1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8078701

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Secretario Francisco Romero, 7
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078701YJ0887N0001DQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN En esquina
SUPERFÍCIE 125 m2
OCUPACIÓN:
P. BAJA Total
P. PISO Total

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada simétrica de tres vanos
Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

OBSERVACIONES En planta baja aparece un hueco más en el lado izquierdo que da acceso a la planta superior y desplaza a la derecha la ventana de planta baja.

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: 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

- ☐ **HISTÓRICO**
- ☐ **CULTURAL**
- ☐ **PAISAJÍSTICO**
- ☑ **URBANÍSTICO**

- ☑ **ARQUITECTÓNICO**
  - ☐ Fachada
  - ☑ Cubierta
  - ☑ Tipología
  - ☐ Ocupación de parcela
  - ☑ Alturas y forjados
  - ☐ Color
  - ☑ Elementos decorativos
  - ☑ Elementos singulares
  - ☐ Patios
  - ☐ Zaguán
  - ☐ Escalera

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra dentro del recinto amurallado de Benissanó, exactamente en el eje perpendicular a la calle Mayor, calle de gran importancia en la trama urbana por ser la vía de acceso desde el Portal de València hasta la puerta del castillo. La calle donde se enclava la parcela es una de las tres calles que cruzan completamente el Casco Antiguo, la Avenida del Pou por el norte, la Calle Llimera por el sur y la Calle Secretario Francisco Romero, en este caso, por el centro.

Descripción formal

Edificio en esquina de 2 plantas (PB + P1) que sigue una composición de la fachada principal 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 forma cuadrada, ligeramente estirada. En planta baja los huecos aparecen protegidos por rejería. Además, en el lateral izquierdo se ha abierto un hueco para puerta de acceso a la planta primera. Destacar que los huecos no se encuentran alineados, a excepción de los centrales, estando los huecos de planta baja ligeramente desplazados hacia el centro.

La fachada lateral es principalmente maciza a excepción de dos huecos que se abren libremente, uno en planta baja y uno en primera.

Como elementos característicos de la fachada, podemos señalar los recercados de los huecos, la puerta de madera maciza y la carpintería de madera. Además señalar la tipología utilizada para la realización del balcón, así como los azulejos cerámicos utilizados bajo el mismo y el interior de las jambas de los huecos. Destacar la utilización de un zócalo, en este caso realizado mediante recrecido pintado en un color diferente al de la base de la fachada.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante dos hiladas de ladrillo macizo.

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.

