIÓN

**TIPOLOGÍA** Unifamiliar

**AUTORÍA** -

**CUBIERTA** Cubierta inclinada a dos aguas

**FACHADA** Fachada de dos vanos por planta

**OBSERVACIONES** Vano principal con puerta de entrada y balcón a la derecha.

**OCUPACIÓN:**

**P. BAJA** Total

**P. PISO** Parcial

**Nº ALTURAS** 3

**ÉPOCA** 1940

## 3- TITULARIDAD Y USOS

**TITULARIDAD** Privada

**Administración u organismo propietario:** -

**USO P.BAJA:**

**ACTUAL** Residencial

**PROPUESTO** Residencial y/o compatible

**USO P.PISOS:**

**ACTUAL** Residencial

**PROPUESTO** Residencial y/o compatible

## 4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Regular. Reforma media 1960.





## 5- PROTECCIÓN

### NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: AMBIENTAL

### NORMATIVA PATRIMONIAL

**ENTORNO** Incluido en el Entorno de protección de los BB.II.CC Castillo, Portales, Torreones y Muralla

**BIENES MUEBLES** -

**ÁREA ARQUEOLÓGICA** Incluido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

## 6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> HISTÓRICO              | <input checked="" type="checkbox"/> <b>ARQUITECTÓNICO</b> | <input type="checkbox"/> Color                            |
| <input type="checkbox"/> CULTURAL               | <input type="checkbox"/> Fachada                          | <input checked="" type="checkbox"/> Elementos decorativos |
| <input type="checkbox"/> PAISAJÍSTICO           | <input checked="" type="checkbox"/> Cubierta              | <input checked="" type="checkbox"/> Elementos singulares  |
| <input checked="" type="checkbox"/> URBANÍSTICO | <input checked="" type="checkbox"/> Tipología             | <input type="checkbox"/> Patios                           |
|   | <input type="checkbox"/> Ocupación de parcela             | <input type="checkbox"/> Zaguán                           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Alturas y forjados    | <input type="checkbox"/> Escalera                         |

### DESCRIPCIÓN

#### Entorno

El inmueble se encuentra en la parte norte del recinto amurallado, en la denominada Plaza Conde Sástago. Esta plaza, es la antesala de la puerta del castillo por el lado de la población de Benissanó, y donde además encontramos la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes. Históricamente esta plaza, junto con la calle Mayor, fue donde se encontraban las casas más representativas y de las familias más pudientes de la población, además de ser el espacio de conexión con el castillo.

#### Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en dos vanos, siendo el principal el que ocupa la parte derecha, donde encontramos la puerta de entrada, en planta baja y el balcón, en planta primera. En el lateral izquierdo se abren dos ventanas, una en planta baja y una en primera, de forma predominantemente vertical, estando en planta baja protegida completamente y en planta primera con antepecho, ambas en rejería.

Como elemento característico de la fachada podemos destacar la puerta de madera maciza y la tipología utilizada para el balcón, así como los azulejos cerámicos decorativos en su parte inferior. Además, señalar que la carpintería utilizada en todos los huecos es de madera y sin vidrios. El zócalo se realiza con un recocado de la fachada en la parte inferior pintado de otro color más fuerte.

La cubierta es inclinada a dos aguas con cornisa sencilla junto a la que se coloca el sistema de recogida de aguas.

#### Descripción funcional

Desde el punto de vista funcional la distribución responde a un programa residencial único para todo el inmueble, tanto en planta baja como en primera. Siendo el uso original y actual existente.



