



**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

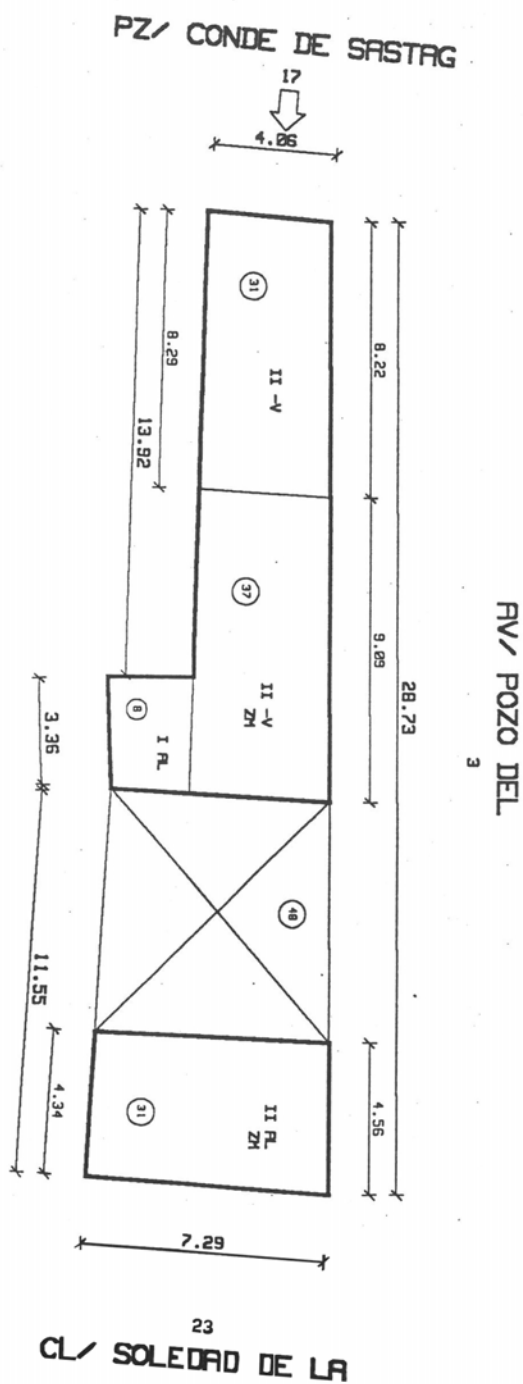
Escalera

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				ACTUACIONES			
COMPONENTE PRINCIPAL	Nº	LETRA	COMPONENTE SECUNDARIO	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIÓN
FACHADA PRINCIPAL	1ª*		Cornisa	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
	1ª*		Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento
	1ª*		Configuración huecos	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento
	1ª*		Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
	1ª*		Balcones	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación
	1ª*		Carpintería	Irrelevante			
	1ª*		Rejería	Irrelevante			
	1ª*		Puerta	Irrelevante			
	1ª*		Zócalo	A conservar	Ambiental	Buen estado	Rehabilitación
	1ª*		Instalaciones vistas	Impropio			
FACHADA TRASERA	2ª		Fachada completa	Irrelevante			
FACHADA LATERAL	3ª		Diseño cubiertas	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento
	3ª		Composición fachada - ejes	Impropio			
	3ª		Configuración huecos	Impropio			
	3ª		Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
	3ª		Carpintería	Irrelevante			
	3ª		Rejería	Irrelevante			
	3ª		Puerta garaje	Irrelevante			
	3ª		Zócalo	A conservar	Ambiental	Buen estado	Rehabilitación
	3ª		Instalaciones vistas	Impropio			
	3ª		Tipología	Mantenimiento	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento
CUBIERTA	4ª		Revestimiento	Mantenimiento	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación
ESTRUCTURA	5ª		Altura entre forjados	Mantenimiento	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento
	6ª		Unidades de vivienda	Irrelevante			
INTERIOR	7ª		Tipología	Irrelevante			
Ocupación Parcela	8ª		Proyecto Unitario	Mantenimiento	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento
CONJUNTO EDIFICATORIO	8ª						