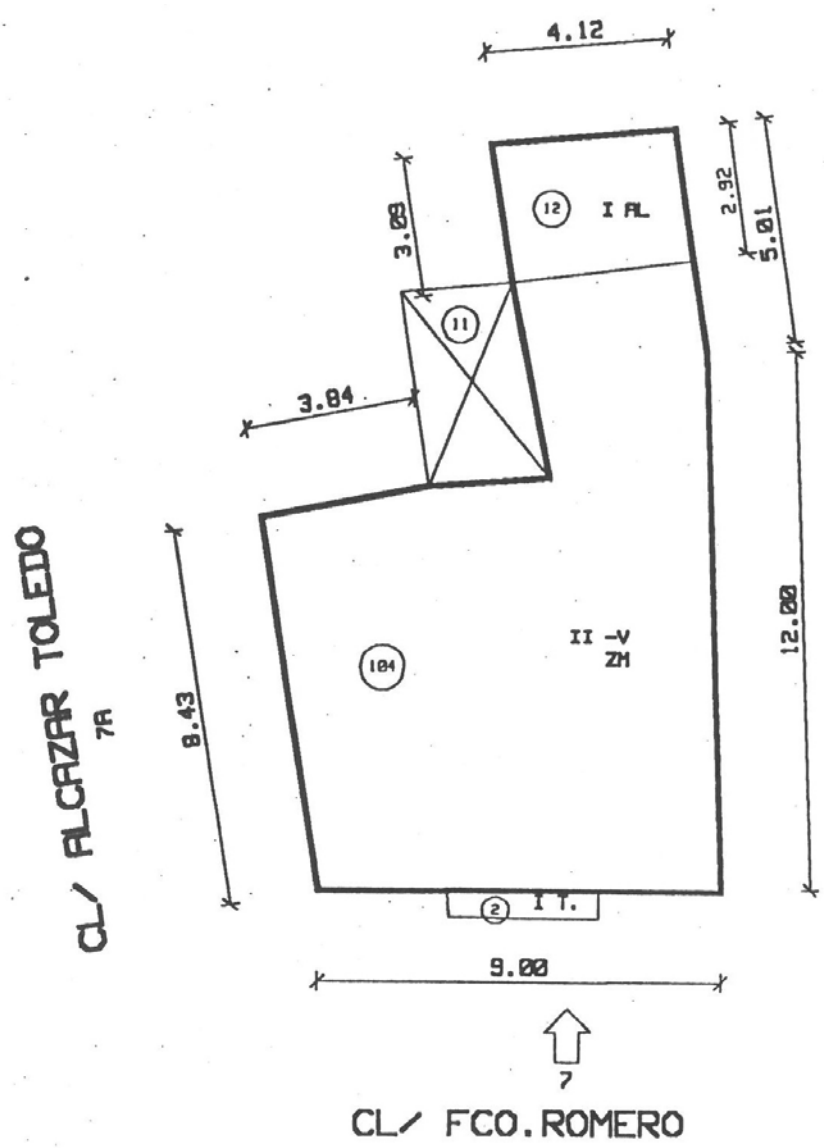
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	Deficiente	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	Tipológico	Aceptable	Restauración	Normal	No urgente
	1	f*	Carpintería	A conservar	Material	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	g	Rejería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	h	Puerta	A conservar	Material	Aceptable	Restauración	Normal	No urgente
	1	i*	Puerta impropia	Impropio					
	1	j*	Zócalo	A conservar	Ambiental	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	k*	Elementos decorativos	A conservar	Material	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	l	Instalaciones vistas	Impropio					
FACHADA LATERAL	2	a	Fachada completa	Irrelevante					
CUBIERTA	3	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Deficiente	Mantenimiento	Alta	Urgente
	3	b*	Revestimiento	A conservar	Tipológico	Deficiente	Rehabilitación	Alta	Urgente
ESTRUCTURA	4	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
INTERIOR	5	a	Unidades de vivienda	Irrelevante					
OCUPACIÓN PARCELA	6	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

☑ **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
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 la puerta de acceso a planta primera.
1j *: Se refiere a la utilización de zócalo en la composición de fachada, no al material utilizado actualmente.
1k*: Se refiere a los azulejos cerámicos utilizados bajo el balcón y en el interior de las jambas 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.

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8078705

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Mayor, 16
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078705YJ0887N0001EQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN En esquina
SUPERFÍCIE 197 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Parcial
P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta principal inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada simétrica con tres vanos por planta

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

OBSERVACIONES Ligeramente desplazada hacia la izquierda. Se incluye en el lateral derecho, cuadro cerámico BRL.

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. Rehabilitación integral 1950.

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	Retablo Cerámico de San Roque - BRL (Ficha Catálogo F17)
ÁREA ARQUEOLÓGICA	Incluido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

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

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.

La parcela del inmueble da a dos calles, siendo la principal la recayente a la calle Mayor, y, sin embargo, la fachada de mayor longitud, pero totalmente secundaria recae en la calle d'En Miquel Navarro.

Descripción formal

Edificio en esquina de 2 plantas (PB + P1) que sigue una composición de la fachada principal 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. En planta baja los huecos aparecen protegidos completamente, mientras que en primera planta se protegen con un antepecho, en todos los casos en rejería. Además destacar la presencia de un retablo cerámico en planta primera y junto a la ventana del lateral derecho. Este retablo está considerado como BRL y se desarrolla en la ficha particularizada F17.

La fachada lateral tiene una composición libre, con huecos que se abren en los tres volúmenes existentes en el inmueble. A destacar, el zócalo en la parte inferior, que aunque cambia de material con respecto a la fachada principal, la recuerda.

Como elementos característicos de la fachada, podemos señalar los recercados de los huecos, realizados en piedra, al igual que el zócalo y la puerta de madera maciza. Además, podemos señalar la rejería utilizada, tanto en balcón como en antepechos, y la decoración con molduras, predominantemente en la parte superior de la fachada. La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante una moldura simple a la que se adosa el canal de recogida de aguas pluviales.