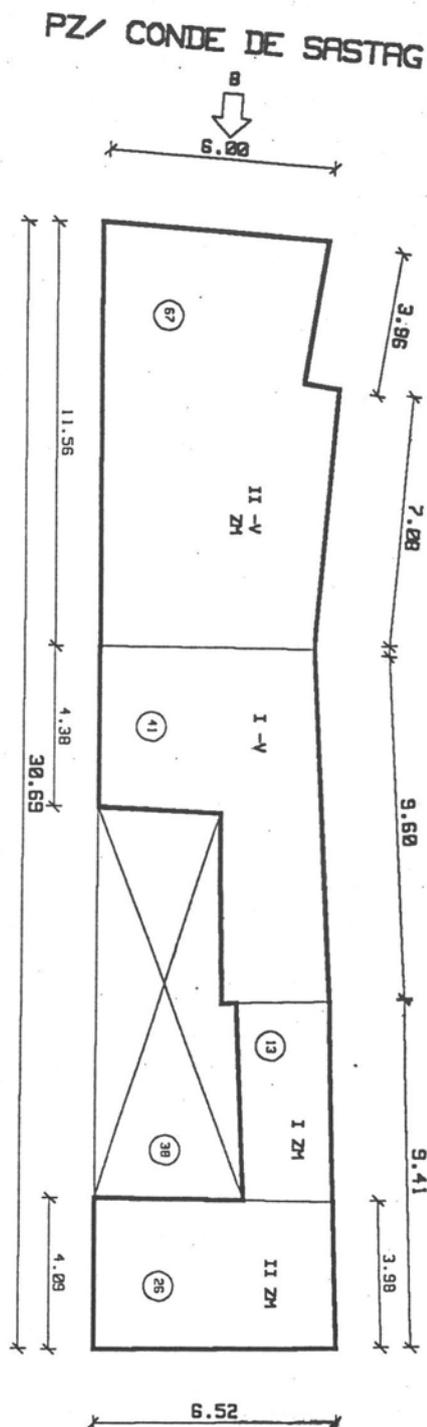
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

1) Croquis acotado. Fuente: Fichas catastrales CU-1: Datos gráficos. Centro de Gestión y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Valencia.

2) Fotografías de detalle de componentes principales (referidas a la tabla del apartado 8).

DOCUMENTOS







## **9- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

### **NORMATIVA SECTORIAL**

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Modificada por: Ley 5/2007; Ley 4/2011; Ley 10/2012; Ley 10/2012; Ley 10/2015 y Ley 9/2017.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

### **NORMATIVA DEL PLAN**

Deben cumplirse las determinaciones contenidas en el Documento 3: NNUU de este PEP-BIC, por incluirse dentro del Entorno de Protección del Castillo, Portales, Torreones y Muralla de Benissanó.

### **CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)**

#### **INTERVENCIONES PERMITIDAS**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>CONSERVACIÓN</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>REHABILITACIÓN</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>OBRA NUEVA</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>RESTAURACIÓN</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>DEMOLICIONES</b>   |   |

El estado de conservación de los componentes es el que se ha podido valorar de forma aparente mediante inspección visual desde el exterior de la vivienda y por tanto no tiene validez a efectos constructivos, no obstante el proyecto de intervención deberá valorar de forma pormenorizada el estado de conservación de cada componente.

En el caso de obra de nueva planta, todos los componentes detallados en el apartado 8 deberán reproducirse y/o integrarse en el nuevo diseño de la vivienda.

1b\*: Se refiere a la composición en dos vanos.

1c\*: Se refiere a la configuración predominantemente vertical de los huecos.

1d\*: Se refiere a la tipología utilizada para la realización del balcón. Se deberá mantener el actual en caso de posible restauración cumpliendo con los parámetros de seguridad establecidos.

1e\*: Se refiere al material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos los huecos.

1h\*: Se refiere a colocar un nuevo zócalo en la nueva construcción, sin tener en cuenta que tipología o materiales se han realizado en la actualidad.

2a\*: Se refiere a la tipología a dos aguas de la cubierta.

2b\*: Se refiere a la tipología del material utilizado, que podrá sustituirse por uno actual de las mismas características.

Respecto de los elementos impropios, deben eliminarse cuando se realicen intervenciones parciales de carácter integral que afecten a la zona del edificio donde se localiza este elemento, cuando se realice una intervención de carácter integral en el edificio, si se produce cambio de uso global (dominante) del edificio o un cambio de uso del local de planta baja (en el caso del local, cambio de uso se considera también el cambio entre las distintas modalidades dentro de cada uso, por ejemplo cambiar de uso terciario-oficinas a uso terciario-hostelero).

En todo caso, para la eliminación de los elementos impropios se estará a lo establecido en el Documento 3: NNUU del presente PEP-BIC, admitiéndose las excepciones en los criterios desarrollados en las Normas.