**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



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

F67

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

PLANO DE SITUACIÓN



BC-PP 8078607

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Mayor, 26
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078607YJ0887N0001JQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN En esquina

SUPERFICIE 118 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada simétrica de tres vanos

OBSERVACIONES

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Total

Nº ALTURAS 2

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

Normal





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

F67

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

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

BIENES MUEBLES -

ÁREA ARQUEOLÓGICA Includido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

☐	HISTÓRICO	☒	ARQUITECTÓNICO	☐	Color
☐	CULTURAL	☒	Fachada	☒	Elementos decorativos
☐	PAISAJÍSTICO	☒	Cubierta	☒	Elementos singulares
☒	URBANÍSTICO	☒	Tipología	☐	Patios
		☐	Ocupación de parcela	☐	Zaguán
		☒	Alturas y forjados	☐	Escalera

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble está situado en la zona denominada Centro Histórico, cuyos límites define el antiguo trazado de la muralla. Exactamente se encuentra en la Calle Mayor, vía que constituye el eje principal y en línea recta de entrada al recinto amurallado desde el exterior, a través del Portal de València y que tiene como perspectiva final la puerta de entrada del Castillo por el lado de la población.

A nivel cultural, es una de las denominadas "Cases dels 4 cantons", lugar de encuentro y gran importancia para la población de Benissanó, y que se define por el cruce de las calles Mayor y Secretario Francisco Romero. Además, tiene gran importancia al ser el lugar donde se encontró la Virgen del Fundamento, patrona de Benissanó.

Descripción formal

Edificio en esquina de 2 plantas (PB + P1) que sigue la composición típica. La fachada principal se estructura en tres vanos, siendo el principal el que ocupa la parte central, donde encontramos la puerta de entrada en planta baja y el balcón en primera planta. En los laterales se abren dos ventanas de componente predominantemente vertical, estando las de planta baja protegidas en su totalidad, y las de planta primera, con antepecho al estilo de pequeño balcón, ambas en rejería.

Cabe destacar la utilización de un zócalo de piedra original, así como la protección del hueco de acceso, con unas protecciones de piedra en la parte inferior. La puerta es de madera maciza de dos hojas, y de grandes dimensiones. Y la carpintería utilizada en todos los huecos de fachada es de madera. Destacar así mismo los recercados de los huecos, realizados mediante molduras pintadas en diferente color al de la base de la fachada. También se utiliza una moldura para la separación de plantas y para rematar la esquina. En cuanto a la fachada lateral, actualmente únicamente se abren dos ventanas alineadas de forma cuadrada. El volumen trasero, se encuentra derribado a la espera de proyecto.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante moldura simple a la que se adosa el canal de recogida de aguas pluviales.

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.