Descripción funcional

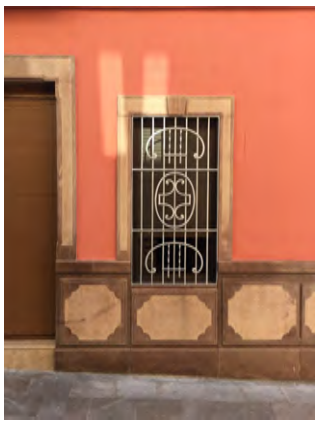
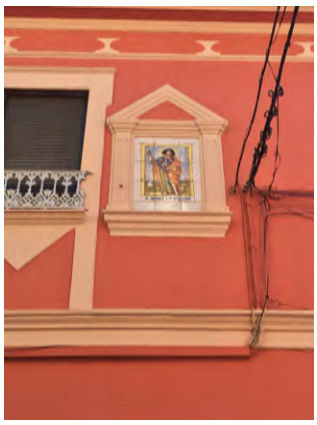
Desde el punto de vista funcional la distribución responde a un programa residencial único para todo el inmueble, tanto en planta baja como en primera. Siendo el uso original y actual existente.

7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

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

☑ **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 *: Aunque el material actual no es madera, por su integración con el entorno y con el edificio se considera aceptable, sin embargo en caso de cambio de carpinterías, éstas deberán ser de madera.
1j *: Se refiere a las molduras utilizadas en fachada y al retablo cerámico BRL recogido en la Ficha Particularizada F17.
2a*: Aunque se considera irrelevante se deberán eliminar o modificar los elementos impropios, como son: configuración de los huecos, materiales utilizados en el zócalo y la presencia de instalaciones vistas, así como aquellos que puedan afectar a la armonía del conjunto arquitectónico.
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.

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8078710

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Secretario Francisco Romero, 15
DENOMINACIÓN Vivienda plurifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078710YJ0887N0002XW / 8078710YJ0887N0001ZQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Entre medianeras
SUPERFÍCIE 141 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Total
P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Plurifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada con múltiples modificaciones

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

OBSERVACIONES La planta primera responde a la tipologia habitual de tres vanos simétricos. En planta baja se abren cuatro huecos diferentes sin composición explícita.

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 total 1985.

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

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra dentro del recinto amurallado de Benissanó, exactamente en el eje perpendicular a la calle Mayor, calle de gran importancia en la trama urbana por ser la vía de acceso desde el Portal de València hasta la puerta del castillo. La calle donde se enclava la parcela es una de las tres calles que cruzan completamente el Casco Antiguo, la Avenida del Pou por el norte, la Calle Llimera por el sur y la Calle Secretario Francisco Romero, en este caso, por el centro.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1) que sigue una composición de la fachada principal en tres vanos, siendo el principal el que ocupa la parte central, donde encontramos el balcón en primera planta. Señalar que actualmente la planta baja está totalmente modificada. Resultando la apertura de 4 huecos, de izquierda a derecha, una puerta de acceso a la planta primera, una ventana de componente vertical, una ventana de gran dimensión de forma cuadrada y una puerta retranqueada de la fachada de acceso a la planta baja. En cuanto a la planta primera, en los laterales del balcón se abren dos huecos de forma predominantemente vertical, protegidos mediante antepecho en rejería.

Como elementos característicos de la fachada, podemos señalar los recercados de los huecos, realizados con molduras o pintados, al igual que el zócalo de piedra natural de la planta baja. Además, podemos destacar la rejería utilizada, tanto en balcón como en antepechos, y la decoración más presente en la parte superior de la fachada. Destacar asimismo la tipología del balcón.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante una 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.