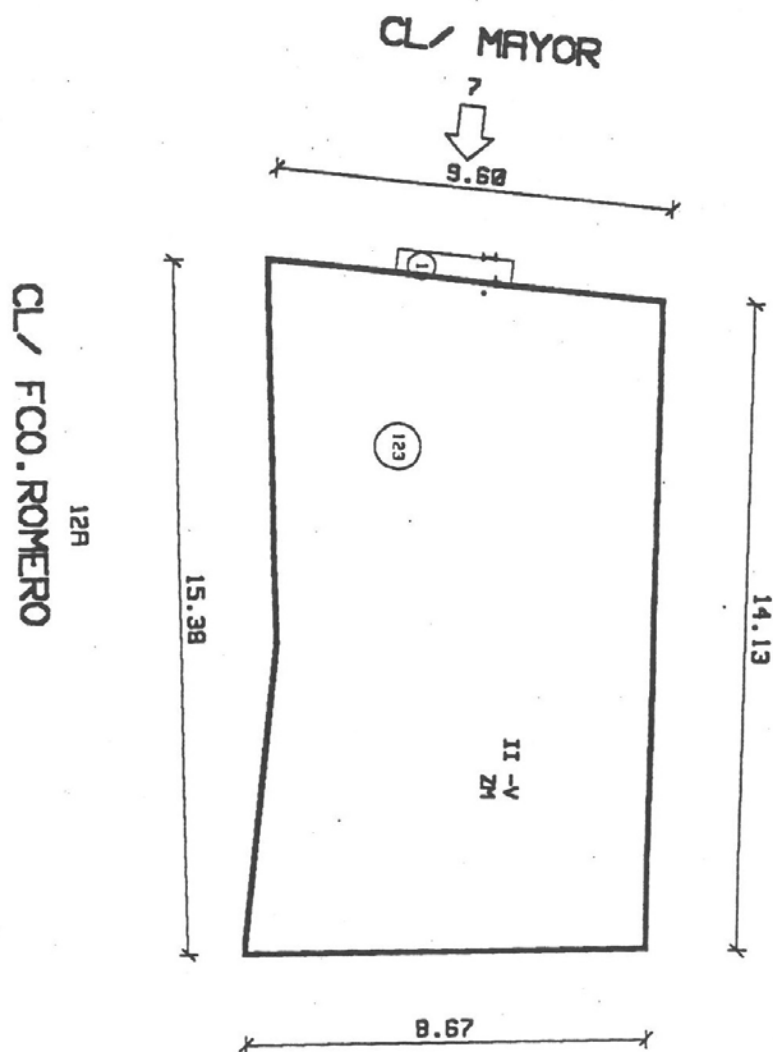


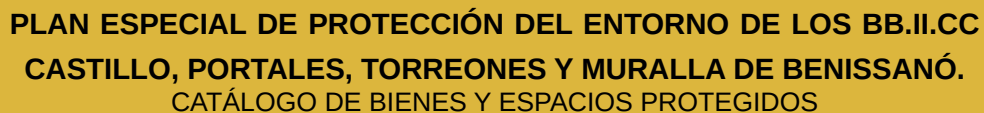
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	IMPORTANCIA 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		Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1 e*		Balcones	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1 f*		Carpintería	A conservar	Material	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1 g		Rejería	A conservar	Material	Aceptable	Restauración	Normal	No urgente
	1 h		Puerta	A conservar	Material	Aceptable	Restauración	Normal	No urgente
	1 i		Zócalo	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1 j		Protección puerta	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
FACHADA LATERAL	1 k		Elementos decorativos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1 l		Instalaciones vistas	Impropio					
	2 a*		Fachada completa	Irrelevante					
	2 b		Configuración huecos	Impropio	Tipológico	Aceptable	Eliminación	Normal	No urgente
CUBIERTA	3 a*		Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	3 b*		Revestimiento	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
ESTRUCTURA INTERIOR	3 c		Recogida de aguas	Irrelevante					
	4 a		Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	5 a		Unidades de vivienda	Irrelevante					
OCUPACIÓN PARCELA	6 a		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**

F67

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.

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

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

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

1e*: 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.

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

1i*: Se refiere a las molduras utilizadas en fachada.

2a*: Se refiere a la totalidad de la fachada lateral a excepción de los huecos.

3a*: Se refiere a la tipología a dos aguas de la cubierta.