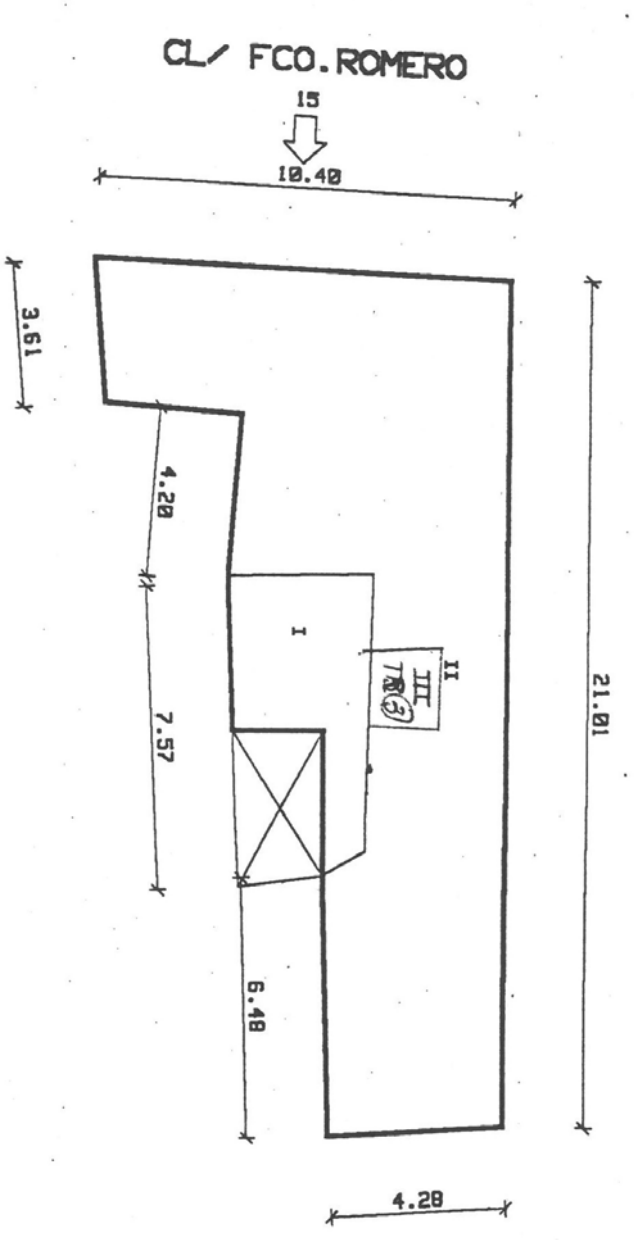
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

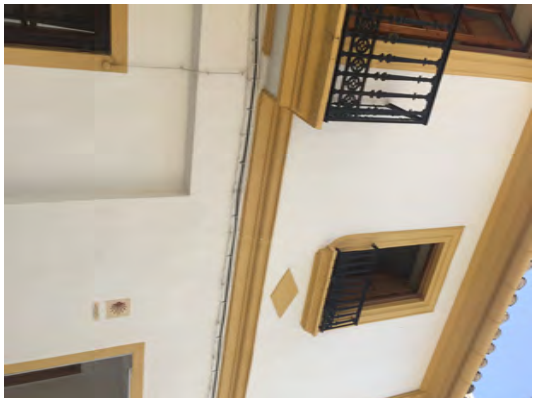
1) Croquis acotado. Fuente: Fichas catastrales CU-1: Datos gráficos. Centro de Gestión y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Valencia.

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

DOCUMENTOS



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	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Deficiente	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c	Configuración huecos P1	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	d	Configuración huecos PB	Impropio					
	1	e	Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	f*	Balcones	A conservar	Material	Buen estado	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	g*	Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	h	Rejería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	i	Puerta acceso PB	Impropio					
	1	j	Puerta acceso P1	Impropio					
	1	k	Zócalo	A conservar	Material	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	l	Elementos decorativos	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	m	Instalaciones vistas	Impropio	Material	Aceptable	Eliminación	Normal	No urgente
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	2	c	Recogida de aguas	Irrelevante					
ESTRUCTURA	3	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
INTERIOR	4	a	Unidades de vivienda	Irrelevante					
OCUPACIÓN PARCELA	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

☑ **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
1f*: 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.
1g*: Se refiere al material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos 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 8078711

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Secretario Francisco Romero, 13
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078711YJ0887N0001UQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Entre medianeras
SUPERFÍCIE 134 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Total
P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada de dos vanos

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

OBSERVACIONES Vano principal con puerta de acceso en lado izquierdo.

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

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

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra dentro del recinto amurallado de Benissanó, exactamente en el eje perpendicular a la calle Mayor, calle de gran importancia en la trama urbana por ser la vía de acceso desde el Portal de València hasta la puerta del castillo. La calle donde se enclava la parcela es una de las tres calles que cruzan completamente el Casco Antiguo, la Avenida del Pou por el norte, la Calle Llimera por el sur y la Calle Secretario Francisco Romero, en este caso, por el centro.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1) que sigue una composición de la fachada en dos vanos, siendo el principal el que ocupa la parte izquierda, donde encontramos la puerta de acceso en planta baja. En el lateral derecho se abren dos huecos de forma predominantemente vertical, al igual que el hueco sobre la puerta. Solamente el hueco inferior está protegido con rejería en su totalidad.

Como elementos característicos de la fachada, podemos señalar los recercados de los huecos, realizados mediante un cambio en el color de la pintura respecto al de la base de la fachada, y la utilización de un zócalo, realizado con un bruñido del material de terminación. Asimismo, destacar la puerta de entrada de madera maciza y las protecciones de piedra que se encuentran a ambos lados de la misma. Las carpinterías utilizadas son de madera sin vidrios.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con cornisa realizada mediante dos hiladas de ladrillos macizos.

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.

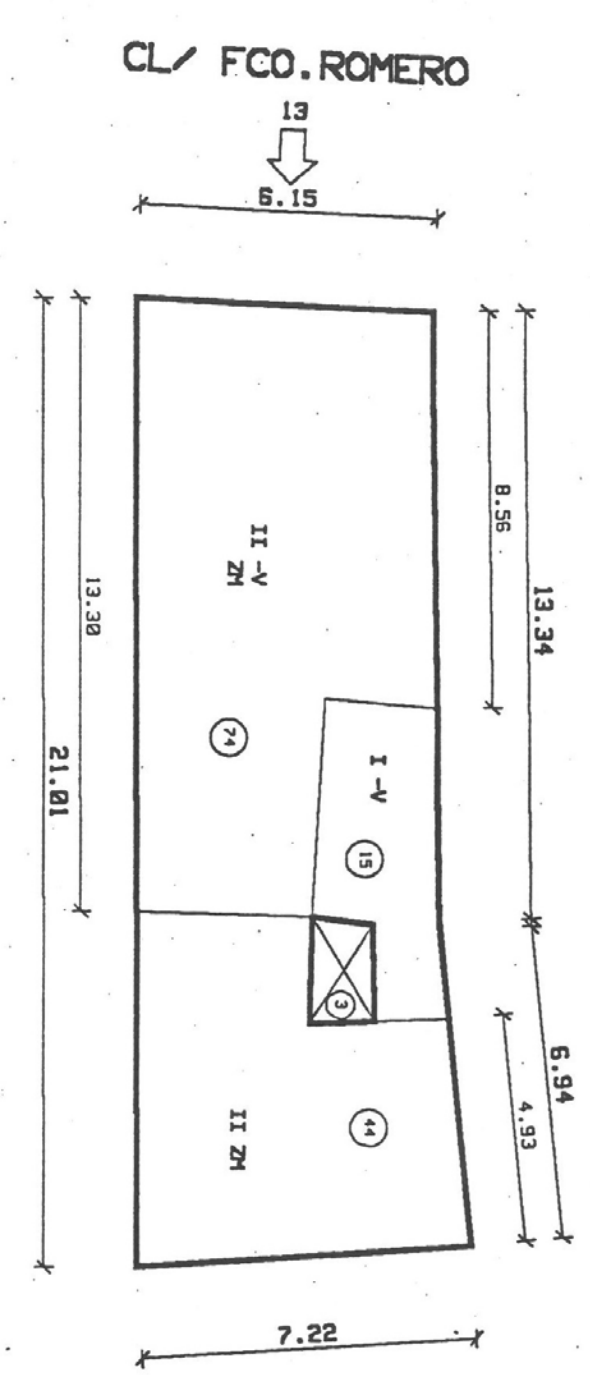
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	d	Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	e*	Carpintería	A conservar	Material	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	f	Rejería	Irrelevante					
	1	g	Puerta	A conservar	Material	Aceptable	Restauración	Normal	No urgente
	1	h	Zócalo	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	i	Protección puerta	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	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	3	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
INTERIOR	4	a	Unidades de vivienda	Irrelevante					
OCUPACIÓN PARCELA	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

☑ **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 dos vanos.
1e*: Se refiere al material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos 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.