3b*: 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

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

FOTOGRAFÍAS





**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

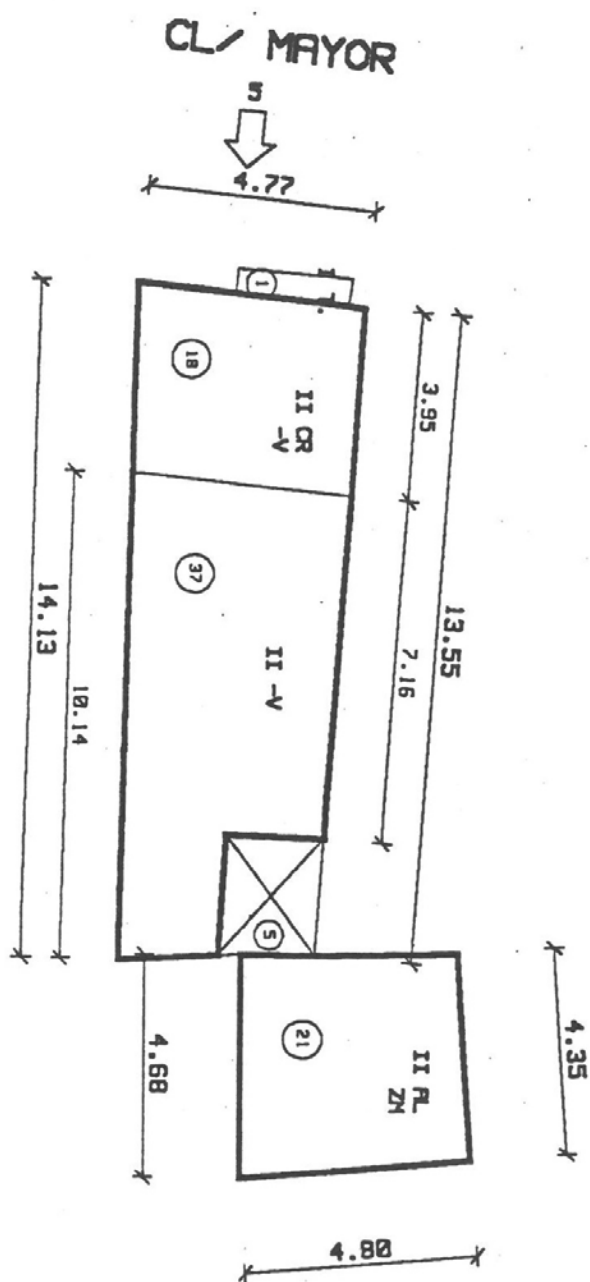
Escalera

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.

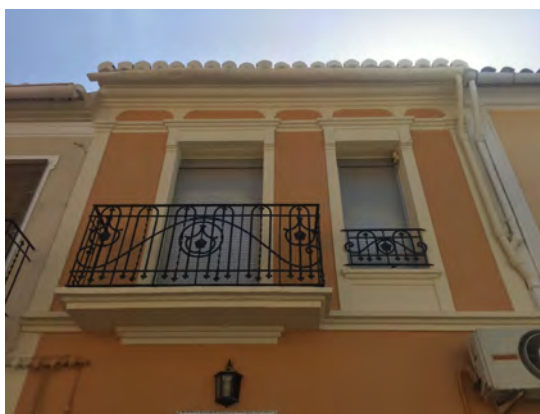
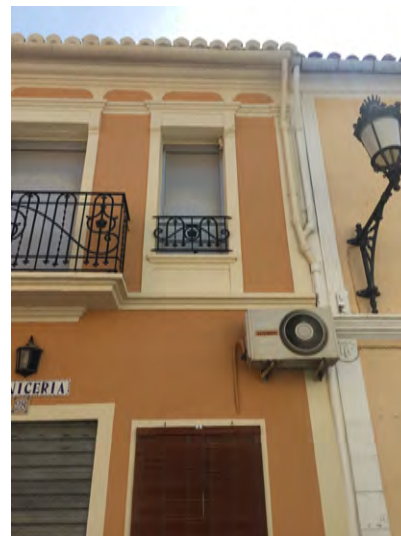




PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

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



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

F69

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PT 8078609

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Mayor, 30
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078609YJ0887N0001SQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN Entre medianeras

SUPERFICIE 62 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada de dos vanos

OBSERVACIONES Vano principal con puerta de acceso y balcón en el lateral derecho.

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Total

Nº ALTURAS 2

ÉPOCA 1931

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 1957.





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

F69

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA
PROTECCIÓN GENERAL: AMBIENTAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

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

BIENES MUEBLES -

ÁREA ARQUEOLÓGICA Includido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

☐ HISTÓRICO	☒ ARQUITECTÓNICO	☐ Color
☐ CULTURAL	☐ Fachada	☒ Elementos decorativos
☐ PAISAJÍSTICO	☒ Cubierta	☒ Elementos singulares
☐ URBANÍSTICO	☒ Tipología	☐ Patios
	☐ Ocupación de parcela	☐ Zaguán
	☒ Alturas y forjados	☐ Escalera

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra en la parte norte del recinto amurallado, junto a la denominada Plaza Conde Sástago. Exactamente se encuentra en la Calle Mayor, vía que constituye el eje principal y en línea recta de entrada al recinto amurallado desde el exterior, a través del Portal de València y que tiene como perspectiva final la puerta de entrada del Castillo por el lado de la población. Históricamente 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) que sigue una composición de fachada 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 primera planta. En el lateral izquierdo se abren dos ventanas de componente predominantemente vertical, siendo en planta baja protegido en su totalidad, y en planta primera una ventana con antepecho, ambas protecciones de rejería.

Como elemento característico de la fachada, podemos señalar los recercados de las ventanas, que se hacen mediante molduras pintadas en un color diferente al resto de la fachada. Además, destacar la utilización de un zócalo de piedra en la parte inferior, y la tipología de balcón utilizada, muy representativa de la técnica habitual del entorno.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante moldura simple a la que se adosa el canal de recogida de aguas pluviales.

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.



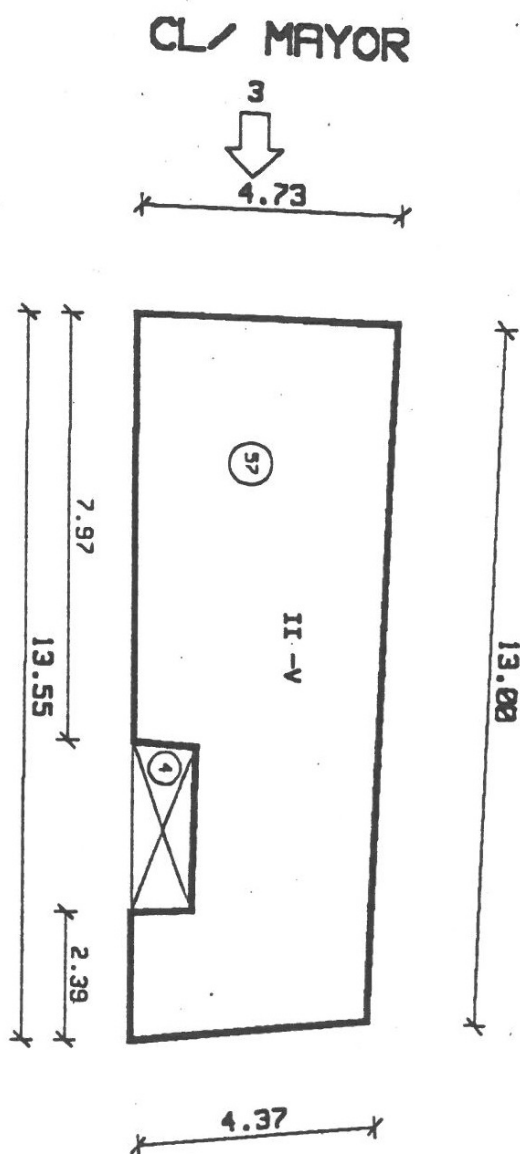
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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



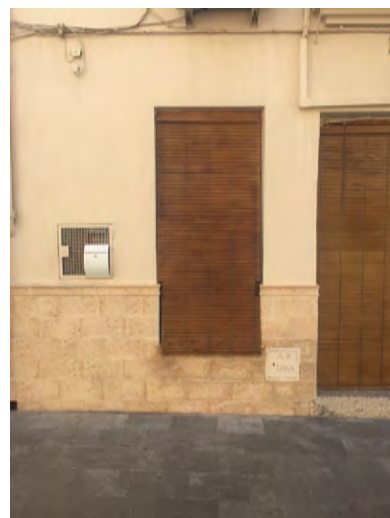


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC
CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ.
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

F69

8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

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

F69

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.

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.

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

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

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

1e*: 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.

1f*: Se refiere a la tipología y material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos los huecos.

1h*: Se refiere al material de la puerta, que deberá ser de madera, preferiblemente maciza.

1j *: Se refiere a la utilización de zócalo en la composición de la fachada, pero no al material utilizado.

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. Sin embargo, deberán eliminarse las protecciones aislantes e impermeabilizantes sobre el material de terminación, ya sean telas o pinturas, dejando vista la teja.

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.